



Meilleurtaux
PLACEMENT · ASSURANCE · CRÉDIT

MEILLEURIMMO
SC-UNITÉ DE COMPTE
DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE



Reporting Mensuel

Au 29 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

Les équipes Sofidy et Meilleurtaux sont heureuses de vous présenter leurs meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année.

Bien que l'économie européenne fasse preuve de résilience, soutenue par une inflation maîtrisée et une croissance légèrement positive, l'activité peine à redémarrer sur l'ensemble des marchés immobiliers européens, essentiellement en raison des doutes et des tensions géopolitiques qui persistent à l'échelle mondiale. Ce contexte invite les acteurs du marché à la prudence, mais il offre également des opportunités pour l'investissement immobilier qui continue de se distinguer par ses rendements prévisibles et attractifs.

Dans ce contexte la dernière valeur liquidative de l'année s'établit à 115,21 € en progression de +9,17 %⁽¹⁾ depuis le début de l'année, signant l'une des meilleures performances parmi les fonds immobiliers accessibles en unités de comptes, et de +15,21 %⁽¹⁾ depuis le lancement commercial du fonds en novembre 2022. Cette performance s'appuie sur une politique d'investissement visant à acquérir des actifs générateurs de rendement (le rendement net moyen pondéré à l'acquisition du portefeuille immobilier physique est de 8,35 %⁽²⁾) et ayant bénéficié d'une revalorisation positive de +8 %⁽¹⁾ sur un an.

Au cours du mois de décembre MeilleurImmo a finalisé les acquisitions suivantes :

- Un entrepôt de messagerie Situé à Hoerdts près de Strasbourg, à proximité directe des axes autoroutiers A35 et A4 pour un montant de 9,3 M€, affichant un rendement acte en mains de 7,12 %⁽²⁾.
- Un immeuble de bureaux multilocataires idéalement situé avenue du Général Leclerc à Bordeaux, pour un montant de 5,8 M€, affichant un rendement acte en mains de 6,74 %⁽²⁾. Axe majeur de la ville, l'avenue bénéficie d'un environnement urbain dynamique et d'une excellente accessibilité. Enfin l'immeuble de bureaux, en pierre de taille et d'une superficie de 2 768 m², est entièrement occupé par neuf locataires.

Au global, MeilleurImmo a réalisé près de 87 M€ d'investissements en 2025, dont 59 M€ en actifs immobiliers physiques (avec un rendement net moyen pondéré à l'acquisition de 8,15 %⁽²⁾). Par ailleurs, MeilleurImmo dispose toujours de liquidités (23 % de l'actif brut au 29 décembre 2025), permettant de poursuivre sa dynamique d'investissements et de saisir les bonnes opportunités offertes par le changement de cycle immobilier.

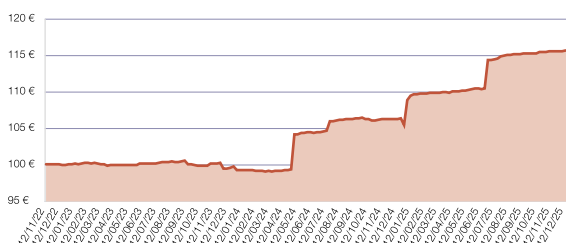
Enfin, l'encours du fonds MeilleurImmo a doublé au cours des douze derniers mois, passant de 84 M€ à plus de 170 M€. Nous vous remercions pour votre confiance.

(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 29 décembre 2025 | Base 100 au 1 décembre 2022



* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Noaman Dalil
Gérant de MeilleurImmo

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique :	Société civile à capital variable (« autre FIA » au sens du III de l'art. L214-24 du Code monétaire et financier)
Code ISIN (part A) :	FR001400D6W1
Date de création :	03/10/2022
Capital maximum autorisé :	500 000 000 €
Horizon de placement :	Supérieur à 8 ans
Valorisateur / Dépositaire :	Société Générale Securities Services
Commissaire aux Comptes :	KPMG Audit
Valorisation :	Hebdomadaire
Centralisation :	Vendredi avant 16h00
Souscription :	Sans frais d'entrée
Frais de gestion :	1,60 % TTC maximum de l'actif brut 12 % TTC des loyers encaissés directement et indirectement
Revenus :	Capitalisation

CHIFFRES CLÉS AU 29 DÉCEMBRE 2025

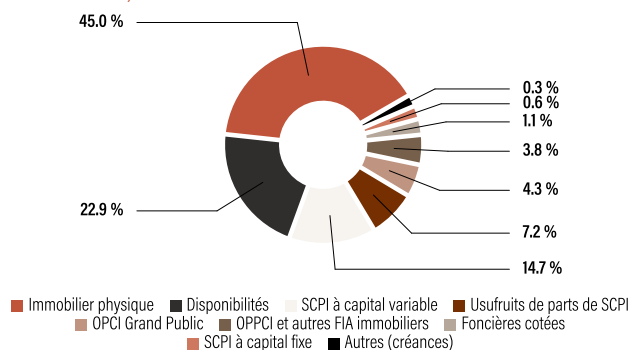
Actif net :	170 980 042 €
Valeur liquidative :	115,21 €
Valeur de souscription :	115,21 €
Nombre de parts :	1 484 023,318
Volatilité 12 mois :	4,6 %
Nombre de lignes du portefeuille :	12

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

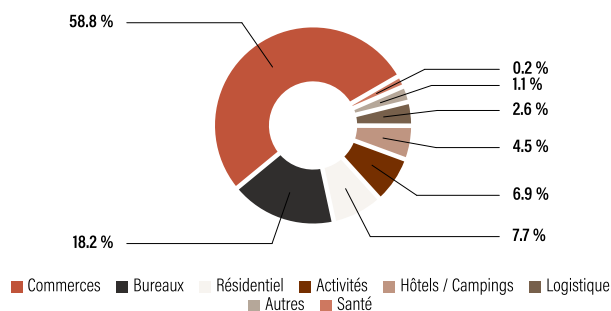
3. RÉPARTITION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ⁽¹⁾

Répartition du patrimoine par type de sous-jacent⁽¹⁾

(En % de l'actif brut)

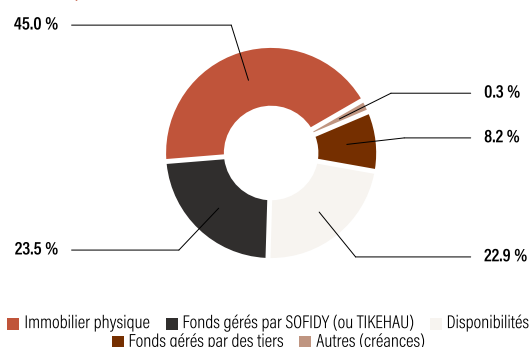


Répartition sectorielle du patrimoine immobilier⁽¹⁾

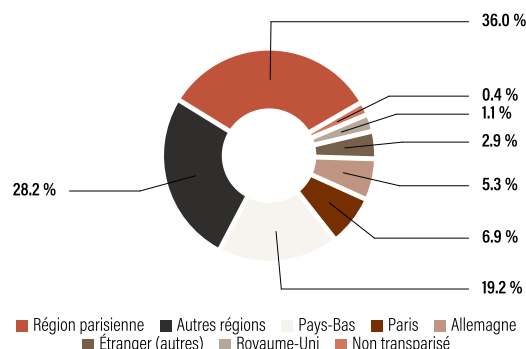


Répartition du patrimoine par gestionnaire⁽¹⁾

(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 29/12/2025. Au 29/12/2025 SOFIDY Convictions Immobilières représente 26,7 % 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 labélisés 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 29 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 labellisée ISR à hauteur de 75 % ;
- De fonds immobiliers classés article 9 au sens de la réglementation SFDR ou labélisés 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	2024	2023	2022
+15,21 %	+9,17 %	+5,78 %	-0,22 %	N.A
1 mois	3 mois	6 mois	9 mois	1 an
-0,35 %	-0,08 %	+0,72 %	+4,71 %	+9,17 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE⁽¹⁾

Gestionnaire	Type	% ⁽²⁾
SOREF 4 - Stadshart Zoetermeer	Sofidy Immobilier Physique	11,6 %
SOREF 2 - O'Parinor	Sofidy Immobilier Physique	8,6 %
Portefeuille de boutiques avenue Foch - Versailles	Sofidy Immobilier Physique	6,2 %
Parc d'activité - Hoerdt	Sofidy Immobilier Physique	5,3 %
SOREF 3 - Centres commerciaux Riom/Cormeilles/L'Isles D'abeau	Sofidy Immobilier Physique	5,2 %
EFIMMO 1	Sofidy SCPI	4,1 %
IMMORENTE	Sofidy SCPI	4,0 %
SOFIDYNAMIC	Sofidy SCPI	4,0 %
SOLIVING	Sofidy OPCI Grand Public	3,9 %
Bureaux avenue du Général Leclerc - Bordeaux	Sofidy Immobilier Physique	3,3 %

(1) Analyse réalisée reconstituant ligne à ligne le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières dans Meilleurlmimo au 29/12/2025. Au 29/12/2025 SOFIDY Convictions Immobilières représente 26,7 % de l'actif brut de Meilleurlmimo.

(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 Meilleurlmimo :

- l'intégralité des rétrocessions qu'elle perçoit de sociétés de gestion au titre des investissements de Meilleurlmimo 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 MEILLEURLMIMO⁽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 préjugent 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 Meilleurlmimo, 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 Meilleurlmimo sont décrits dans le document d'information des investisseurs. Il est impératif de prendre connaissance du document d'information qui doit être remis 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 préjugent 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 29/12/2025. 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 disponible sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de Sofidy.



Meilleurtaux
PLACEMENT · ASSURANCE · CRÉDIT

MEILLEURIMMO
SC-UNITÉ DE COMPTE
DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE

