



Reporting Mensuel

Au 1^{er} décembre 2025

SOCIÉTÉ CIVILE INVESTIE EN IMMOBILIER DIRECT ET INDIRECT

MeilleurImmo est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) créé en partenariat avec meilleurtaux Placement et géré par SOFIDY, Société de Gestion de Portefeuille. Exclusivement accessible en unité de compte au sein de contrats d'assurance-vie distribués par la Société meilleurtaux Placement, ce fonds immobilier permet d'investir directement et indirectement dans l'immobilier sous de nombreuses formes et en particulier via la SC SOFIDY Convictions Immobilières. Cette solution de diversification immobilière offre une réponse aux épargnants souhaitant investir dans l'immobilier au travers d'un patrimoine mutualisé, qui associe plusieurs composantes immobilières (notamment des parts de SCPI, des actions d'OPCI, des actions de foncières cotées, des titres de sociétés immobilières ou de l'immobilier physique). Cette allocation diversifiante permet de combiner les potentiels de performance sur la thématique immobilière tout en mutualisant le risque. La durée de placement recommandée est supérieure à 8 ans.

1. COMMENTAIRE DE GESTION

La valeur liquidative de MeilleurImmo s'établit à 115,61 € au 1^{er} décembre 2025, en progression de +9,55 %⁽¹⁾ depuis le début de l'année, de +8,74 %⁽¹⁾ sur un an glissant et de +15,61 %⁽¹⁾ depuis le lancement commercial du fonds en novembre 2022.

Au mois de novembre la performance de votre fonds progresse de +0,09 %⁽¹⁾ grâce aux revenus générés par le patrimoine immobilier du fonds.

Votre fonds a poursuivi ses investissements et a investi 1M€ dans la SCPI Sofidynamic. En parallèle le fonds est toujours engagé dans les acquisitions suivantes :

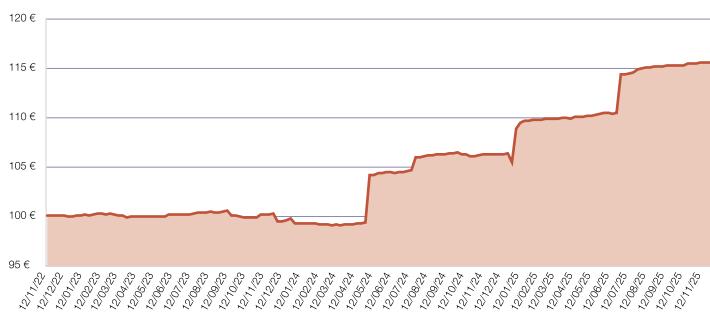
- Un entrepôt de messagerie près de Strasbourg, pour un montant de 9,3 M€, affichant un rendement acte en mains de 7,12 %⁽²⁾ (la signature de l'acte authentique a eu lieu le 5 décembre 2025) ;
- Un immeuble de bureaux multilocataires à Bordeaux, pour un montant de 5,8 M€, affichant un rendement acte en mains de 6,74 %⁽²⁾ (la signature de l'acte authentique est prévue le 19 décembre 2025).

Conformément à la stratégie initiée il y a un peu plus d'un an, l'allocation du patrimoine de MeilleurImmo a progressivement évolué vers davantage d'actifs immobiliers physiques : ainsi le portefeuille d'actifs immobiliers physiques représente 39 % de l'actif brut au 1^{er} décembre 2025 contre 20 % de l'actif brut au 30 août 2024. Par ailleurs, Meilleurimmo dispose toujours de liquidités (28 % de l'actif brut au 1^{er} décembre 2025), permettant de continuer à saisir les bonnes opportunités offertes par le changement de cycle immobilier.

- (1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
(2) Taux de rendement initial acte en main, qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

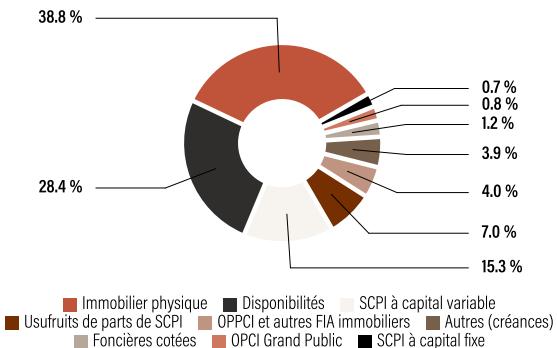
2. ÉVOLUTION DE LA VL DEPUIS LA CRÉATION*

Au 1 décembre 2025 | Base 100 au 1 décembre 2022

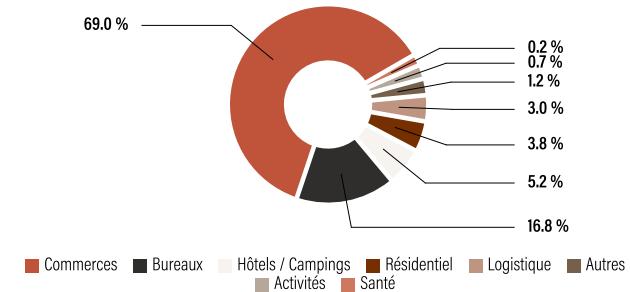


3. RÉPARTITION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ⁽¹⁾

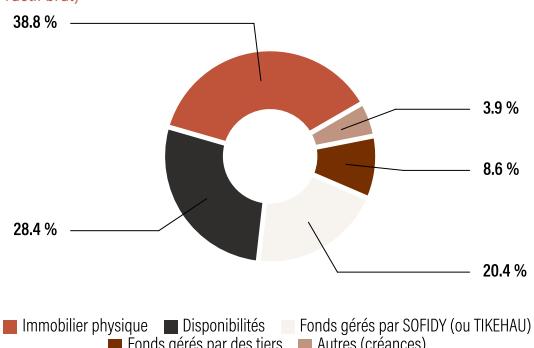
Répartition du patrimoine par type de sous-jacent⁽¹⁾
(En % de l'actif brut)



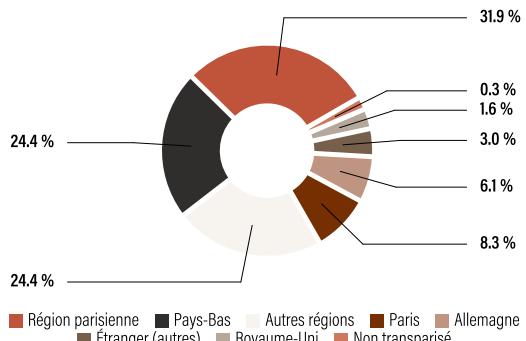
Répartition sectorielle du patrimoine immobilier⁽¹⁾



Répartition du patrimoine par gestionnaire⁽¹⁾
(En % de l'actif brut)



Répartition géographique du patrimoine immobilier⁽¹⁾



(1) Répartition réalisée en reconstituant ligne à ligne le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières dans MeilleurImmo au 01/12/2025. Au 01/12/2025 SOFIDY Convictions Immobilières représente 28 % de l'actif brut de MeilleurImmo.

Agir pour une épargne responsable

Sofidy considère qu'intégrer les enjeux ESG dans l'ensemble de ses process contribuent à obtenir une performance durable à long terme.

Dans ce cadre MeilleurImmo pourra investir dans :

- la SC SOFIDY Convictions Immobilières
- des fonds classés article 9 selon la réglementation SFDR ou disposant d'une labellisation ISR.
- des actifs immobiliers physiques en direct ou via une prise de participation dans une société certifiés « BREEAM In-Use », niveau « very good » minimum ou faire l'objet d'une certification équivalente ou prendre l'engagement d'atteindre sous un an ce type de certification. Ou des actifs pour lesquels la Société s'engage à calculer un score ESG de l'actif immobilier et établir une note seuil en appliquant la même grille ISR et la même démarche que celles de nos fonds labellisés ISR. Par ailleurs, la Société s'engage à reporter et faire progresser ce score de 20 points par rapport au score initial ou à atteindre la note seuil établie qui matérialise les ambitions ESG du fonds.

Au 1 décembre 2025, le patrimoine de MeilleurImmo est ainsi composé :

- de SOFIDY Convictions Immobilières dont le patrimoine est composé de fonds classés article 8 ou 9 au sens de la réglementation SFDR ou labelisée ISR à hauteur de 75 % ;
- De fonds immobiliers classés article 9 au sens de la réglementation SFDR ou labelisés ISR à l'exception de la SCPI Patrimo Croissance Impact qui est classé article 8 selon la réglementation SFDR depuis le 1^{er} janvier 2023.
- d'actifs immobiliers physiques en direct ou via une prise de participation dans une société certifiés « BREEAM In-Use », niveau « very good » minimum.

MeilleurImmo est classé Article 8 au sens de la réglementation SFDR.

VARIATIONS DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Depuis l'origine	2025 YTD	2024	2023	2022
+15,61 %	+9,55 %	+5,78 %	-0,22 %	N.A
1 mois	3 mois	6 mois	9 mois	1 an
+0,09 %	+0,38 %	+4,66 %	+5,18 %	+8,74 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE⁽¹⁾

	Gestionnaire	Type	% ⁽²⁾
SOREF4 - Centre commercial Zoetermeer	Sofidy	Immobilier Physique	13,4 %
SOREF2 - Centre commercial O'Parinor	Sofidy	Immobilier Physique	8,5 %
Foch Versailles	Sofidy	Immobilier Physique	6,6 %
SOREF3 - 3 parcs d'activités commerciales	Sofidy	Immobilier Physique	5,4 %
EFIMMO 1	Sofidy	SCPI	4,3 %
IMMORENTE	Sofidy	SCPI	4,1 %
SOFIDYNAMIC	Sofidy	SCPI	3,6 %
EPARGNE FONCIERE	La Française	SCPI	1,7 %
IMMORENTE	Sofidy	Usufruits	1,3 %
Dardilly Lyon	Sofidy	Immobilier Physique	1,2 %

(1) Analyse réalisée reconstituant ligne à ligne le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières dans MeilleurImmo au 01/12/2025. Au 01/12/2025 SOFIDY Convictions Immobilières représente 28 % de l'actif brut de MeilleurImmo.

(2) En % de l'actif brut

MÉTHODE DE VALORISATION

SCPI à capital variable :	Valeur de retrait ⁽¹⁾
SCPI à capital fixe :	Dernier prix d'exécution ⁽¹⁾
OPCI et autres FIA immobiliers :	Valeur liquidative
OPCVM Immobilier :	Valeur liquidative
Immobilier physique :	Valeur d'expertise ⁽²⁾

(1) Augmenté du coupon couru.

(2) Ou prix d'acquisition net vendeur.

AUTRES INFORMATIONS

- Il est précisé que la société de gestion Sofidy rétrocède au fonds MeilleurImmo :
- l'intégralité des rétrocessions qu'elle perçoit de sociétés de gestion au titre des investissements de MeilleurImmo dans des SCPI ;
 - 50 % de la commission de gestion qu'elle perçoit au titre de la gestion de SOFIDY Convictions Immobilières.

4. EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DANS LES FONDS DÉTENUS PAR MEILLEURIMMO⁽¹⁾



Ensemble de cinq commerces de pied d'immeubles - Rue du Maréchal Foch - Versailles (78)

Situé au Nord du Château et dans l'hypercentre de Versailles, la rue du Maréchal Foch est l'axe principal du quartier historique de Notre-Dame. Le quartier Notre-Dame rassemble d'importants monuments historiques et bénéficie d'une zone de chalandise puissante.

Les actifs sont très bien desservis par les transports en communs avec notamment la ligne L du Transilien « Versailles – Rive Droite » et par le RER C à la station Versailles-Château Rive Gauche.



Centre commercial Zoetermeer - Zoetermeer - Pays-Bas (investissement réalisé par SOREF 4)

Localisé au cœur de ville de Zoetermeer entre la Haye et Rotterdam. Cet actif mixte de premier plan regroupe un ensemble de rues commerçantes, de bureaux annexes et de nombreux parkings. Avec plus de 8 millions de visiteurs annuels, Stadshart ZOETERMEER est une destination commerciale incontournable et résiliente, ancrée dans une agglomération dynamique en forte croissance démographique.

(1) Exemples d'investissements ne préjugeant pas des investissements futurs

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. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement ainsi que les frais relatifs à l'investissement dans MeilleurImmo sont décrits dans le document d'information des investisseurs. Il est impératif de prendre connaissance du document d'information qui doit être remise préalablement à la souscription. La Société civile n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. La Société civile peut avoir recours au financement bancaire. Les performances passées ne préjugeant pas des performances futures.

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 informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables, en date du 01/12/2025. Sofidy ne peut cependant en garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Ceci est une communication publicitaire. Avant toute souscription, prenez connaissance du document d'information des investisseurs, des statuts et caractéristiques principales disponibles sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de Sofidy.

