



Meilleurtaux
PLACEMENT · ASSURANCE · CRÉDIT

MEILLEURIMMO
SC-UNITÉ DE COMPTE
DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE



Reporting Mensuel

Juillet et Août 2026

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 Tikehau Investment Management, 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 120,89 € au 31 août 2026, en progression de +4,93 %⁽¹⁾ depuis le début de l'année, de +4,97 %⁽¹⁾ sur un an glissant et de +20,89%⁽¹⁾ depuis le lancement commercial du fonds en novembre 2022.

Au cours des deux derniers mois la valeur liquidative de MeilleurImmo a progressé de +0,32%, portée principalement par les revenus générés par le patrimoine immobilier de la Société.

Au cours de cette période les taux longs ont poursuivi leur remontée : le rendement de l'OAT française à 10 ans est passé de 3,7 % fin juin à 4,1 % fin août⁽²⁾. Cette hausse des taux longs risque de peser sur les conditions de financement ainsi que sur les valorisations immobilières, entretenant ainsi une certaine prudence chez les investisseurs.

Dans ce contexte, MeilleurImmo conserve une allocation largement orientée vers l'immobilier physique, tout en maintenant une part significative de liquidités afin de préserver sa capacité à saisir des opportunités. Les liquidités représentent ainsi 27,7 % de l'actif brut, offrant au fonds une flexibilité importante dans un marché où la sélectivité demeure essentielle.

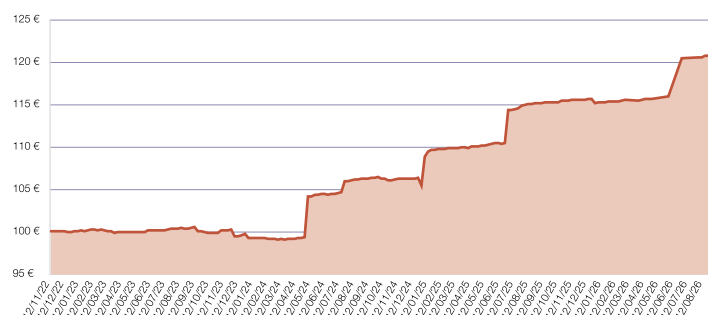
Dans un environnement de taux plus élevés et de marchés transactionnels sélectifs, MeilleurImmo poursuit une stratégie prudente et opportuniste, fondée sur la diversification de ses expositions immobilières, la sélection rigoureuse des investissements et le maintien de liquidités significative

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(2) Source : Agence France Trésor

2. ÉVOLUTION DE LA VL DEPUIS LA CRÉATION*

Au 31 août 2026 | 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 31 AOÛT 2026

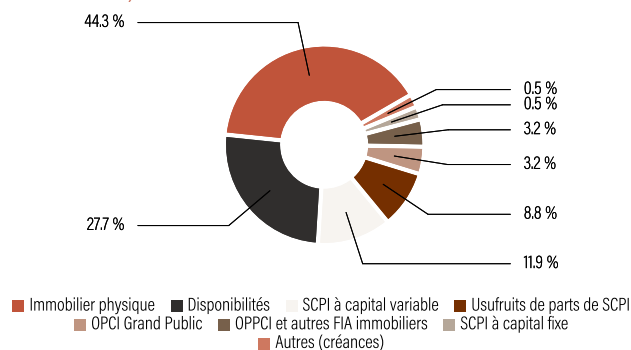
Actif net :	222 190 409 €
Valeur liquidative :	120,89 €
Valeur de souscription :	120,89 €
Nombre de parts :	1 837 928,883
Volatilité 12 mois :	3,7 %
Nombre de lignes du portefeuille :	13

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

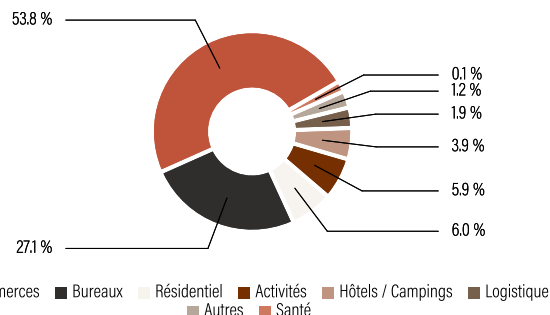
3. RÉPARTITION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ⁽¹⁾

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

(En % de l'actif brut)

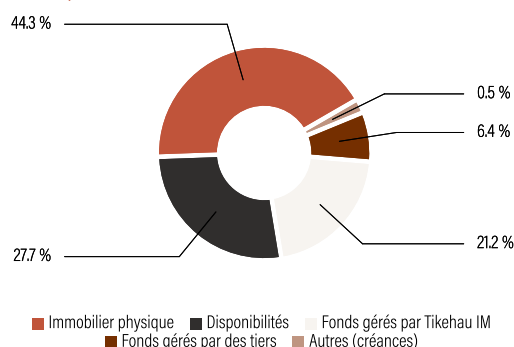


Répartition sectorielle du patrimoine immobilier⁽¹⁾

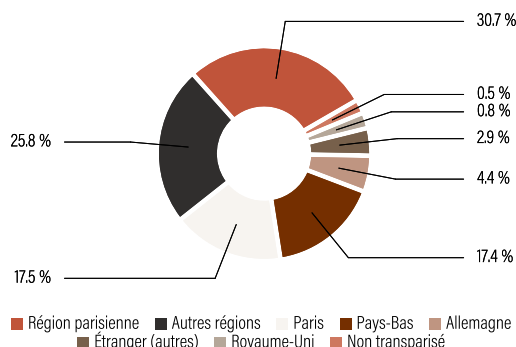


Répartition du patrimoine par gestionnaire⁽¹⁾

(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 Meilleurlmmo au 31/08/2026. Au 31/08/2026 SOFIDY Convictions Immobilières représente 20,8% de l'actif brut de Meilleurlmmo.

Agir pour une épargne responsable

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

Dans ce cadre Meilleurlmmo 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 31 août 2026, le patrimoine de Meilleurlmmo 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 74 % ;
- De fonds immobiliers classés article 9 au sens de la réglementation SFDR ou labellisés ISR à l'exception de la SCPI Patrimoine Croissance Impact qui est classée 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.

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

VARIATIONS DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Depuis l'origine	2026 YTD	2025	2024	2023
+20,89 %	+4,93 %	+9,17 %	+5,78 %	-0,22 %
1 mois	3 mois	6 mois	9 mois	1 an
+0,19 %	+4,23 %	+4,60 %	+4,57 %	+4,97 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE⁽¹⁾

	Gestionnaire	Type	% ⁽²⁾
SOREF4 - Stadshart Zoetermeer	Tikehau IM	Immobilier Physique	9,3 %
SCI PERISUD - Magnetik	Tikehau IM	Immobilier Physique	8,3 %
SOREF2 - O'Parinor	Tikehau IM	Immobilier Physique	6,7 %
SOFIDYNAMIC	Tikehau IM	SCPI	6,2 %
Portefeuille de boutiques avenue Foch - Versailles	Tikehau IM	Immobilier Physique	4,8 %
Parc d'activité - Hoerdt	Tikehau IM	Immobilier Physique	4,1 %
SOREF3 - Centres commerciaux Riom/ Cormeilles/L'Isles D'abeau	Tikehau IM	Immobilier Physique	4,0 %
EFIMMO 1	Tikehau IM	SCPI	3,4 %
IMMORENTE	Tikehau IM	SCPI	3,3 %
Solving	Tikehau IM	OPCI Grand Public	2,9 %

(1) Analyse réalisée reconstituant ligne à ligne le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières dans Meilleurlmmo au 31/08/2026. Au 31/08/2026 SOFIDY Convictions Immobilières représente 20,8 % de l'actif brut de Meilleurlmmo.

(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 rétrocède au fonds Meilleurlmmo :

- l'intégralité des rétrocessions qu'elle perçoit de sociétés de gestion au titre des investissements de Meilleurlmmo 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 MEILLEURLMMO⁽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 commun avec notamment la ligne L du Transilien « Versailles - Rive Droite » et par le RER C à la station Versailles-Château Rive Gauche.



Immeuble Magnetik - Boulevard Romain Rolland - Paris 14^{ème}

Bénéficiant d'une **adresse parisienne**, l'immeuble jouxte le boulevard périphérique sud, au niveau de la porte d'Orléans et à proximité immédiate des transports en commun. Magnetik combine ainsi emplacement stratégique et visibilité exceptionnelle. **Rénové en 2018**, l'immeuble offre une mixité de services avec une grande terrasse arborée de 5 725 m², une salle de sport, des espaces de coworking, plusieurs offres de restauration, un auditorium ainsi que 762 places de parking. L'immeuble accueille **8 sièges sociaux d'entreprises** de premier plan telles que Chronopost, MSC Croisières, Jacquet et Brossard, B&B permettant de refléter un **taux d'occupation de 96 %**.

(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 Meilleurlmmo, 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 Meilleurlmmo 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 Tikehau Investment Management 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 31/08/2026. Tikehau Investment Management 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 Sofidy www.sofidy.com ou sur simple demande auprès de Tikehau Investment Management.



Meilleurtaux
PLACEMENT · ASSURANCE · CRÉDIT

Sofidy est la marque du groupe Tikehau Capital qui porte l'offre de produits d'épargne immobilière grand public. La gestion des fonds commercialisés sous la marque Sofidy est assurée par Tikehau Investment Management. Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-07000006 [Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR32 491 909 446 | 32 rue de Monceau 75008 PARIS | Tel. 01 53 59 05 00 | Email : sofidy@tikehaucapital.com

