



## SPÉCIFICITÉS DU FONDS

### Investisseurs concernés

Les Parts ne peuvent être souscrites que par des clients professionnels au sens de l'article L533-16 du Code monétaire et financier et en particulier des sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

Éligible Assurance-vie : **OUI**

MEILLEURIMMO est une unité de compte disponible dans les contrats d'assurance-vie distribués par la société MEILLEUR TAUX PLACEMENT.

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

**Nature juridique :** Société Civile à Capital Variable  
Autres FIA Fonds

**Date de création :** 01/07/2022

**Fréquence de valorisation :** Hebdomadaire

**Dépositaire :** SGSS

**Devise :** Euro

**Horizon d'investissement :** 8 ans

## PROFIL DE RISQUE

### À risque plus faible

Rendement potentiellement plus faible

### À risque plus élevé

Rendement potentiellement plus élevé

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

NB : les parts de la société MEILLEURIMMO étant distribuées en tant qu'unités de compte de contrats d'assurance-vie, l'indicateur de risque a été déterminé en considérant la situation du bénéficiaire de l'unité de compte (et non celle de l'assureur) au regard du risque de perte en capital.

# MEILLEURIMMO, l'immobilier diversifié et flexible en assurance-vie

## 1. PRÉSENTATION DU FONDS

**MEILLEURIMMO** est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) créé et géré par Sofidy, Société de Gestion de Portefeuille depuis 1987. Exclusivement accessible en unités de compte au sein de contrats d'assurance-vie distribués par la société MEILLEUR TAUX PLACEMENT, ce fonds immobilier permet d'investir indirectement dans l'immobilier sous toutes ses formes.

### Objectif du fonds

L'objectif du fonds MEILLEURIMMO est d'offrir une réponse adaptée aux épargnants souhaitant investir une partie de leur épargne disponible dans l'immobilier diversifié. La durée de placement recommandée est supérieure à 8 ans.

## 2. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Le fonds MEILLEURIMMO investit principalement dans le marché immobilier sous toutes ses formes, directement et indirectement au travers de fonds d'investissements alternatifs (société civile, SCPI, OPCI, Autres FIA immobiliers) et en particulier via la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES.

Grâce à une exposition étendue à plusieurs typologies d'actifs immobiliers, MEILLEURIMMO vise à combiner les potentiels de performance sur la thématique immobilière à long terme tout en mutualisant le risque.

## Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

Les parts de Société Civile sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas de MEILLEURIMMO, la durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. La société est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle (Compagnies d'assurance...) telle que définie par la directive de l'Union européenne concernant les marchés d'instruments financiers (2004/39/CE). Elle ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital, présente un risque de perte en capital, et engage indéfiniment la responsabilité des associés institutionnels à proportion de leurs apports. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification du portefeuille de la société civile. Elle est également exposée au risque de gestion discrétionnaire et aux risques propres aux sous-jacents dans lesquels elle investit. Le détail des risques est décrit dans le Document d'information de la SC MEILLEURIMMO. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée.

## Une solution d'épargne construite autour de la diversification immobilière

### UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT MULTISUPPORTS

- Sociétés civiles
- SCPI
- OPCI
- Immobilier en direct
- Immobilier indirect
- OPCVM immobilier
- Foncières cotées
- Liquidités

Inclus des prises de participations dans des fonds Sofidy ou du groupe Tikehau Capital.

### UNE DIVERSIFICATION PAR TYPOLOGIES IMMOBILIÈRES

- Commerces
- Bureaux
- Résidentiel
- Logistique
- Autres...

### UN UNIVERS D'INVESTISSEMENT MULTI PAYS ET PAN EUROPÉEN

- France
- Espace économique européen
- Royaume-Uni
- Suisse

## 3. DES CRITÈRES D'INVESTISSEMENT SÉLECTIFS

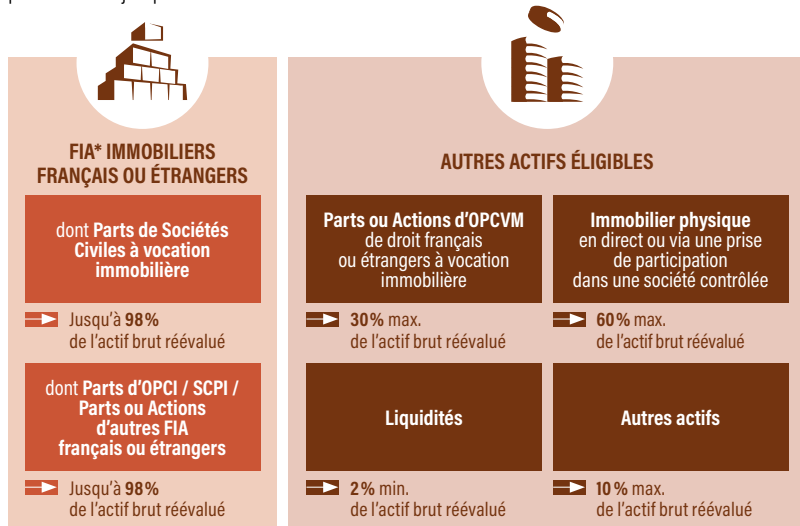
Les critères fondamentaux d'investissement dans des fonds immobiliers reposent sur :

- la taille du patrimoine du fonds et la capacité du fonds à assurer sa liquidité ;
- la capacité à mutualiser les risques des actifs sous-jacents (nombre de locataires, nombres de zones géographiques, complémentarité des activités...) ;
- le déploiement et le suivi de critères ESG dans l'élaboration de la stratégie d'investissement.
- la capacité à maîtriser son niveau d'endettement lors de fluctuations des marchés.

Comme tout investissement, l'investissement immobilier présente des risques ; le détail des risques est décrit dans le document d'information de la SC MEILLEUR IMMO.

## 4. UNE ALLOCATION FLEXIBLE

Le fonds **MEILLEURIMMO** peut adapter son exposition stratégique, à chaque phase de cycle immobilier, ou en cas de changement de configuration de marché, grâce à une allocation flexible entre les classes d'actifs qu'il détient. Afin d'optimiser au mieux la recherche d'une performance globale de l'immobilier, le gérant peut ajuster ou dynamiser sa stratégie grâce à une exposition pouvant aller jusqu'à 30 % de l'actif brut réévalué.



\*Fonds d'investissements alternatifs relevant de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011.

## MENTIONS LÉGALES

Document non contractuel. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par Sofidy, en date du 31/12/2024. La responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Sofidy se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis, notamment en ce qui concerne la description des processus de gestion qui ne constitue en aucun cas un engagement. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans la SC MEILLEURIMMO sont décrits dans le Document d'information des investisseurs et le Document d'informations clés. Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription.

## FRAIS ET COMMISSIONS

**Frais de souscription :** 0 %

**Frais au titre de la gestion et du développement de la Société** (fund management et commercialisation des parts) : 1,60 % TTC\*\* de l'actif brut réévalué

**Frais au titre de la gestion des actifs immobiliers\*** (asset management immobilier) : 10 % HT (soit 12 % TTC)\*\* des loyers encaissés directement ou indirectement par la Société, sur les immeubles, terrains ou constructions, ainsi que sur les droits réels détenus.

**Frais d'exploitation immobilière :** 3,4 % TTC maximum de l'actif net en moyenne sur les 3 prochaines années\*\*

**Frais indirects maximums** (commissions et frais de gestion) : 2,5 % TTC maximum de l'actif net\*\*

**Valeur initiale de la part :** 100 euros

Accessible sous forme d'unités de compte conçues pour les contrats d'assurance-vie, aux fonds d'épargne salariale et plus généralement aux professionnels de la gestion collective.

## GESTIONNAIRE

**Société de Gestion : Sofidy SAS**

Société de Gestion de Portefeuille

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux.

Avec 8,6 milliards d'euros d'encours sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2024, Sofidy gère pour le compte de plus de 64 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 5 400 actifs commerciaux et de bureaux. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

**Siège social :** Évry

## À PROPOS DE MEILLEURTAUX PLACEMENT

Meilleur Taux Placement est une société de conseil en gestion de patrimoine dédiée aux particuliers. Précurseur de l'épargne et de l'assurance-vie en ligne, elle conçoit et choisit des produits d'épargne, de retraite et de défiscalisation afin de les rendre accessibles au plus grand nombre.

\* Cette commission ne porte pas sur les actifs immobiliers détenus au travers de FIA immobiliers.

\*\* Le taux affiché est un taux maximum.