



Immobilier coté : Quels indicateurs avancés pour les prochains trimestres ? Bilan 2025 et perspectives

WEBINAIRE DU 19 MARS 2026



Nos prochains webinaires

Webinaire

Jeudi 26 mars
8h45-10h

SCPI, OPCV, SCI :
à quelles conditions le
redémarrage est-il possible ?
Bilan 2025 et perspectives



Webinaire

Jeudi 2 avril
8h45-10h

Filière hors-site :
vers un changement
d'échelle ?



Webinaire

Jeudi 9 avril
8h45-10h

**Hétérogénéité des
performances en commerce :**
quelles cibles pour
l'investissement immobilier ?



Intervenants



Stéphanie Galiègue

Directrice Générale déléguée
en charge des Etudes et de la
Recherche

IEIF



Pierre Schoeffler

Senior Advisor

IEIF



Paul Reuge

Gestionnaire de R-co
Thematic Real Estate

Rothschild & Co

Faits marquants

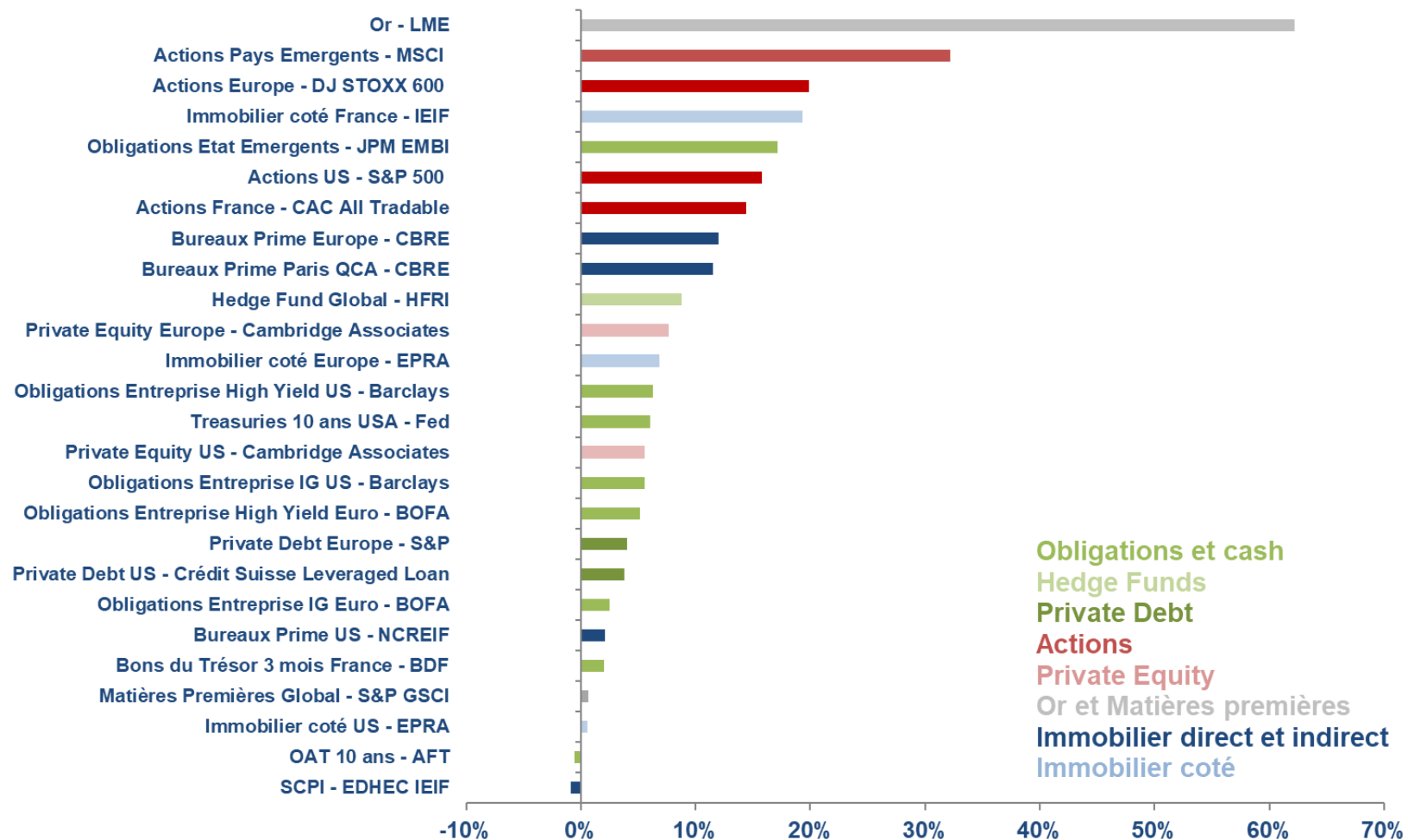
Bilan 2025 activité boursière et immobilière



Rétrospective sur les marchés d'actifs en 2025

Or, actions US, crédit High Yield sur le podium

Performances totales en euros avec couverture de change en 2025



31/12/2025 – Indice IEIF Eurozone : 45 foncières cotées et une capitalisation de 128,7 milliards d'euros

Société	Siège social	Capi. boursière (M€)	Flottant	Évol. N-1 p.c.
VONOVIA SE		20 506	85%	=
UNIBAIL-RODAMCO-WE		13 295	85%	=
KLEPIERRE		9 679	75%	=
MERLIN PROPERTIES		7 007	65%	+2
COVIVIO		6 323	50%	+2
GECINA		6 213	60%	-2
WDP RG		5 201	80%	+2
LEG IMMOBILIEN AG		4 636	100%	-3
Aroundtown SA		4 070	45%	-1
INMOBILIARIA COLONIAL		3 428	40%	+1
Shurgard Self Storage Limited		3 388	30%	-1
AEDIFICA		3 210	100%	=
COFINIMMO		3 017	100%	+3
VGP		2 688	50%	-
ALTAREA COGEDIM		2 554	30%	+3
Kojamo Rg		2 528	70%	-
TAG IMMOBILIEN AG		2 501	100%	-2
CARMILA		2 384	45%	-1
CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG		2 278	30%	-3
IMMOFINANZ IMMOBILIEN ANLAGEN		2 180	25%	+1
GRAND CITY PROPETIE		1 734	40%	-1
MONTEA		1 713	90%	+2
ARGAN		1 699	50%	=
ICADE		1 677	40%	-2

Société	Siège social	Capi. boursière (M€)	Flottant	Évol. N-1 p.c.
Eurocommercial Properties		1 430	8%	+2
Xior Student Housing		1 352	85%	=
LAMDA DEVELOPMENT		1 258	38%	-2
MERCIALYS		1 037	100%	=
Vivenio Resid Br		996	53%	-
RETAIL ESTATES		959	80%	+1
FREY		942	10%	-1
WERELDHAVE		894	80%	=
CITYCON OYJ		732	50%	=
VASTNED RETAIL BELGIUM		604	35%	+4
WERELDHAVE BELGIUM		599	31%	+4
CP Invest		496	97%	+1
IRISH RES, PROP.		492	100%	-2
Nextensa		429	13%	-2
NSI NV		390	86%	+1
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE		375	43%	-
Home Invest Belgium		368	48%	+1
PATRIMOINE ET COMM		368	35%	-
HAMBORNER REIT AG		364	90%	-7
FONCIERE INEA		362	45%	-
ASCENCIO		349	85%	=

Total (45 foncières cotées)

128,7M€

31/12/2025 – Indice IEIF SIIC France : 21 SIIC et une capitalisation de 51,8 milliards d’euros

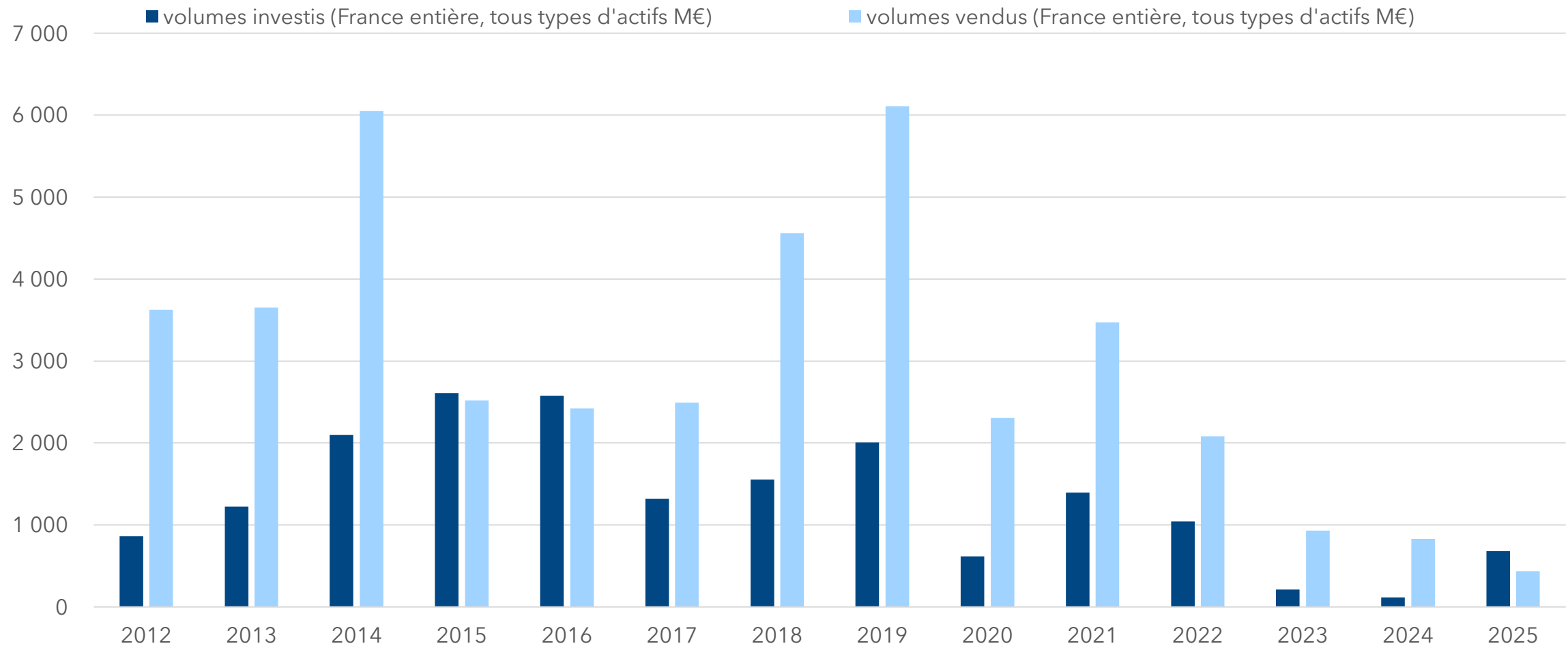
Société	Capi. boursière (M€)	Flottant
UNIBAIL-RODAMCO-WE	13 295	11%
KLEPIERRE	9 679	14%
COVIVIO	6 323	14%
GECINA	6 213	11%
COVIVIO HOTELS	3 602	5%
ALTAREA COGEDIM	2 554	30%
CARMILA	2 384	40%
ARGAN	1 699	36%
ICADE	1 677	21%
MERCIALYS	1 037	100%
FREY	942	10%
TOUR EIFFEL	559	20%

Société	Capi. boursière (M€)	Flottant
IMMOB,DASSAULT	385	10%
PATRIMOINE ET COMM	368	35%
FONCIERE INEA	362	45%
SÉLECTIRENTE	342	15%
SCBSM	130	20%
BLEECKER	106	15%
VITURA	64	10%
PAREF	49	15%
ACANTHE DEV,	36	50%

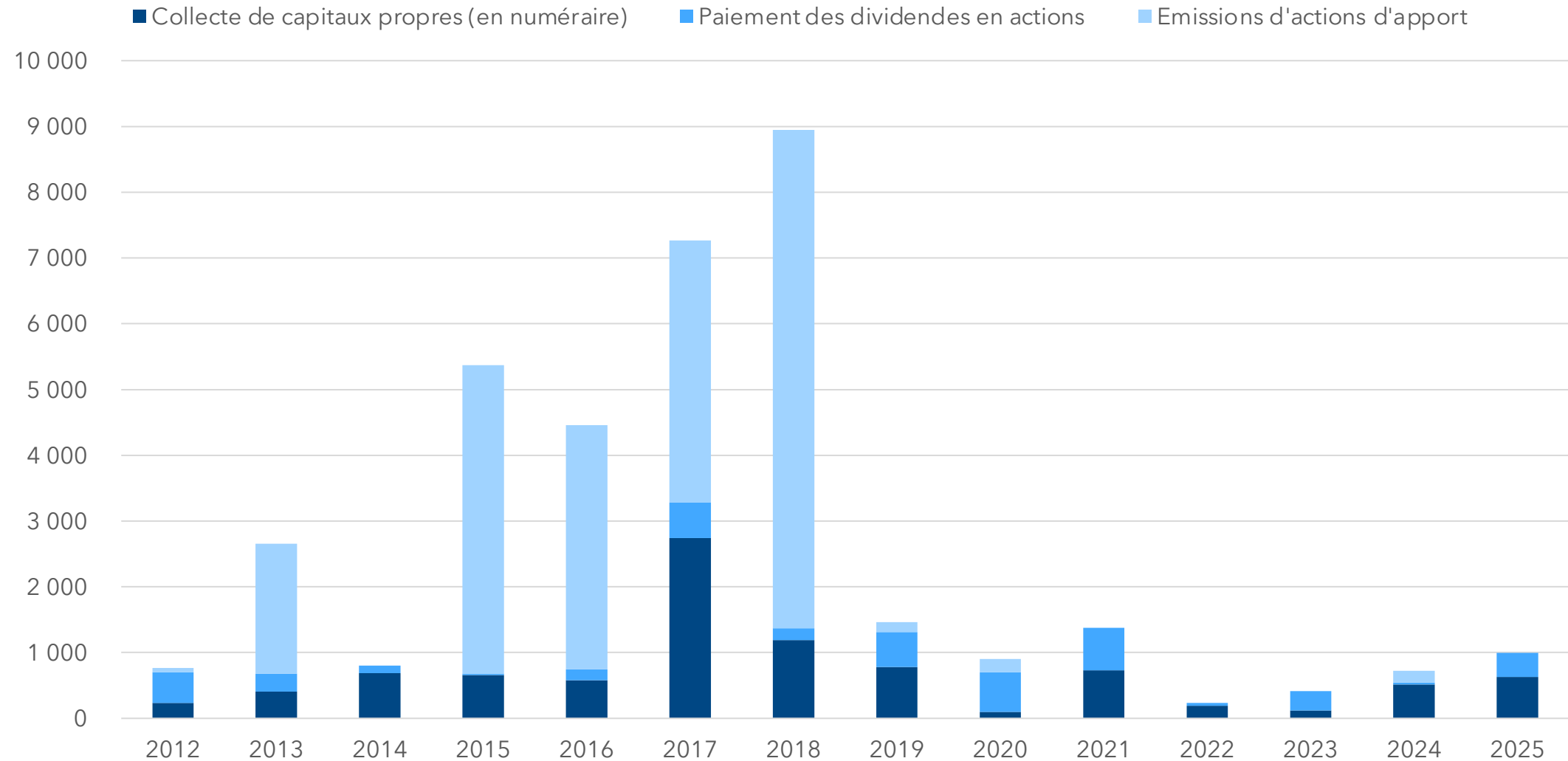
Total (21 SIIC)	51,8M€	
------------------------	---------------	--

Depuis l’entrée en vigueur du statut SIIC, la capitalisation boursière des SIIC la plus élevée était de près de 78 milliards d’euros en 2019. Le nombre de SIIC le plus élevé était de 48 en 2007.

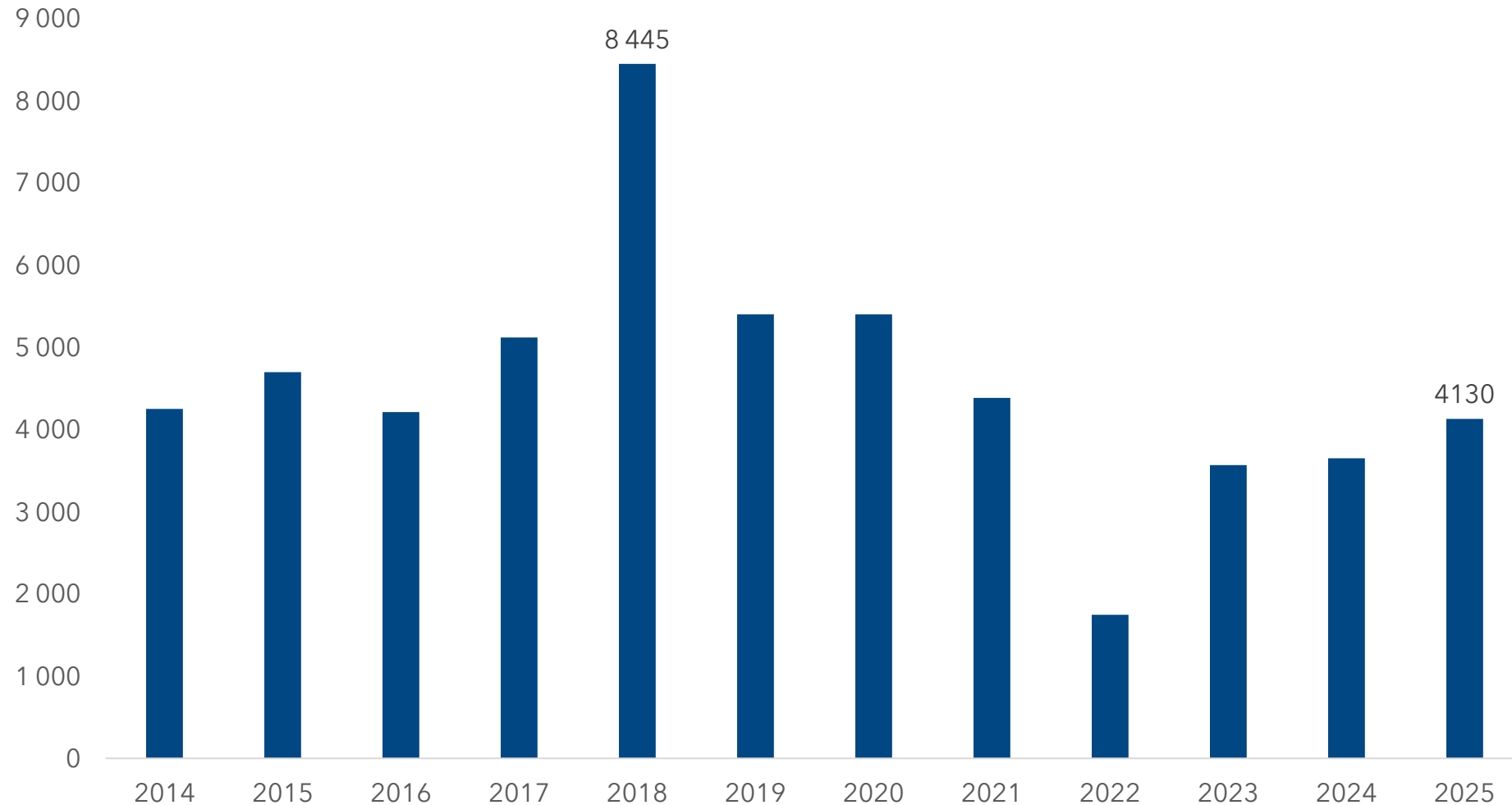
2025 : première année avec un investissement net des SIIC en France positif depuis 2017



Activité des SIIC françaises sur les marchés de capitaux



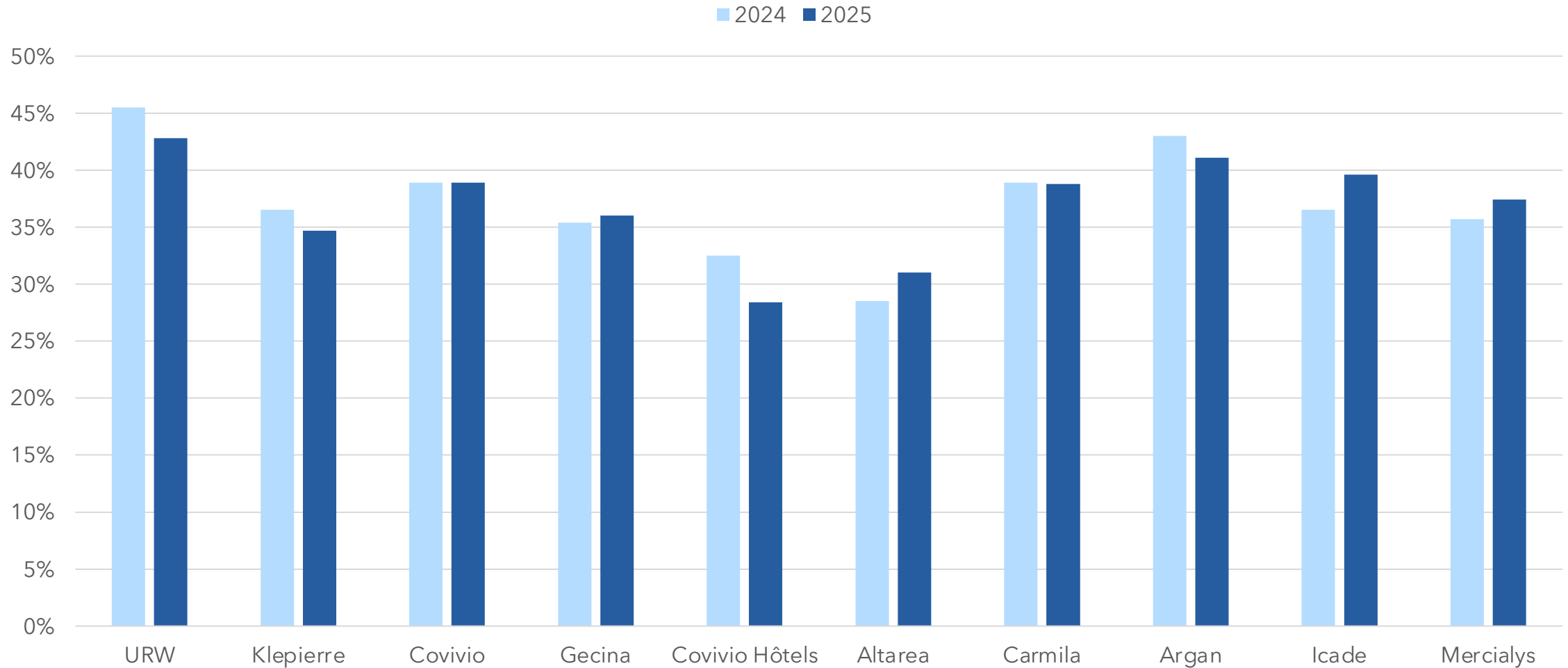
Evolution des volumes d'émissions obligataires des SIIC françaises (M€)



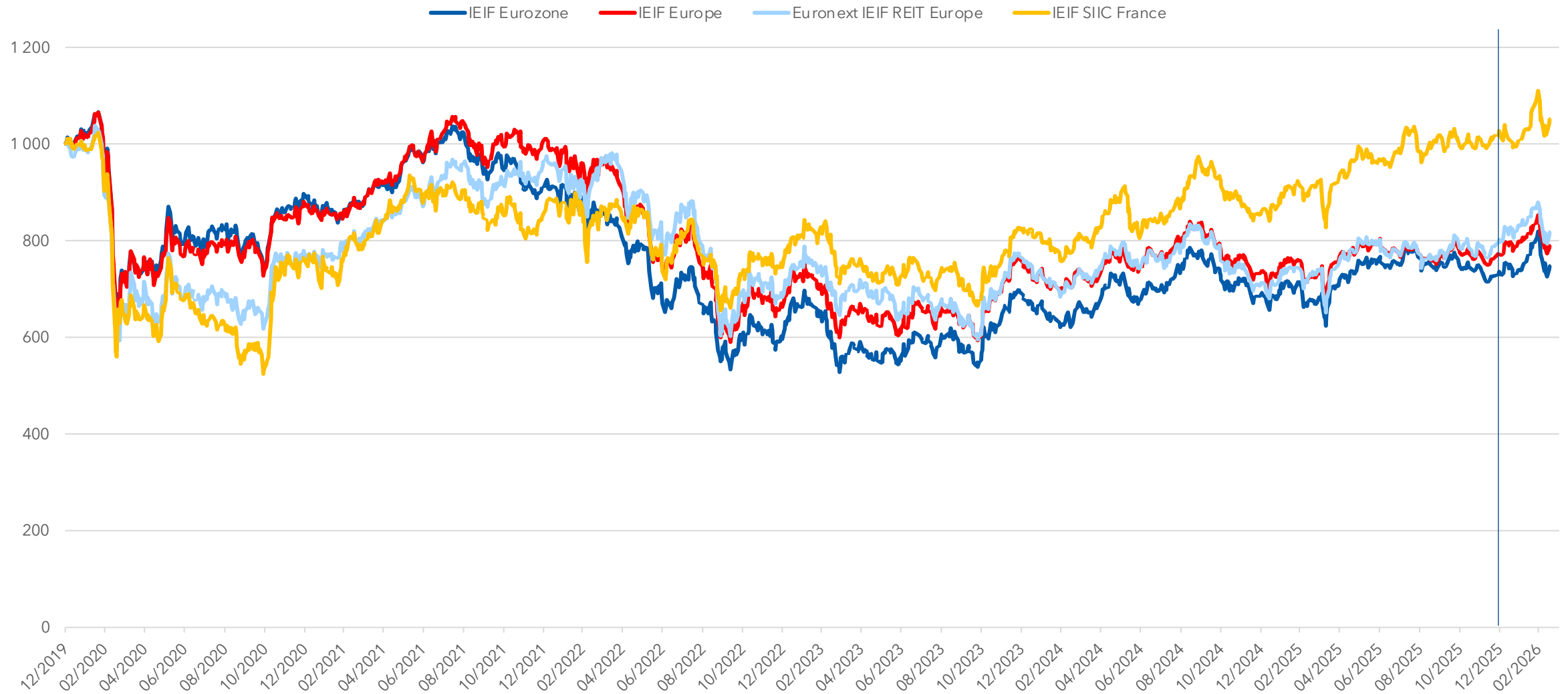
Emissions obligataires des SIIC françaises en 2025 :

Société	Date de l'opération	Montant M€	Modalités
GECINA	24/04/2025	500	Maturité : 10 ans Coupon : 3,375 %
UNIBAIL-RODAMCO-WE	Sept-25 Mars-25	815 et 685	Maturité (NC) : 5 et 6 ans Coupon : 4,875 % et 4,75 %
ICADE	22/05/2025	500	Maturité : 10 ans Coupon : 4,375 %
COVIVIO	juin-25	500	Maturité : 9 ans Coupon : 3,625 %
MERCIALYS	juin-25	300	Maturité : 7 ans Coupon : 4 %
PATRIMOINE ET COMM	22/09/2025	30	Maturité : 6 et 8 ans Coupon : 5,72 % et 5,85 %
KLEPIERRE	23/09/2025	500	Maturité : 12 ans Coupon : 3,75 %
CARMILA	13/10/2025	300	Maturité : 7 ans Coupon : 3,75 %

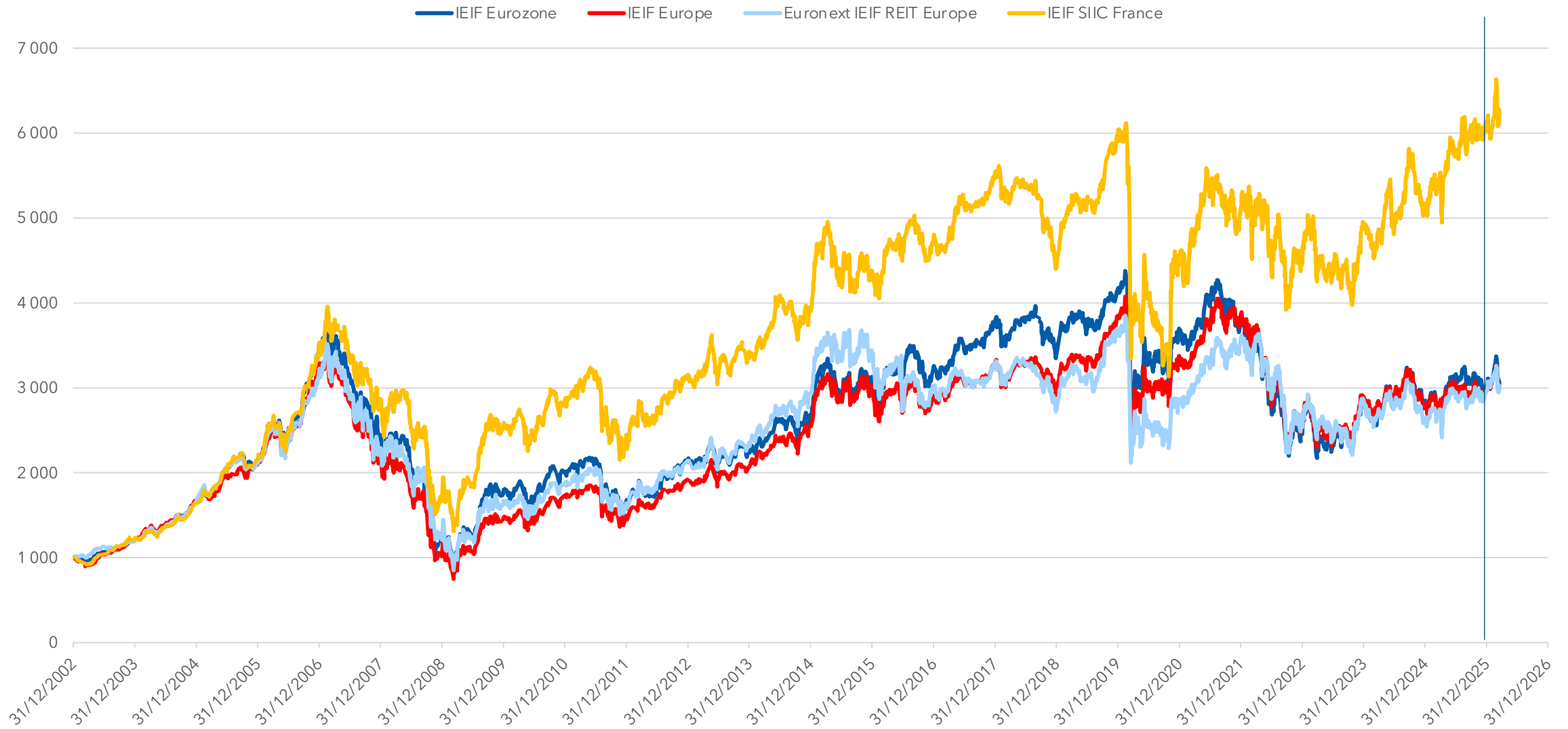
Ratio d'endettement (LTV) des principales SIIC françaises en 2025 (comparés à ceux de 2024)



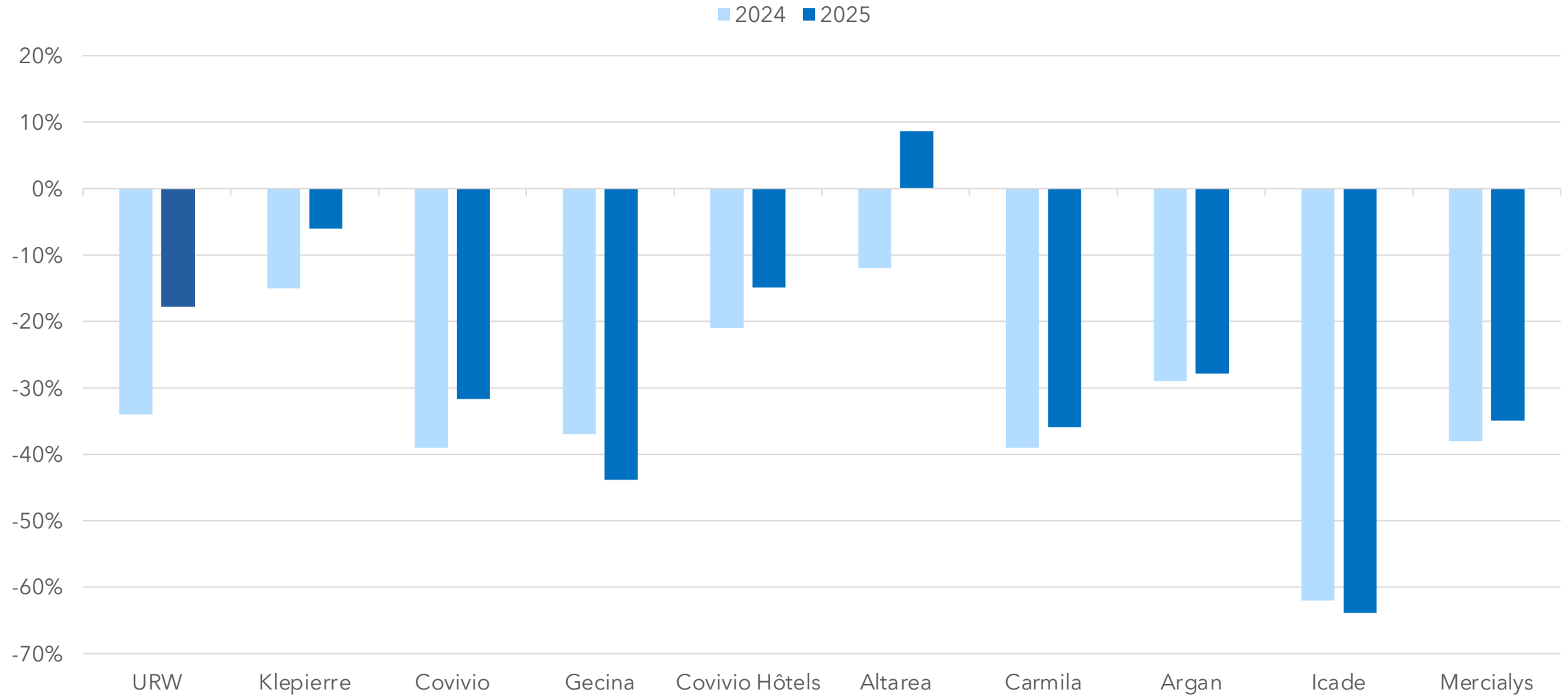
Performances comparées depuis la crise sanitaire - Base 1000 au 31/12/2019 (dividendes réinvestis)



Performances comparées sur longue période – Base 1000 au 31/12/2002 (dividendes réinvestis)



Décote-surcote sur ANR EPRA NTA des principales SIIC françaises en 2025 (comparée à celles de 2024)





Pour aller plus loin...

SIIC : 2025, une année de reprise confirmée pour l'immobilier coté

Par Florian Vauthier, Analyste

À l'échelle européenne, 2025 s'est déroulée dans un environnement monétaire plus lisible. L'inflation s'est établie à 2,0 % en fin d'année. La BCE a réduit ses taux directeurs de 100 points de base au premier semestre, contribuant à une détente progressive des conditions financières. Dans ce contexte, l'immobilier coté européen progresse : +6,8 % en 2025 selon l'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe.

La performance reste toutefois contrastée selon les segments de marché. La santé présente la performance annuelle la plus élevée (+31,2 %), suivie du retail (+25,6 %), qui bénéficie d'un regain d'intérêt des investisseurs. À l'inverse, les bureaux demeurent légèrement négatifs (-2,2 %) et le résidentiel accuse un net retrait (-13,4 %). Ce recul reflète avant tout le poids des foncières allemandes dans ce segment, toujours sensibles aux variations des taux longs et à une prime de risque réglementaire, après la prolongation de l'encadrement des loyers (Mietpreisbremse) jusqu'en 2029.

Dans cet ensemble, la France se situe parmi les marchés européens les plus dynamiques en 2025.

Au quatrième trimestre 2025, l'indice IEIF SIIC France est resté globalement stable malgré les interrogations persistantes autour des taux longs et des équilibres budgétaires. Sur l'ensemble de l'année, il présente une progression de +19,65 % (dividendes nets réinvestis). Il s'agit de la deuxième performance annuelle la plus élevée de la décennie, après 2019. L'indice surperforme de 5,5 points le CAC All Tradable, dont la hausse s'établit à +14,1 % sur la même période.

Cette performance traduit un mouvement de rattrapage, après plusieurs exercices marqués par une forte compression des valorisations et des anticipations prudentes des investisseurs. La décote des cours de bourse par rapport à l'EPRA NTA¹ se réduit mais reste importante, avec une moyenne proche de 28 %.

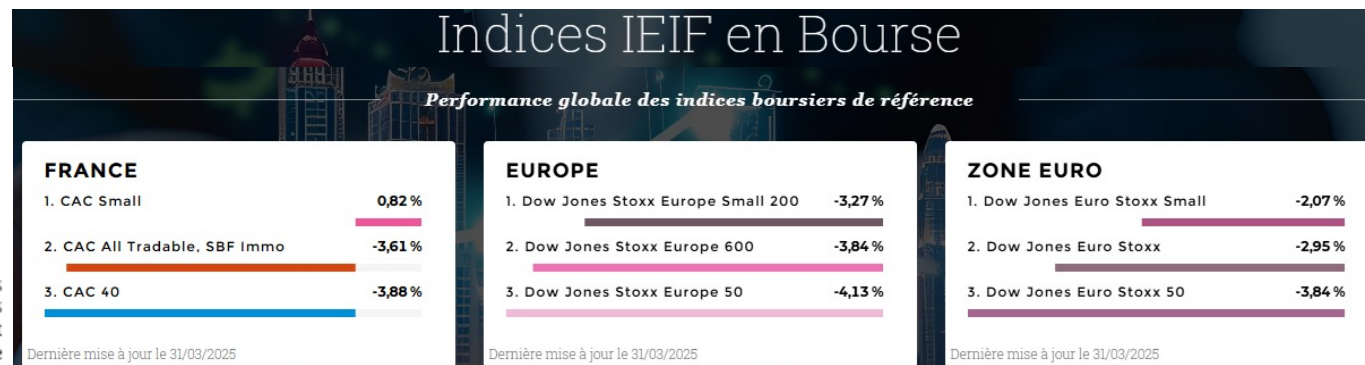
Sur le plan opérationnel, les principales SIIC françaises publient des indicateurs en amélioration². Les loyers progressent en moyenne de +2,35 % à périmètre constant sur l'année, portés par les mécanismes d'indexation et une activité locative résiliente. Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 96 %, en légère hausse par rapport à 2024. Les structures bilantielles poursuivent leur consolidation. Le ratio de Loan-to-Value (LTV) reste proche de 39 %. Les maturités de dette demeurent longues (5 ans en moyenne) et le coût moyen de financement tend à se stabiliser, malgré un contexte de pressions haussières sur les taux souverains. Le rendement de l'OAT 10 ans clôt l'année à 3,6 %, en hausse de 50 points de base sur un an.

L'analyse sectorielle des SIIC fait écho aux tendances européennes. Les foncières de commerce portent l'essentiel de la performance en 2025. Les fondamentaux opérationnels s'améliorent (fréquentation, ventes, dynamique locative). Les valeurs d'expertise de ce segment progressent d'environ 4,5 % à périmètre constant.

À l'inverse, les foncières de bureaux affichent des situations plus contrastées. Les actifs prime des quartiers centraux conservent de solides indicateurs locatifs. Les marchés secondaires restent sous pression, accentuant la fragmentation entre localisations centrales et périphériques.

Si les niveaux de décote restent supérieurs aux moyennes de long terme, leur réduction progressive et l'amélioration des indicateurs opérationnels soutiennent des anticipations plus favorables. La trajectoire 2026 dépendra notamment de la stabilité des taux longs, du rythme de la croissance européenne et du contexte géopolitique.

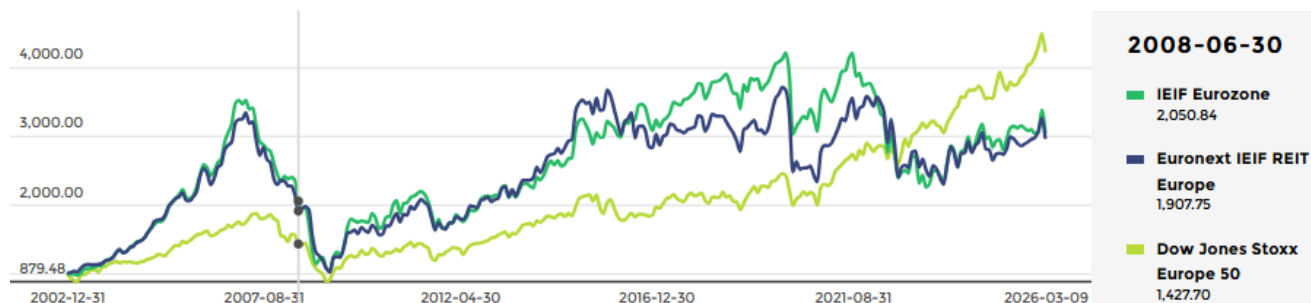
Pour aller plus loin :
Visitez l'application IEIF Analytics consacrée aux indices IEIF en bourse



Au 09/03/2026

INDICE NET INDICE NU DOW JONES STOXX EU...

INDICE	VALEUR	VAR J-1	SUR UNE SEMAINE	SUR 1 MOIS	YTD	SUR 1 AN
Dow Jones Sto...	4,214.23	-0.36 %	-4.37 %	-2.87 %	1.38 %	8.70 %
IEIF Eurozone	3,039.15	-3.05 %	-7.94 %	-2.11 %	0.29 %	10.37 %
Euronext IEIF R...	2,957.59	-3.19 %	-7.92 %	-4.52 %	-0.52 %	12.09 %



1 SEMAINE 1 MOIS 6 MOIS YTD 1 AN 5 ANS DEPUIS 2002

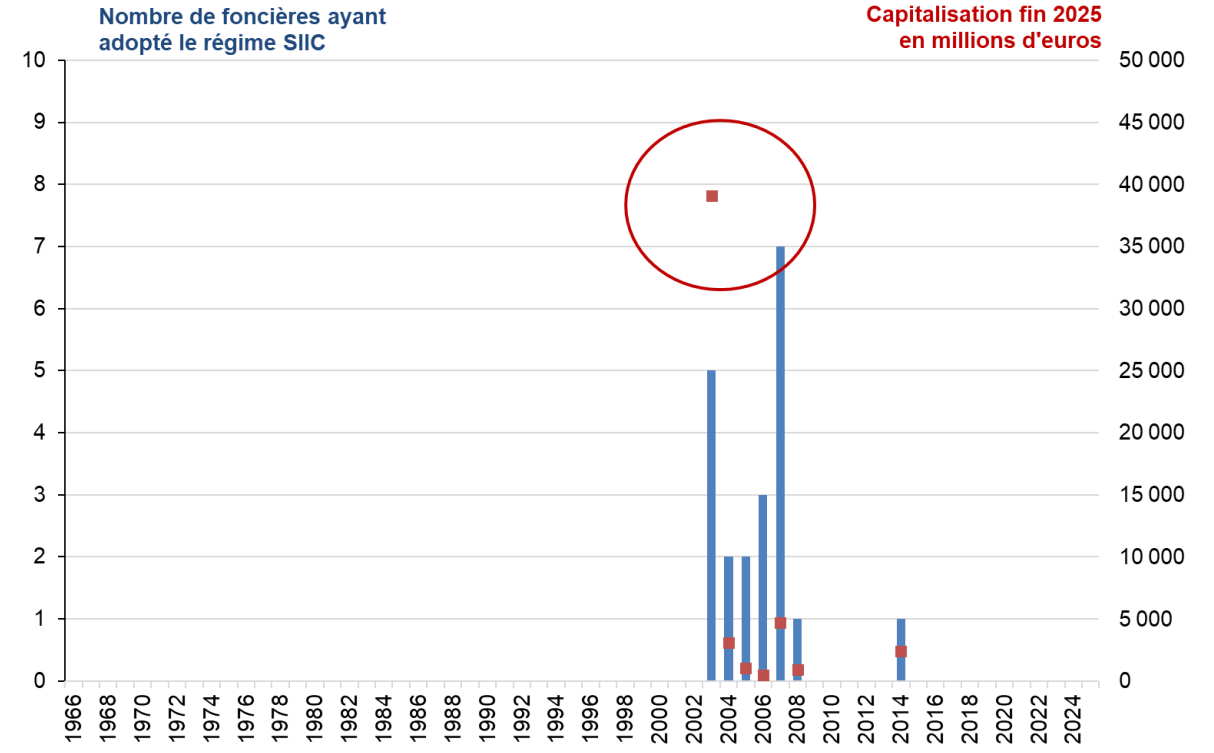
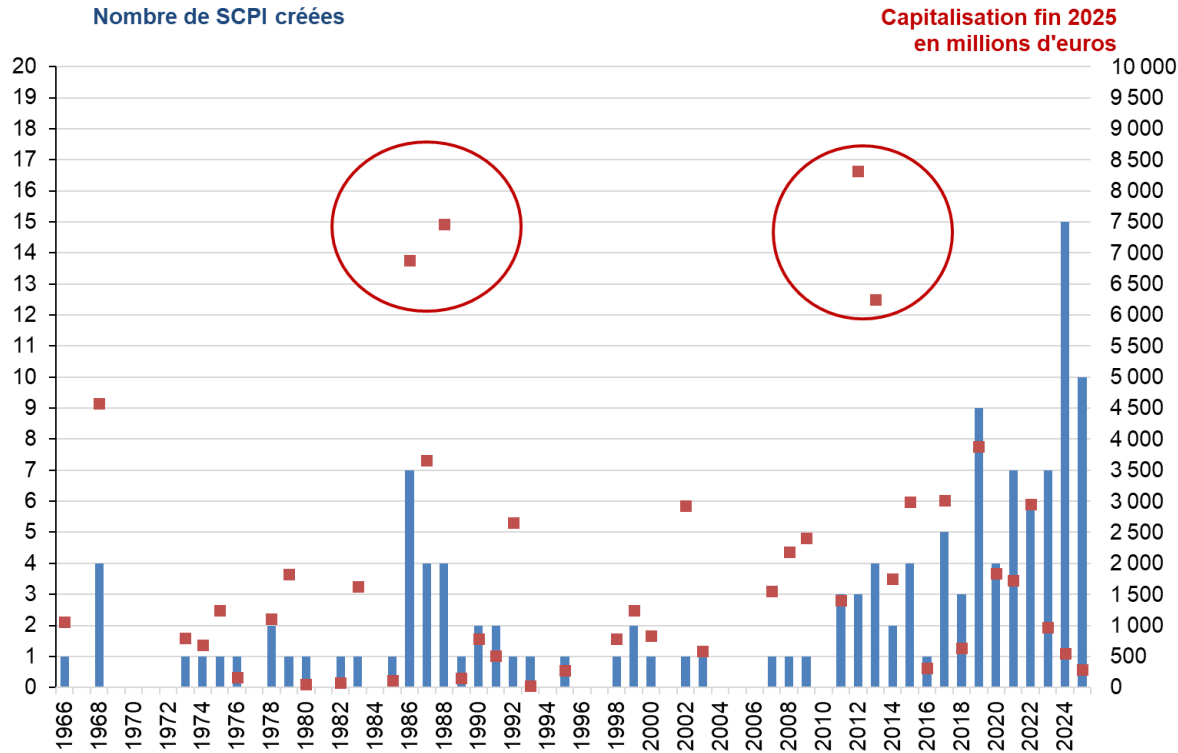
Quelques points d'attention



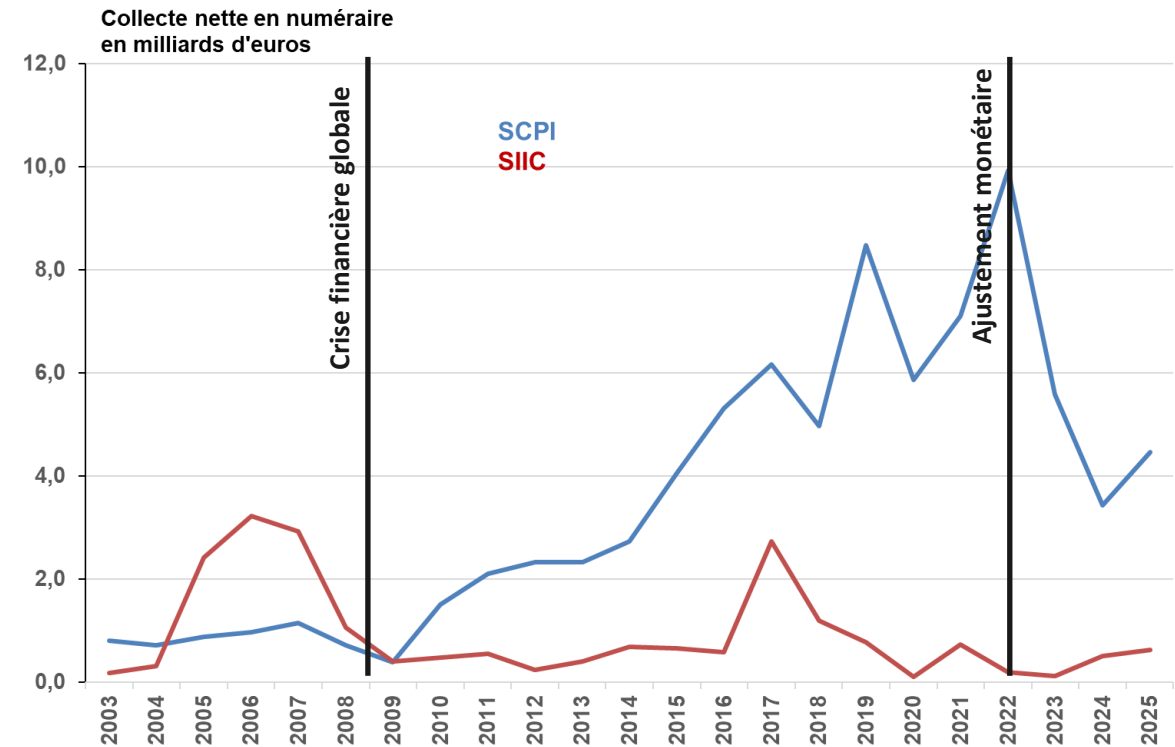
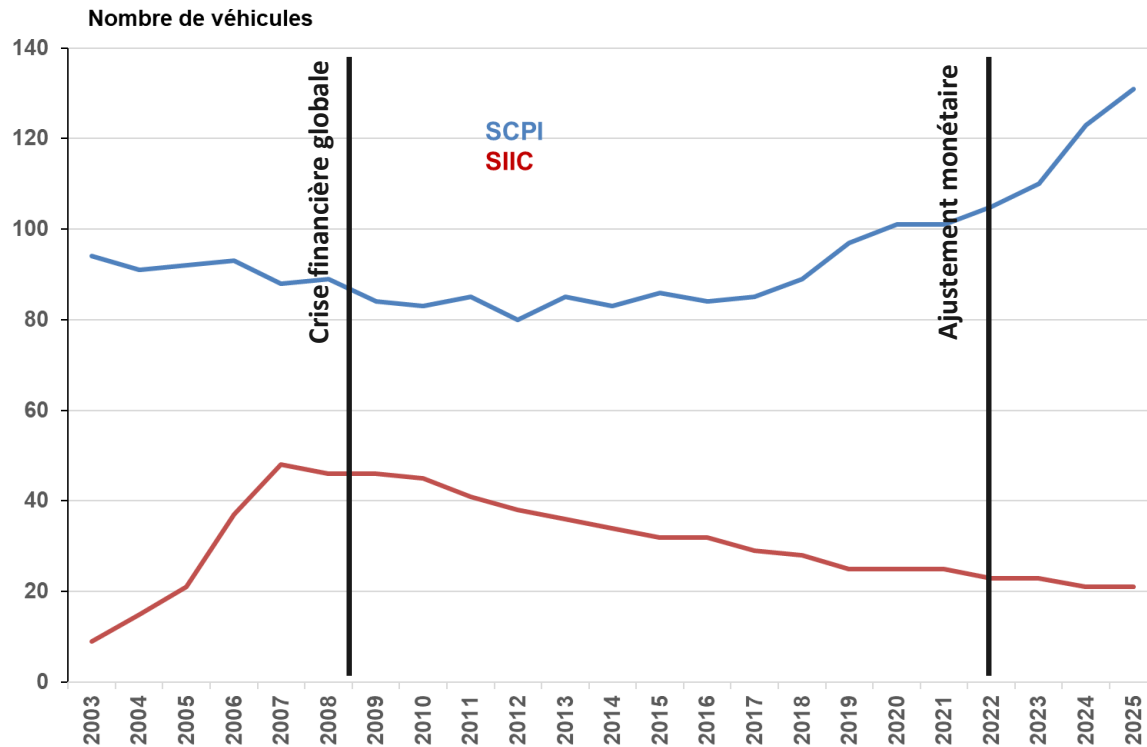
Quelques points d'attention...

- ❖ Comment les crises immobilières ont affecté les véhicules d'investissement immobiliers *retail*
- ❖ Les fonds non cotés privilégient les secteurs *beds and sheds*, les REITs Europe spécialisées dans ces segments ont connu une amélioration sensible de leurs fondamentaux
- ❖ Pour l'immobilier coté, le marché sous-jacent est encore trop bien valorisé

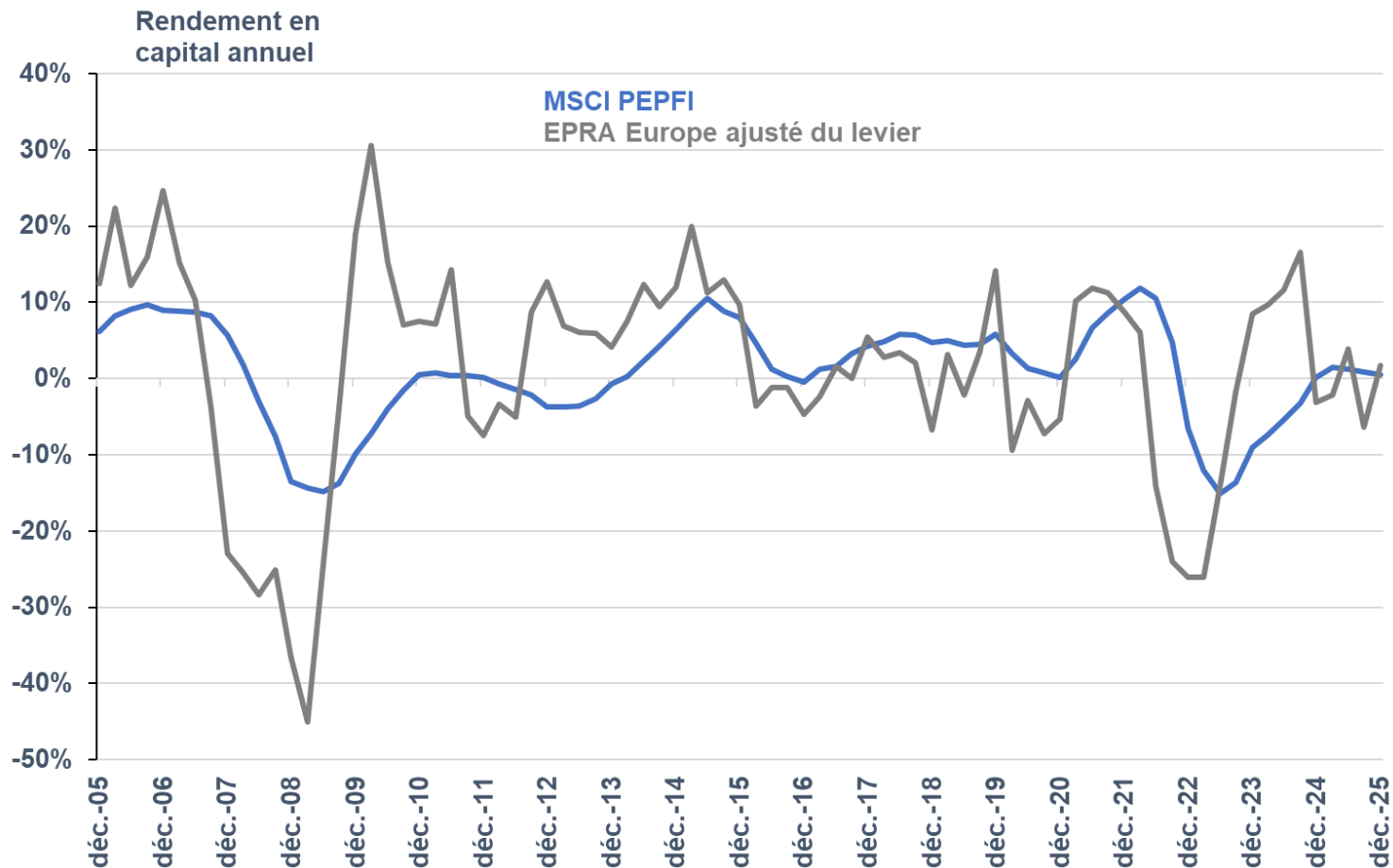
Deux *vintages* importants pour les SCPI (hors fiscales) en 1986-1988 et 2012-2013, un *vintage* important pour les SIIC en 2003



Incontestablement le format non coté a la préférence des investisseurs individuels par rapport au format coté



Les investisseurs particuliers et institutionnels n'adoptent pas d'approche intégré coté / non coté dans leur stratégie d'allocation en immobilier, alors que l'immobilier coté est un indicateur avancé de l'immobilier physique



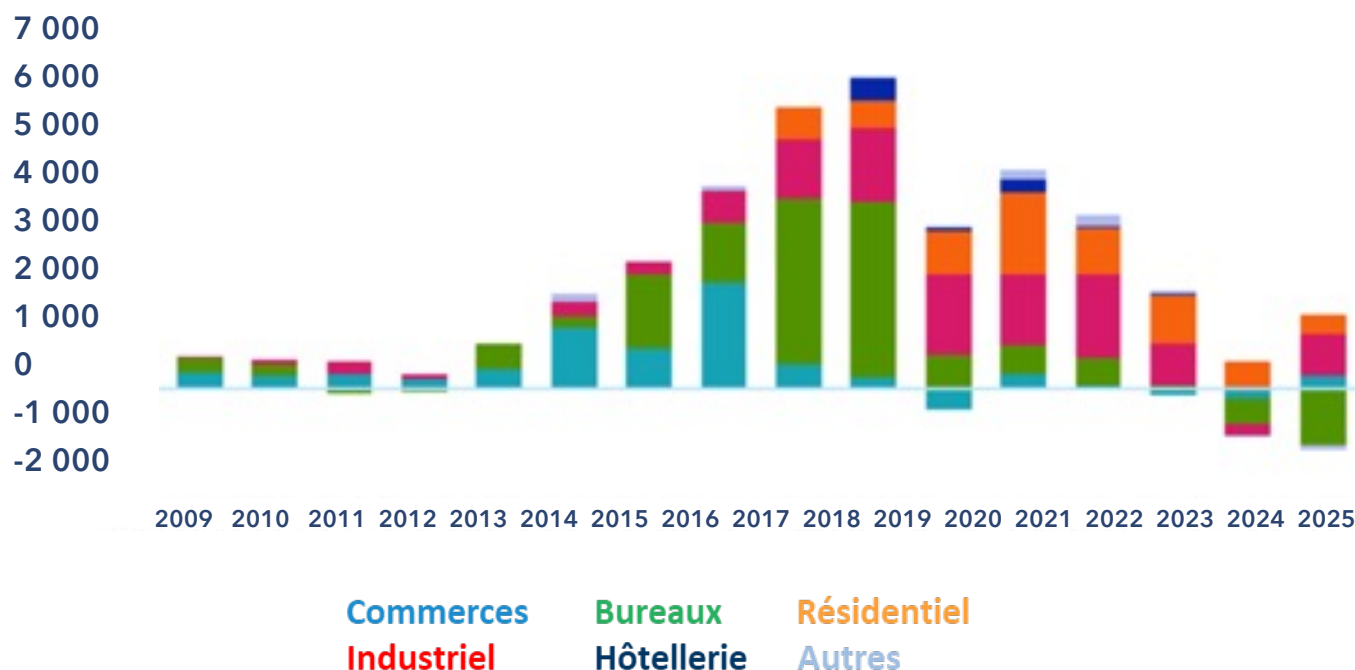
Sortie du régime SIIC

- ❖ Atland : une sortie assumée, abandon du régime SIIC en 2022 pour des raisons stratégiques et fiscales.
 - Raison stratégique : évolution d'un modèle de foncière classique vers une logique de groupe multi-activités, gestionnaire d'actifs immobiliers, opérateur d'investissement, développement immobilier, avec les acquisitions de Keys REIM, Stam Europe et Sienna Real Estate
 - Raison fiscale : le régime SIIC va de pair avec une obligation forte de distribution des bénéfices qui offre peu de flexibilité pour une société qui veut réinvestir ses profits dans des activités autres que celles d'une foncière classique

- ❖ Tour Eiffel : une sortie subie, suspension du régime SIIC en 2025 suite au franchissement du seuil supérieur de détention autorisée de 60% du capital par SMA BTP après une augmentation de capital massive puis sortie définitive fin 2025, le seuil n'ayant pas été rétabli
 - L'augmentation de capital s'est réalisée avec une décote de 86% par rapport à l'ANR diluant les minoritaires en dessous de 5% du capital

Depuis 2020, les fonds institutionnels pan-européens non cotés privilégient les investissements dans les secteurs *beds and sheds* et délaissent les segments traditionnels, les REITs Europe spécialisées dans ces segments ont connu une amélioration sensible de leurs fondamentaux

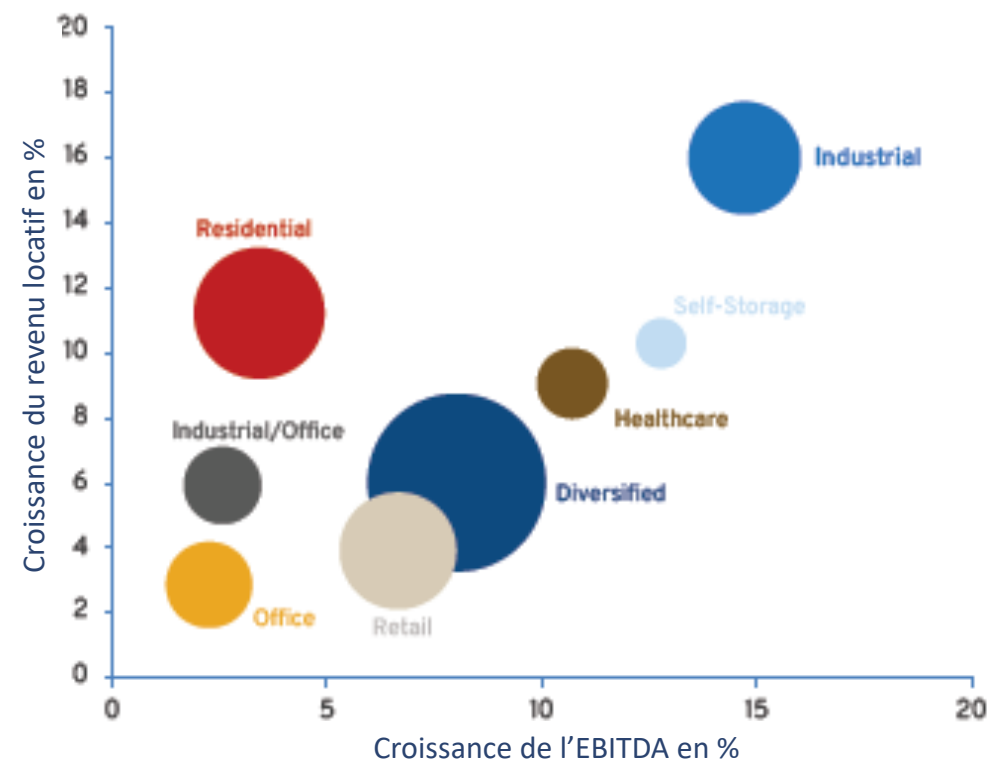
Investissements annuels des fonds institutionnels pan-européens non cotés en millions d'euros



Source: MSCI PEPI

Croissance annuelle du revenu locatif et du revenu brut d'exploitation des REITs Europe de 2021 à 2024

La taille des bulles correspond au montant de capitalisation boursière flottante



Source: EPRA

Pour l'immobilier coté, le marché sous-jacent est encore trop bien valorisé

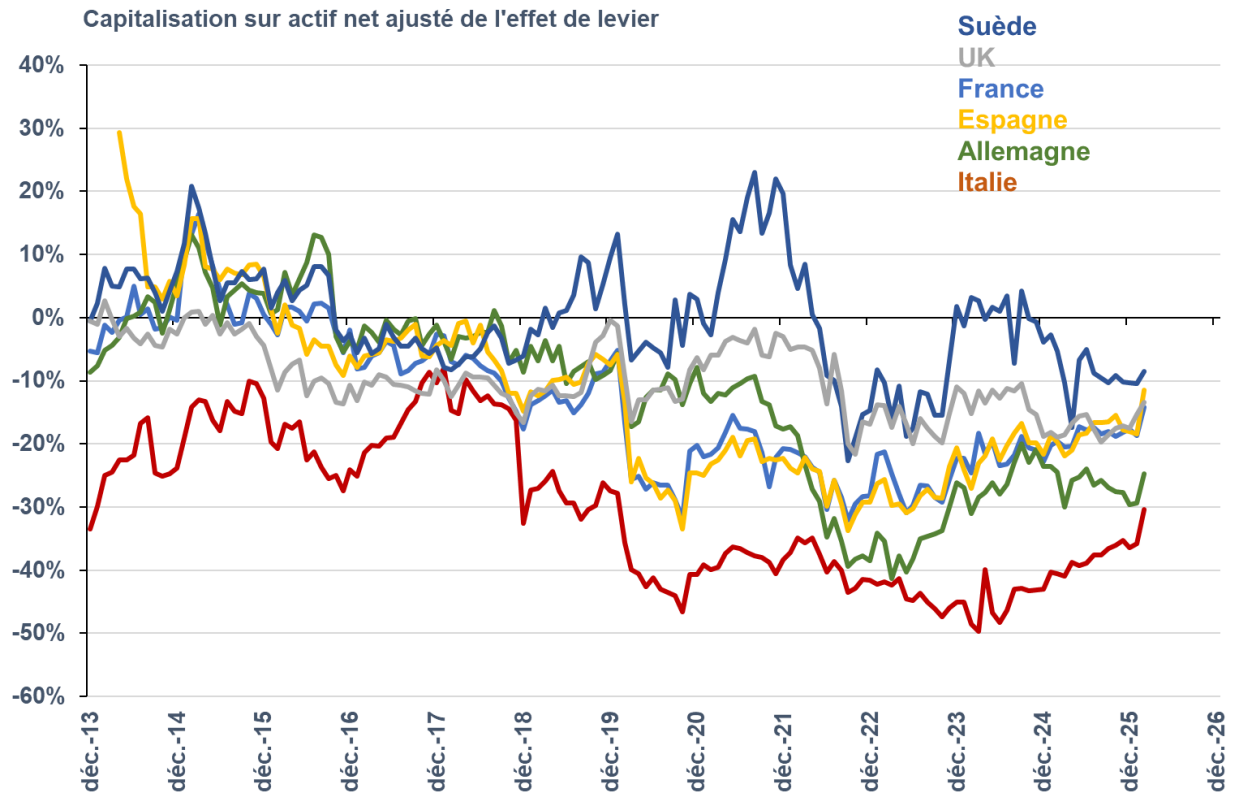
Depuis 1989 en Europe

Capitalisation sur actif net ajusté de l'effet de levier



Depuis 2013 par pays

Capitalisation sur actif net ajusté de l'effet de levier



Paul Reuge Rothschild & Co





R-co Thematic Real Estate

Immobilier coté | Zone euro

Mars 2026 – Communication publicitaire

R-co Thematic Real Estate



Une exposition “pure” aux foncières cotées de la Zone euro

- Des choix sectoriels marqués : **26 valeurs**
- L'accès immédiat à un **patrimoine immobilier** européen **large et diversifié**

Un biais sur les Small et Mid caps du secteur

- Plus de **50%** de petites et moyennes capitalisations
- Une liquidité maîtrisée

Une expertise reconnue et historique

- **Gérant** sur le secteur immobilier Européen **depuis 2007**
- **34 ans** de track-record
- **304 M€** d'encours sous gestion

L'équipe de gestion



Paul Reuge

Gérant Thématique immobilier



Thierry Rigaudière

Responsable de la gestion
Thématique et Midcaps



Table des matières

1	Situation des marchés immobiliers	4
2	Équipe de gestion & Processus d'investissement	16
3	Positionnement du fonds	19
4	Performances du fonds	26
 <i>Annexes</i>		
A	<i>Notre démarche d'investissement responsable</i>	30
B	<i>Caractéristiques administratives & principaux risques</i>	34
C	<i>Contacts</i>	38

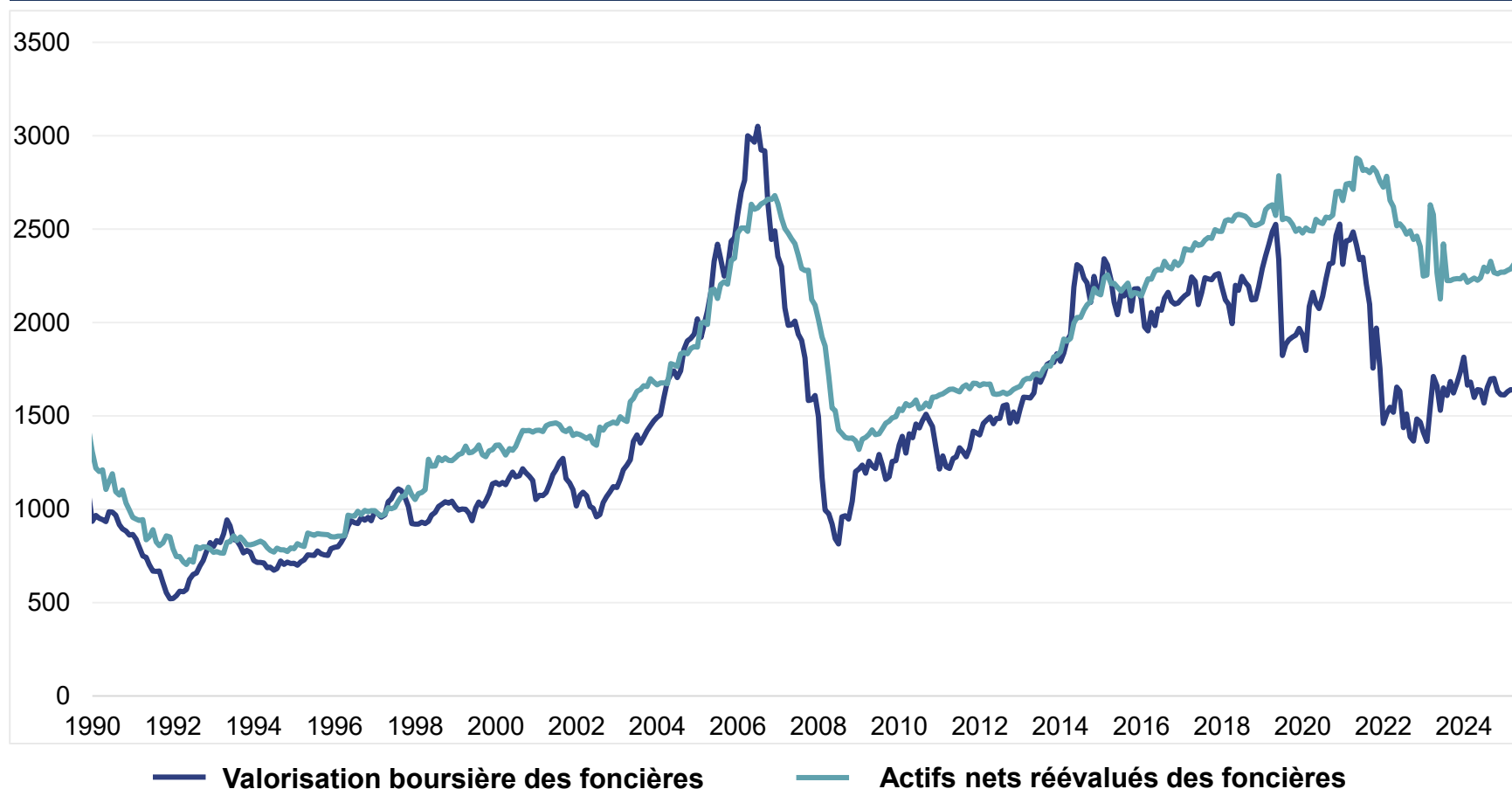
1

Situation des marchés immobiliers



Le secteur reste fortement décoté depuis plus de 3 ans !

La Bourse vs. les expertises immobilières



La décote est-elle toujours une force de rappel pour la valorisation des foncières après trois années consécutives de décote supérieure à 25 %, **un record jamais observé depuis les années 90¹ ?!**

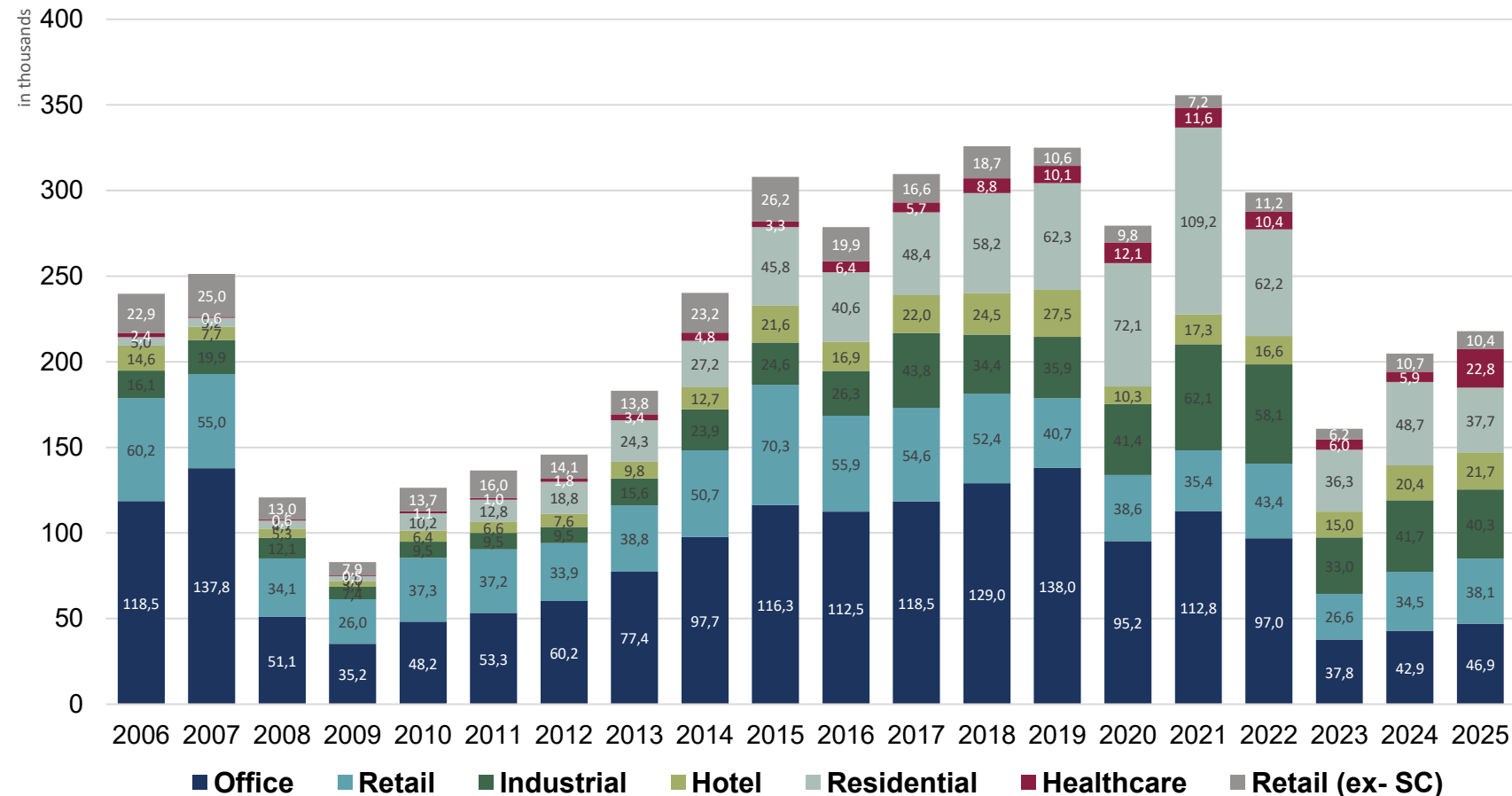
Source : Rothschild & Co Asset Management, UBS, Datastream – 03/2026

Cette présentation contient des données de marché historiques. Les tendances historiques des marchés ne sont pas un indicateur fiable du comportement futur des marchés. Ces données sont fournies uniquement à titre d'illustration. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.



En partie expliquée par une reprise modérée du marché de l'investissement

Volumes des transactions en Europe (en Mds€)



La reprise des volumes d'investissement, en dépit de la correction des prix (entre 15% et 20% en moyenne) reste poussive, marquée par les multiples incertitudes macro-économiques et géopolitiques qui se sont reflétées sur les taux longs.

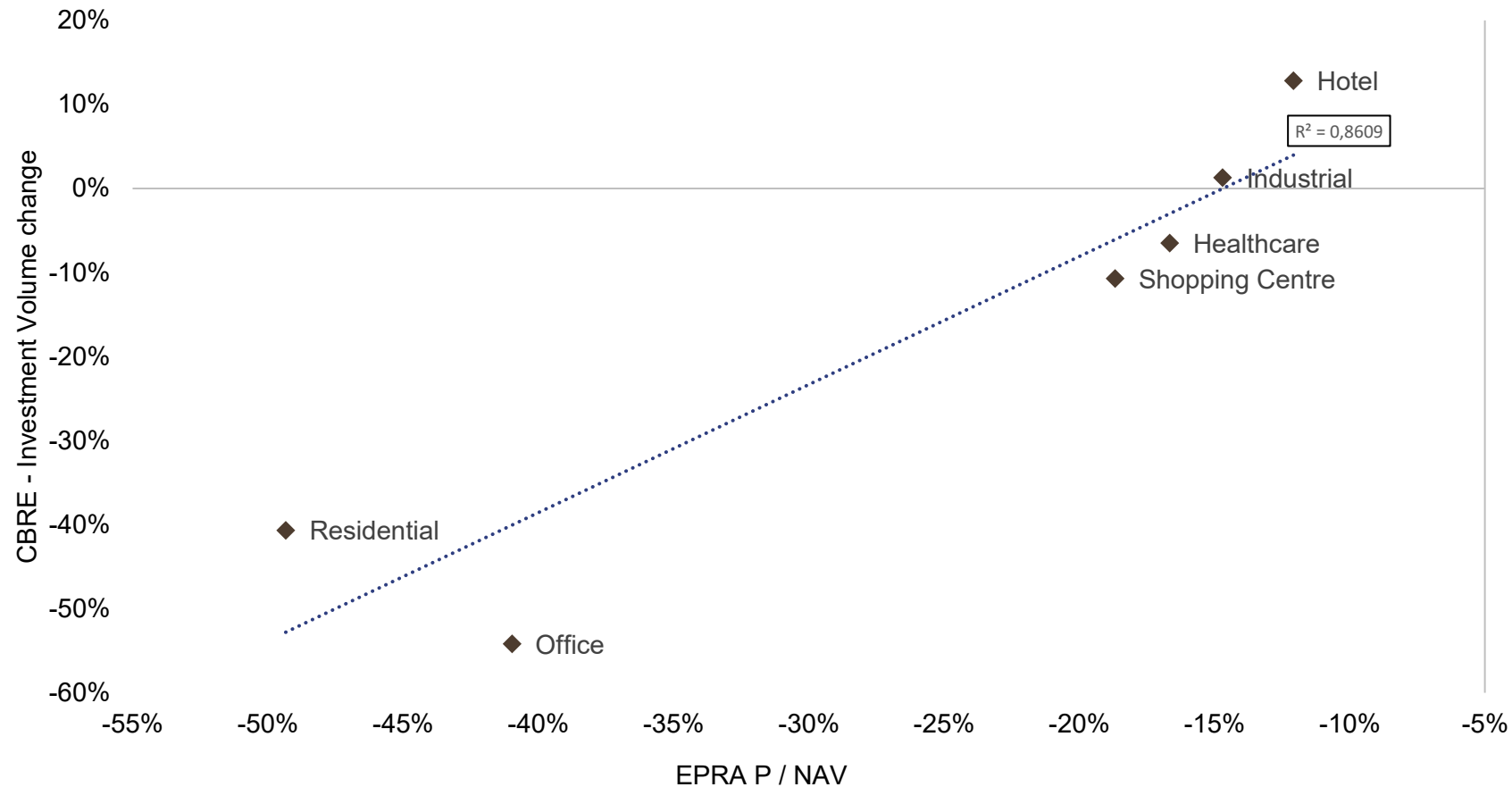
Sources : Savills Research, Rothschild & Co Asset Management – Q4/2025

Cette présentation contient des données de marché historiques. Les tendances historiques des marchés ne sont pas un indicateur fiable du comportement futur des marchés. Ces données sont fournies uniquement à titre d'illustration. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.



Corrélation entre les décotes et les volumes d'investissement

Volumes des transactions en Europe (en Mds€) en proportion des décotes



Le niveau de liquidité reflète, par nature, le niveau de confiance des investisseurs sur une classe d'actifs, hors situation de pénurie. La hiérarchie observée sur les décotes par classes d'actifs reflète l'incertitude actuelle des investisseurs.

Sources : UBS, Rothschild & Co Asset Management – Q4/2025

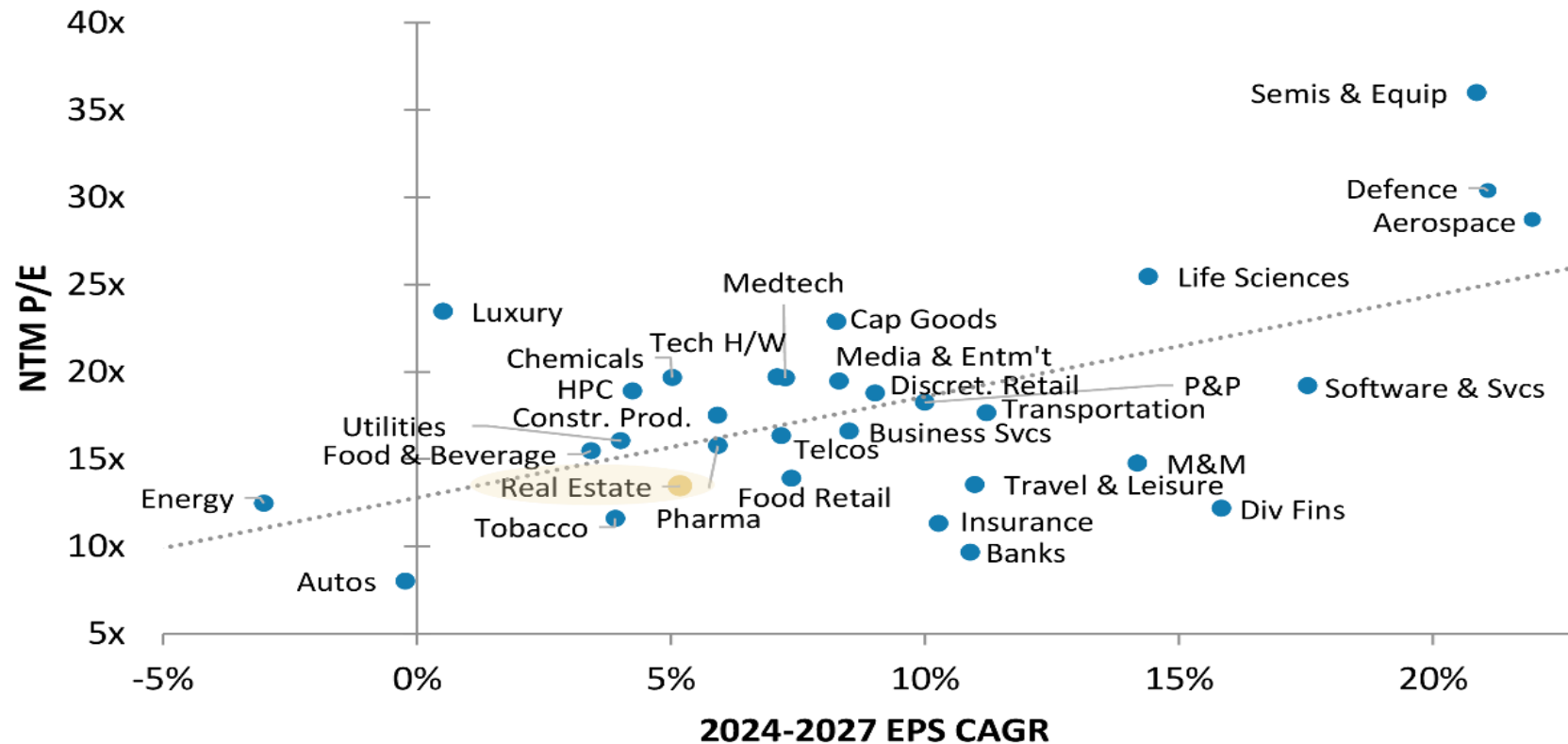
Cette présentation contient des données de marché historiques. Les tendances historiques des marchés ne sont pas un indicateur fiable du comportement futur des marchés. Ces données sont fournies uniquement à titre d'illustration. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.



La croissance reste le juge de paix pour l'acheteur marginal... (l'investisseur généraliste sur les marchés cotés)

Valorisation des secteurs en fonction de la croissance attendue

MSCI Europe: Consensus NTM P/E vs 3Y EPS CAGR by Industry



Historiquement, le secteur se paye autour de 20 fois les cash flows, reflétant la prédictibilité des résultats.

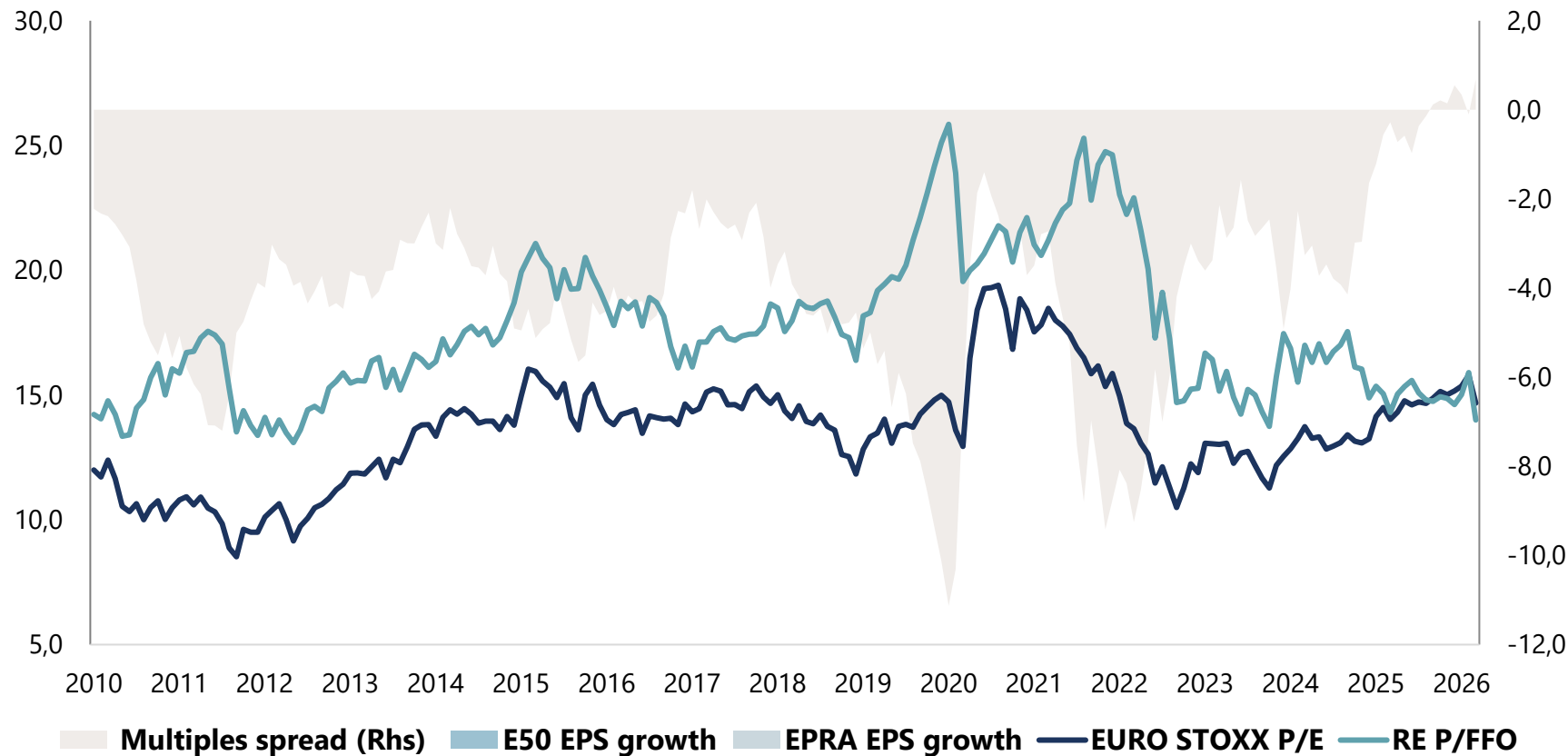
Source : Morgan Stanley Research – 02/2026

Cette présentation contient des données de marché historiques. Les tendances historiques des marchés ne sont pas un indicateur fiable du comportement futur des marchés. Ces données sont fournies uniquement à titre d'illustration. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.



...sans considération du profil de risque des foncières, conduisant à un multiple de valorisation inférieur à celui des actions !

Multiples de valorisation du secteur vs indice actions généralistes



Les multiples de valorisation sont proches de leur point bas historique, les foncières de la zone euro sont moins valorisées que les actions « généralistes » alors même que leurs revenus offrent bien plus de visibilité !

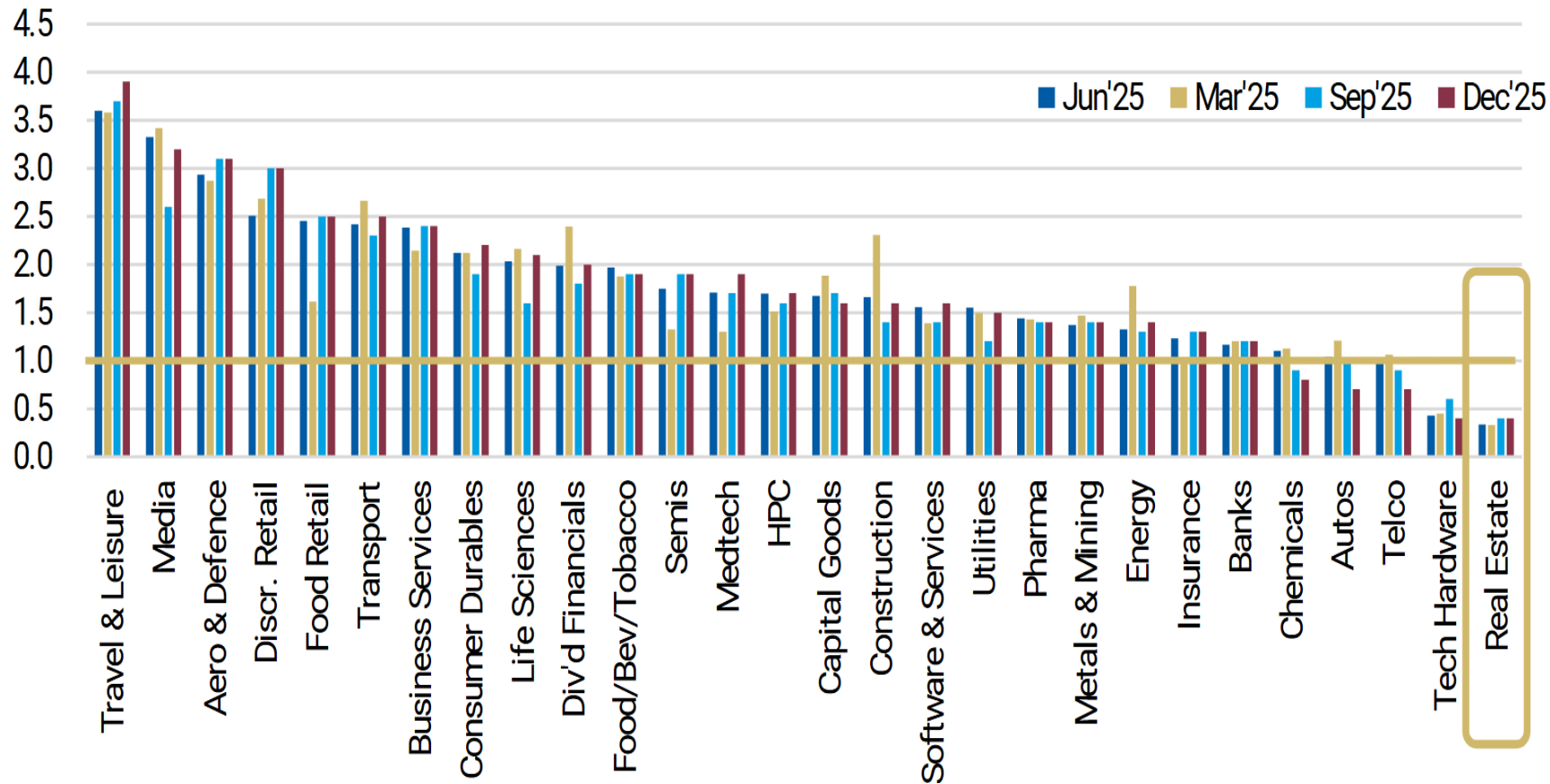
Source : Jefferies – 16/03/2026

Cette présentation contient des données de marché historiques. Les tendances historiques des marchés ne sont pas un indicateur fiable du comportement futur des marchés. Ces données sont fournies uniquement à titre d'illustration. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.



Le secteur reste très sous pondéré dans les allocations d'actifs

Positionnement des fonds globaux « Long only »



In fine le secteur reste très sous pondéré dans les allocations d'actifs.

Quelles peuvent être les conséquences des enjeux récemment apparus, à savoir :

- la thématique « HALO » (Heavy Asset Low Obsolescence)
- le choc stagflationniste provoqué par la guerre en Iran

Source : Morgan Stanley – 31/12/2025

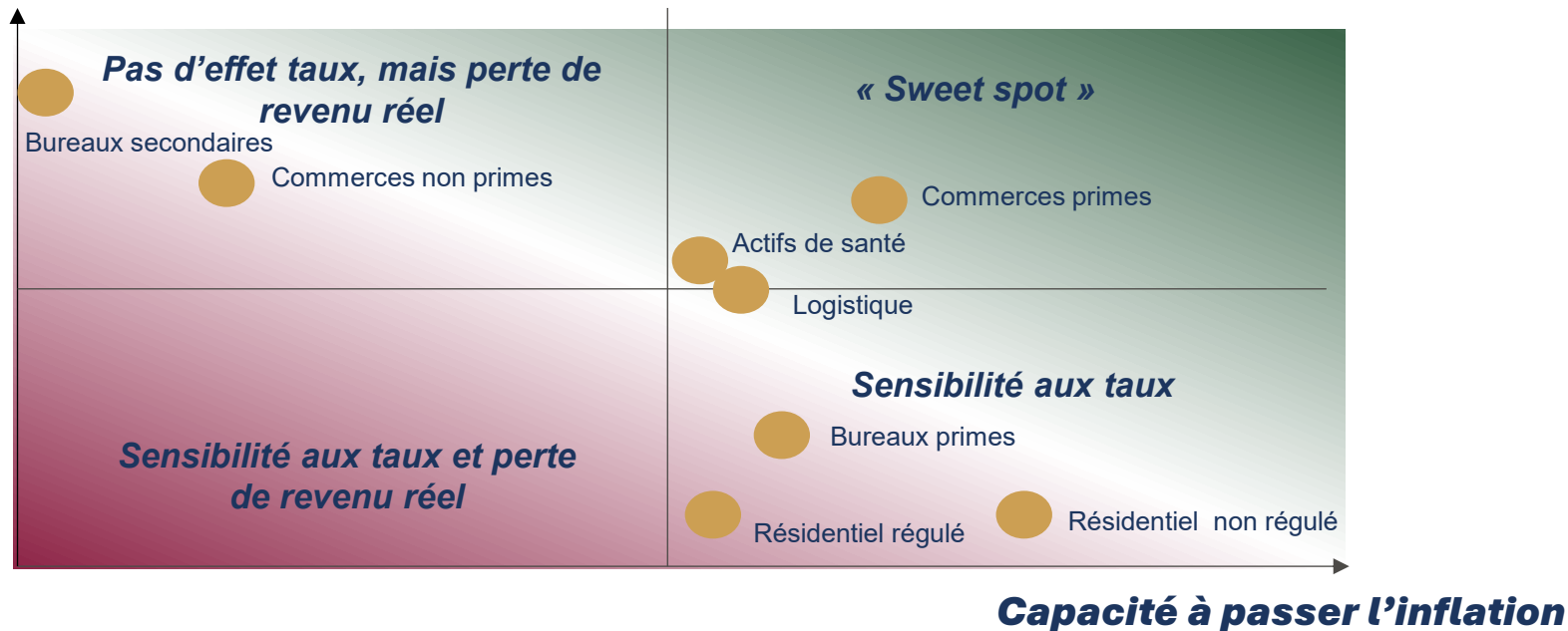
Cette présentation contient des données de marché historiques. Les tendances historiques des marchés ne sont pas un indicateur fiable du comportement futur des marchés. Ces données sont fournies uniquement à titre d'illustration. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.



Le choc stagflationniste de la guerre en Iran rebat d'autres cartes...

Positionnement par typologie d'actifs face à un choc stagflationniste

Prime de risque



Le « **Sweet spot** » est caractérisé par des taux de rendement élevés (prime de risque suffisante pour amortir une hausse des taux d'intérêt) et des locataires capables de supporter une hausse des loyers réelle.

- **Les commerces** restent bien positionnés (rendement encore élevé et bonne capacité à passer l'inflation tant que la consommation tient).
- **Les bureaux primes et le résidentiel** caractérisés par de faibles rendements sont plus sensibles aux mouvements de taux d'intérêt.

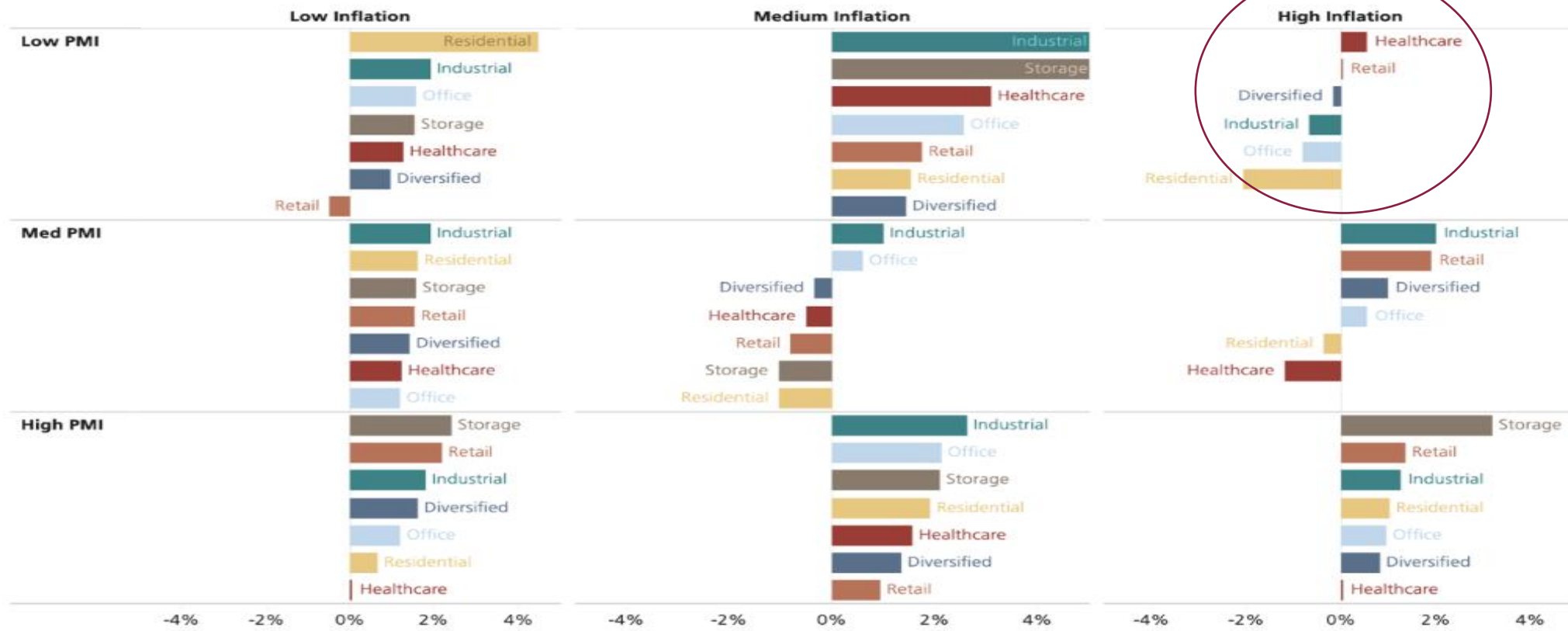
Il faut en outre, au niveau des sociétés, considérer le niveau d'endettement.



Le choc stagflationniste de la guerre en Iran rebat d'autres cartes...

Performance moyenne par typologie d'actifs selon l'inflation et la croissance économique

EU | Sector performance matrix



Source : Datastream, estimations UBS – 03/2026

Les données présentent les rendements mensuels moyens par sous-secteur. Pour la matrice, nous estimons dans quel tercile se situent l'inflation globale et le PMI, en utilisant une méthodologie de classement par percentile.

Les périodes de « stagflation » correspondent aux mois où le PMI se trouvait dans le tercile inférieur et l'inflation dans le tercile supérieur. Analyse basée sur la moyenne pondérée par la capitalisation boursière des rendements mensuels des actions depuis 1996.



Synthèse des défis actuels par typologie d'actifs

	Prime de risque	Hedge inflation	Niveau d'endettement	Marché de l'équité ouvert	« HALO »	Valorisation	Notre opinion
Centres commerciaux	++	++	+	+	+	+	Très favorable
Résidentiel	--	++	--	--	++	++	Corrélation taux d'intérêt trop marquée
Santé	+	+	+	+	+	~	Favorable
Logistique	+	+	+	+	~	-	Vigilance demande locative
Bureaux primes	--	+	+	--	--	~	Valorisation très attractive
Stockage	+	~	+	-	+	+	Vigilance demande locative
Data center	++	+	+	++	++	--	Valorisation élevée



Conclusion

1

En dépit de la succession de turbulences macro économiques repoussant sans cesse le « re-rating » du secteur, l'immobilier coté offre un rendement moyen sur fonds propres de 8% proche de ses plus hauts historiques, et dont les deux tiers sont distribués sous forme de dividendes !

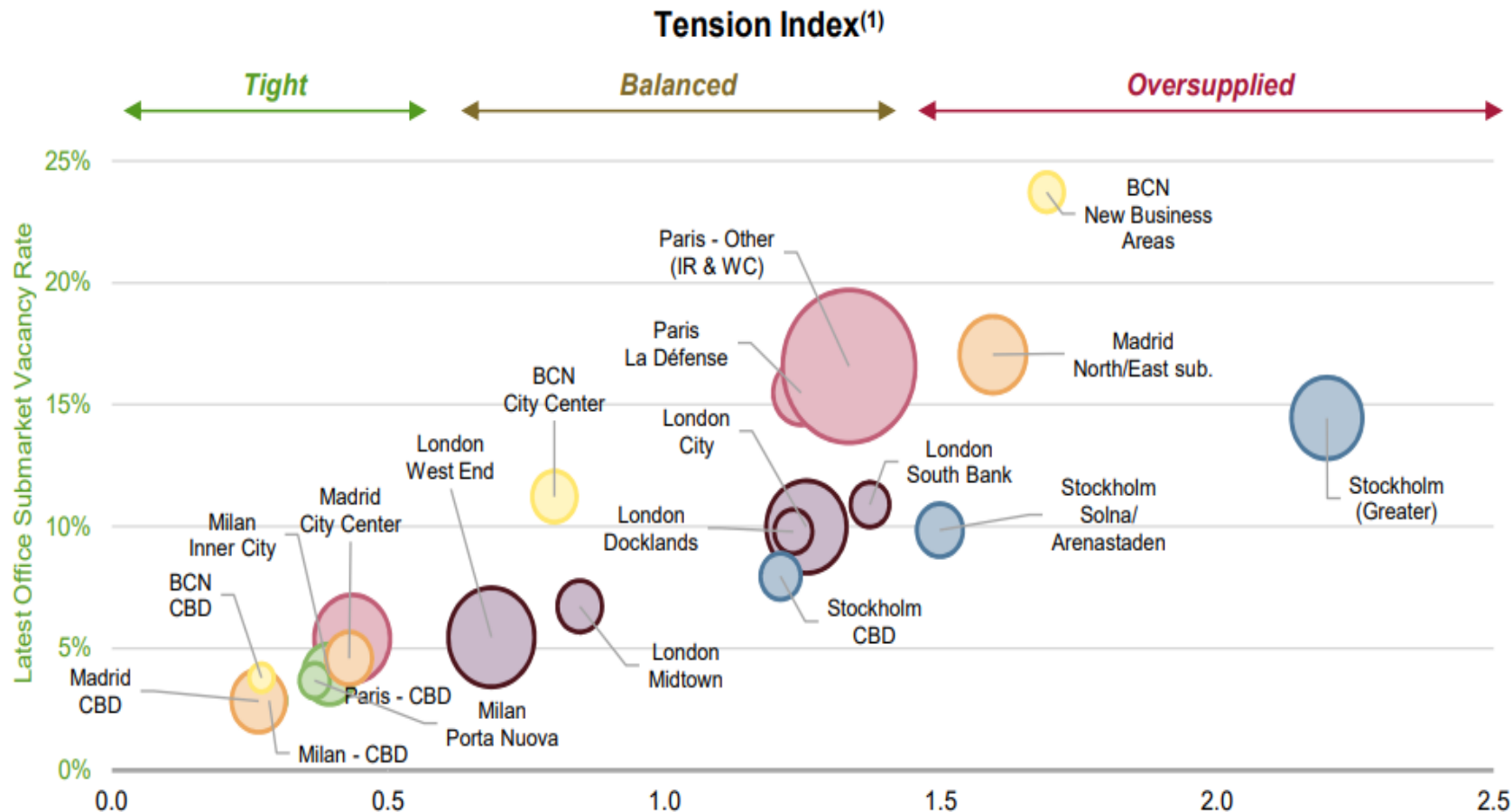
2

Les caractéristiques propres à chaque typologie d'immeubles permettent d'adapter, dans une certaine mesure, les portefeuilles aux défis actuels.



Les bureaux, le choc de l'IA après celui du télétravail ?!

Les marchés en sous offre restent les mieux protégés



Après le choc du télétravail et de l'obsolescence énergétique qui ont fait très mal au marché depuis le covid, l'IA fait craindre un second tour peu réjouissant avec le risque de licenciement massif de cols blancs.

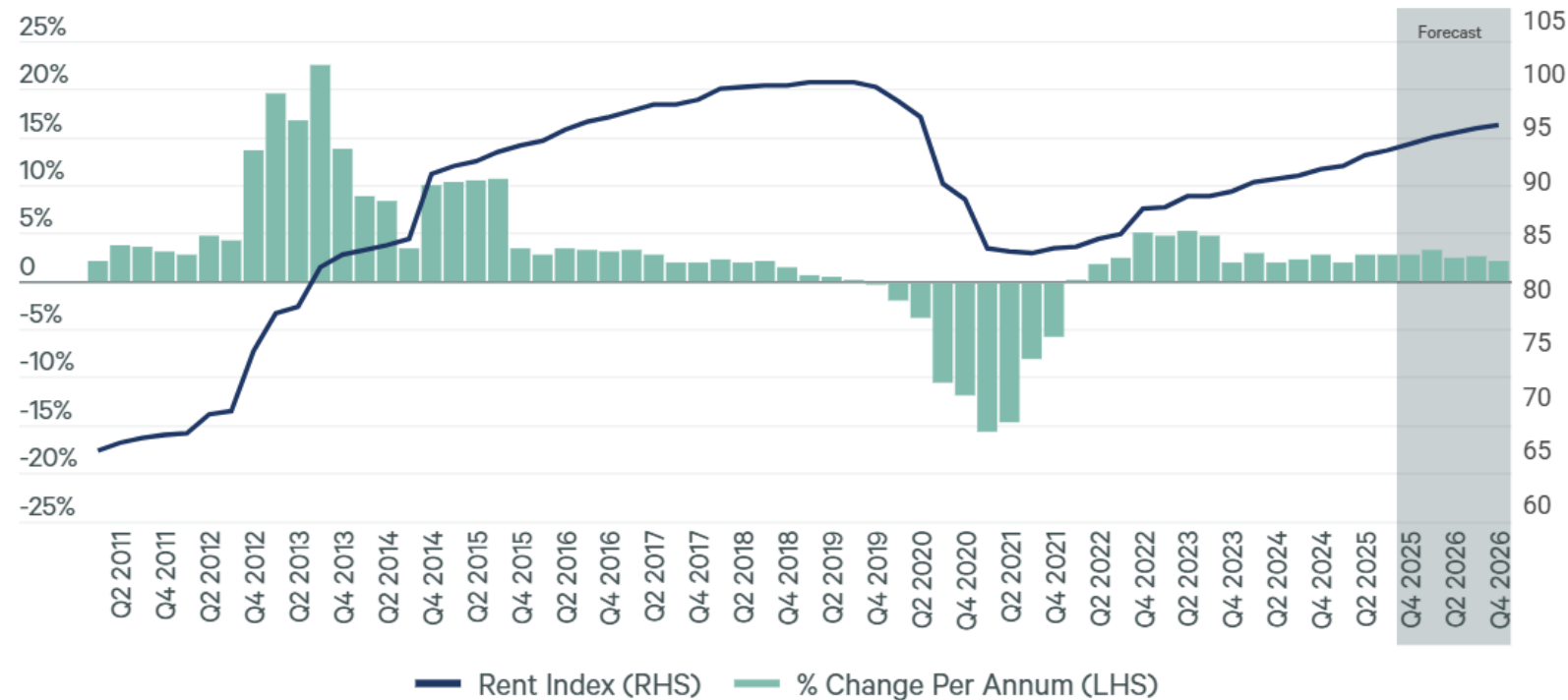
Si il est difficile, à ce jour, de quantifier ce risque, les marchés de bureaux où l'offre est restreinte (CBD et primes) restent en relatif moins exposés



Les centres commerciaux, « the new darling »

Perspectives locatives toujours bien orientées

Figure 7: European retail prime rent index (Q1 2018 = 100) and annual change (%)



Après les chocs du e-commerce puis du covid, le secteur est à nouveau plébiscité par les investisseurs.

Les enseignes gagnantes sont devenues omnicanales, les leaders réduisent leur nombre de points de vente et augmentent la surface des meilleurs magasins.

Source : CBRE Forecasting – 03/2026

Note : Moyenne pondérée des principaux marchés européens de la distribution, avec une répartition 60/40 entre commerces de rue et centres commerciaux. Cette présentation contient des données de marché historiques. Les tendances historiques des marchés ne sont pas un indicateur fiable du comportement futur des marchés. Ces données sont fournies uniquement à titre d'illustration. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.



La logistique : vigilance sur le marché locatif

Hausse du taux de vacance

Figure 5: Net completions, net absorption (rolling 12 months), and vacancy rate (%)



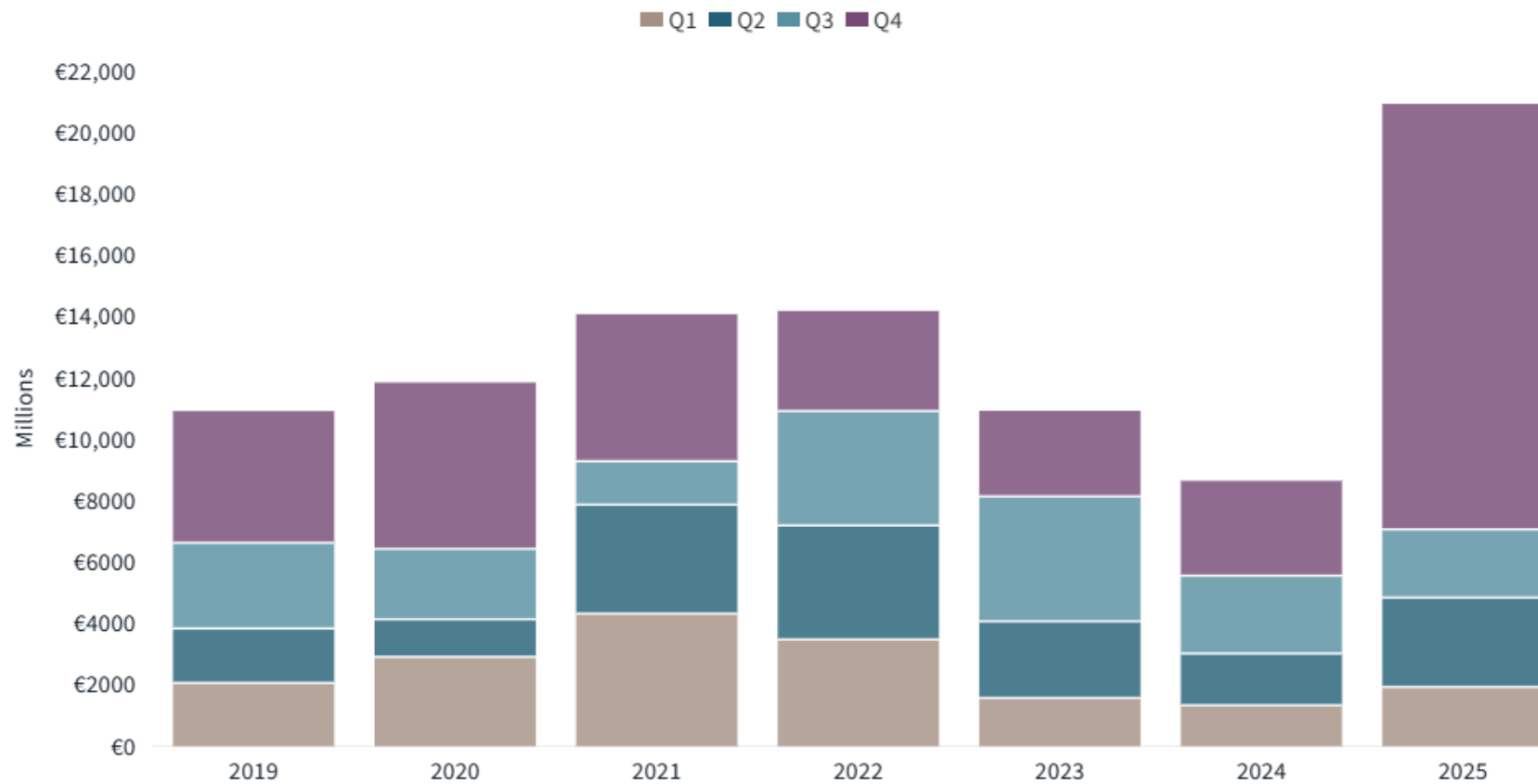
Le secteur a fait face à un trou d'air de la demande en 2024 post covid. Les transactions sur les grandes surfaces (Big box) restent difficiles.

Il n'y a pas, à ce stade, d'inquiétudes aussi marquées que pour les bureaux face à l'IA, pourtant cette dernière pourrait rationaliser d'avantage les chaînes logistiques et réduire la demande de m² ?



Maison de retraite : « la remontada »

Volume de transaction sur les maisons de retraite



Le redressement de la santé financière des opérateurs, post covid et scandales sanitaires a permis un regain d'intérêt sur le secteur.

Le secteur en bourse a particulièrement bien performé l'an dernier avec le rachat de Cofinimmo par Aedifica.

Source : JLL Research, 03/2026

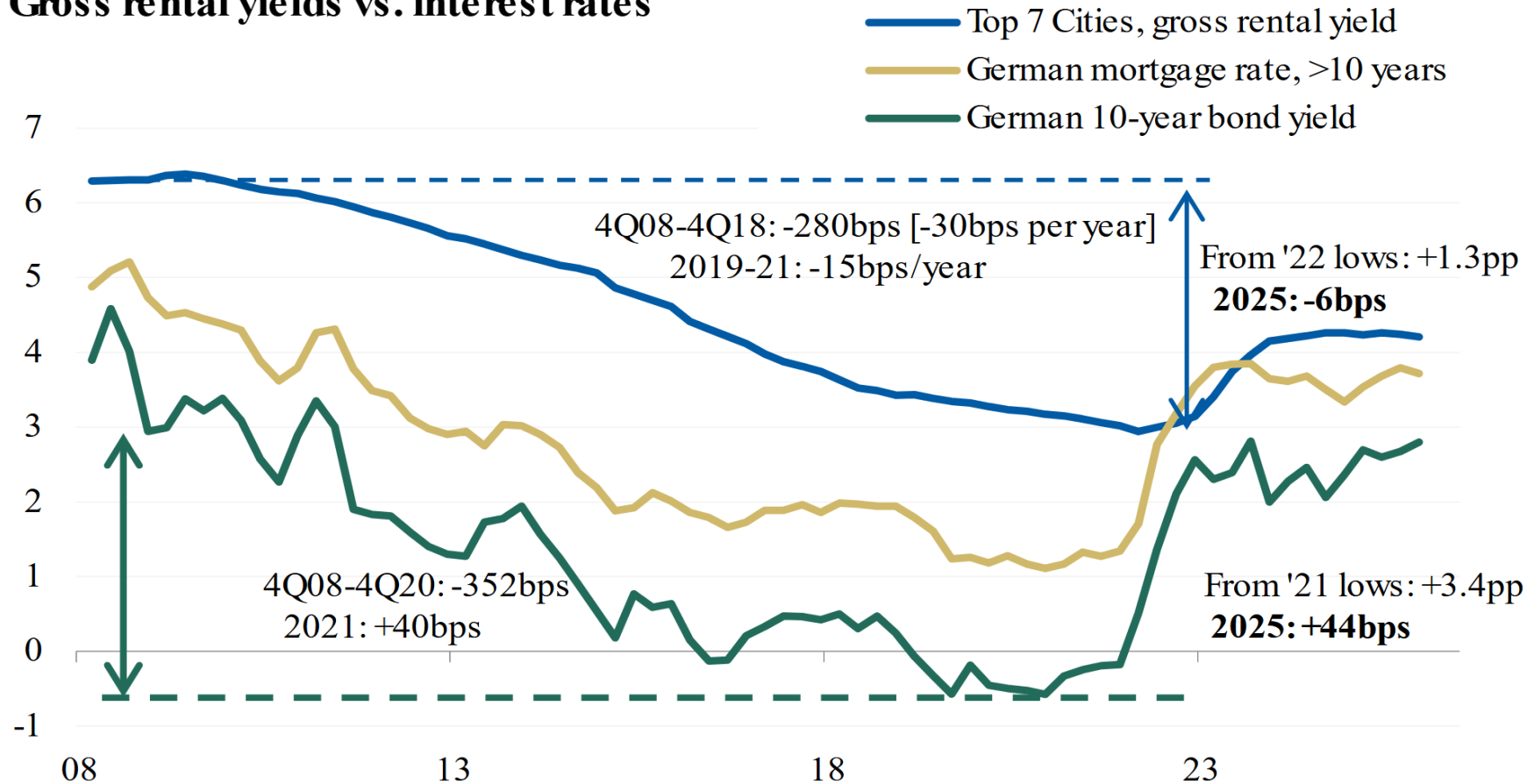
Les volumes traditionnels incluent les opérations portant sur des entités, des projets de développement et des investissements directs, pour des transactions supérieures à 5 millions de dollars.



Résidentiel : une prime de risque toujours tendue...

Prime de risque du résidentiel allemand

Gross rental yields vs. interest rates



La faiblesse des rendements et des bilans trop endettés font des foncières résidentielles des actifs très sensibles aux taux d'intérêt.

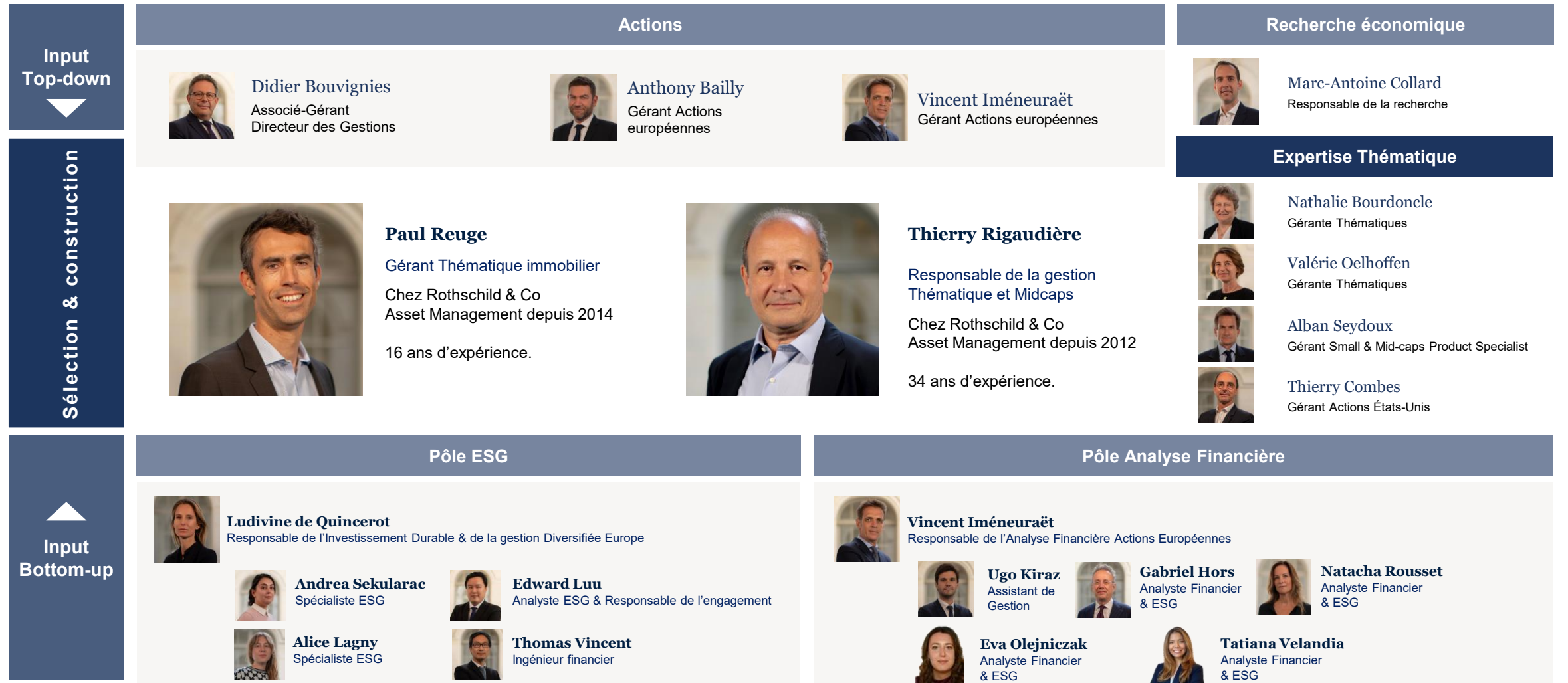
La bonne santé opérationnelle n'a pas suffi, jusqu'à présent à compenser le risque de taux.

2

Équipe de gestion & Processus d'investissement



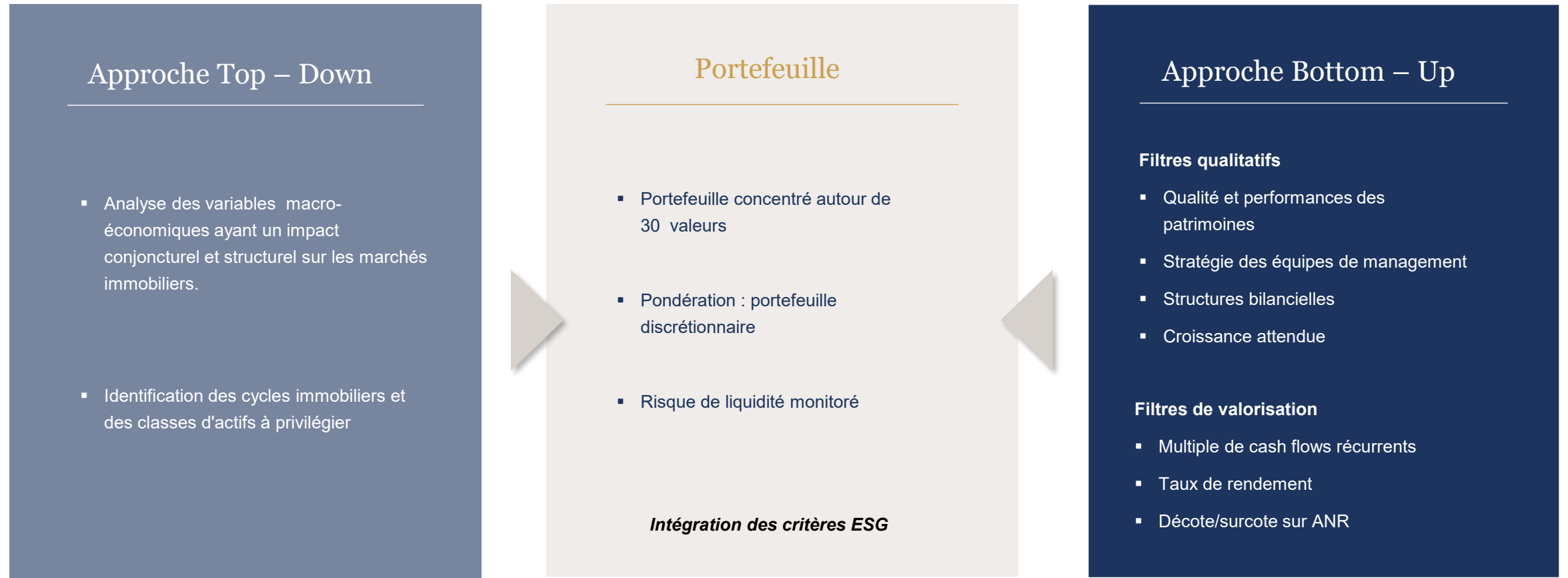
L'équipe de gestion R-co Thematic Real Estate





Processus d'investissement

Une approche croisée Top-down et Bottom-up



Univers d'investissement : Zone euro
 Environ 100 valeurs / Capitalisations de 150 Md€

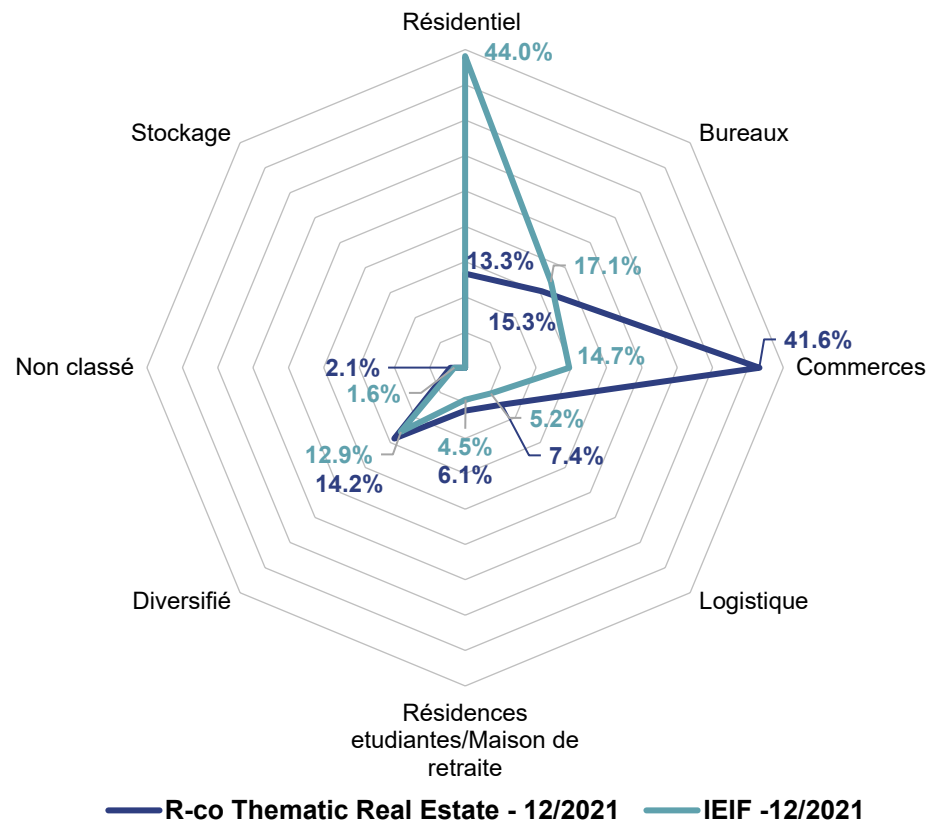
3

Positionnement du fonds

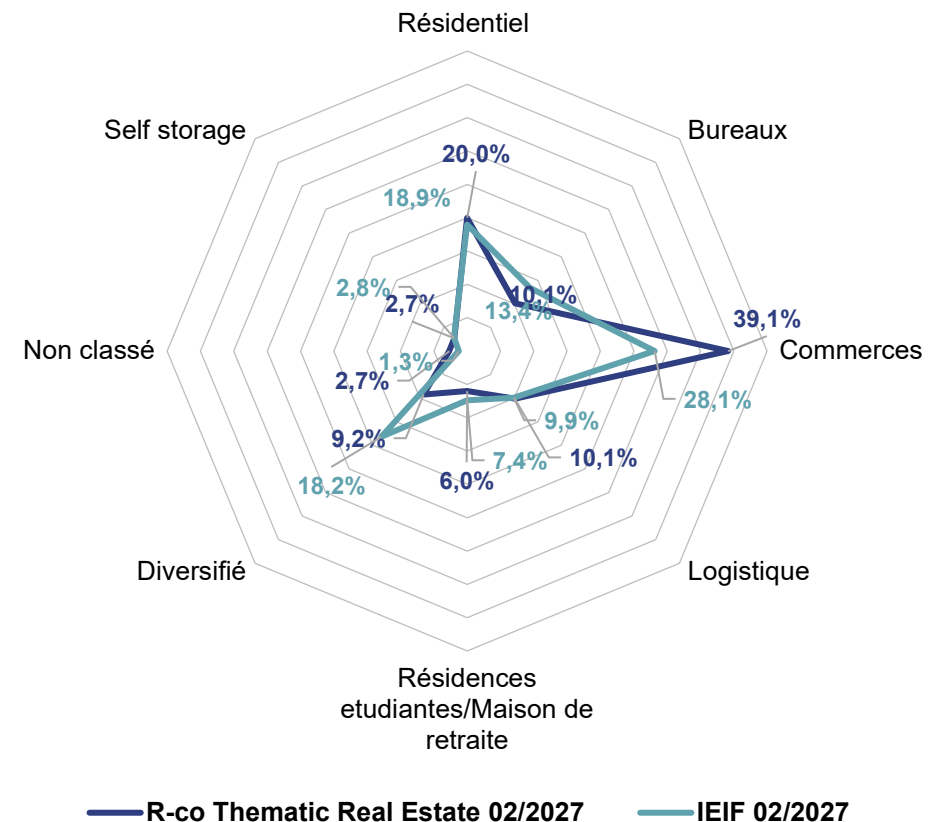


Une gestion de conviction reflétant des choix marqués

Allocation sectorielle au 30/12/2021



Allocation sectorielle au 27/02/2026



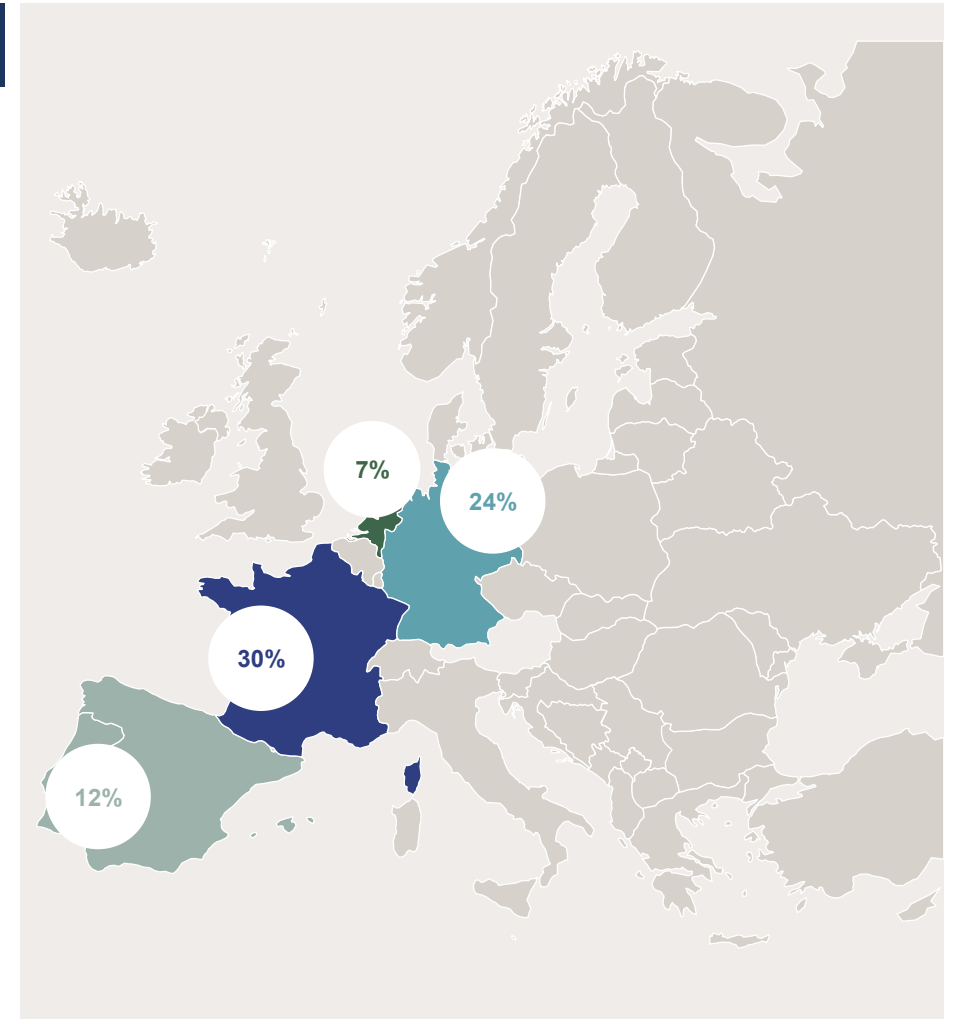
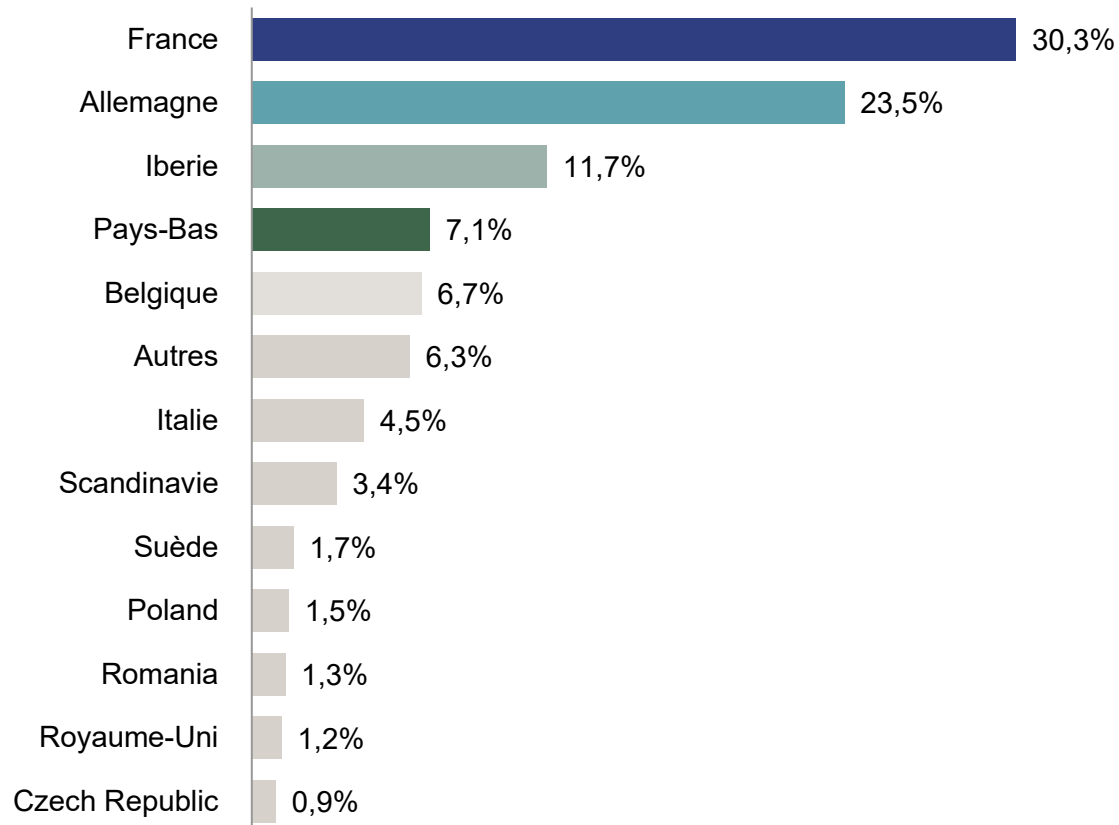
Source : Rothschild & Co Asset Management – 31/12/2021 & 27/02/2026

Les allocations et répartitions, géographiques et sectorielles, ne sont pas figées et sont susceptibles d'évoluer dans le temps, dans les limites du prospectus



Une gestion de conviction reflétant des choix marqués

Exposition géographique du fonds (en transparence)



Source : Rothschild & Co Asset Management – 27/02/2026

Les allocations et répartitions, géographiques et sectorielles, ne sont pas figées et sont susceptibles d'évoluer dans le temps, dans les limites du prospectus



Le portefeuille en quelques chiffres

Principales positions (hors monétaire et liquidités)

Titre	Poids
Unibail-Rodamco-Westfield	9,6%
Vonovia SE	7,5%
Klepierre SA	7,0%
LEG Immobilien SE	6,0%
TAG Immobilien AG	5,7%
Covivio SA/France	4,9%
Carmila SA	4,9%
Gecina SA	4,8%
Wereldhave NV	4,6%
Merlin Properties Socimi SA	4,4%
Mercialys SA	4,4%

Chiffres clés



24
Positions



4,2 %
Poids moyen



35,9 %
Poids des 5
plus grosses lignes



59,5 %
Poids des 10
plus grosses lignes

Source : Rothschild & Co Asset Management – 27/02/2026

Les informations ci-dessus ne constituent pas une recommandation ou un conseil en investissement.

Les allocations et répartitions, géographiques et sectorielles, ne sont pas figées et sont susceptibles d'évoluer dans le temps, dans les limites du prospectus.



Une différenciation forte avec l'indice

Positionnement

	R-co Thematic Real Estate	IEIF Eurozone NTR	Différenciation
Nombre de lignes	24	> 46	Gestion concentrée
Positionnement sectoriel relatif	Commerce	Diversifiée	Choix sectoriels marqués

Valorisation

Rendement du dividende 2026	5,4%	5,1%	Rendement supérieur
Multiple de Cash Flow 2026 ^e	11,9	12,3	Valorisation similaire
Surcote/Décote (2026)	-30,8%	-30,8%	
Croissance Cash flow par action 2026	+6,2%	+3,1%	Croissance supérieure

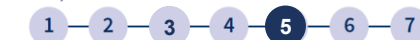
4

Performances du fonds



R-co Thematic Real Estate – Performances

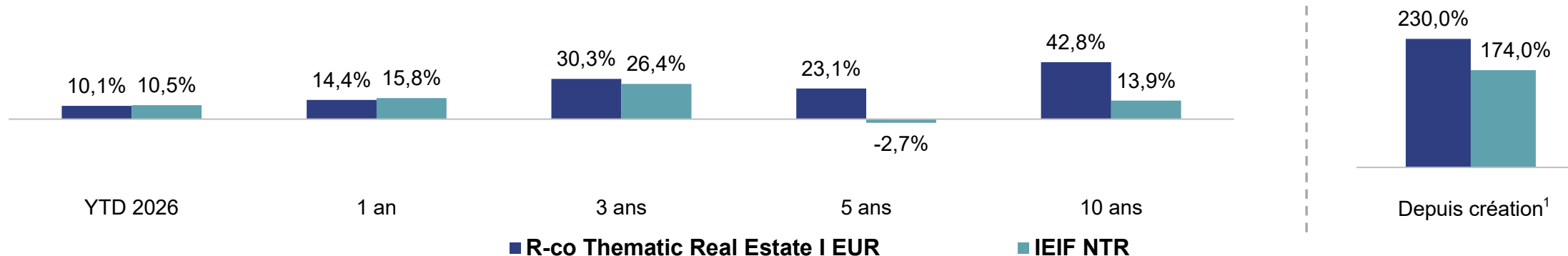
Risque SRI :



Risque plus faible

Risque plus élevé

Performances cumulées



Performances annualisées

	1 an	3 ans	5 ans	10 ans	Depuis création ¹
R-co Thematic Real Estate I EUR	14,5%	9,2%	4,2%	3,6%	7,3%
IEIF NTR	15,8%	8,1%	-0,5%	1,3%	6,2%

Performances annuelles

	2025	2024	2023	2022	2021
R-co Thematic Real Estate I EUR	6,8%	0,9%	21,2%	-21,4%	7,4%
IEIF NTR	9,1%	-1,3%	16,2%	-34,6%	2,1%

1 – Date de création de la part I : 28/04/2009

Source : Rothschild & Co Asset Management – 27/02/2026

Les performances sont calculées nettes de frais de gestion, dividendes réinvestis. Performances calculées en € et nettes de frais de gestion. Les chiffres cités ont trait aux années ou aux mois écoulés et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures, et ne sont pas constantes dans le temps. Risque principal auquel s'expose l'investisseur : risque de perte de capital. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée et reflète principalement son positionnement sur le marché des actions de sociétés françaises du secteur immobilier et de foncières européennes. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre moyen et élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 5 ans ; dans le cas contraire, le risque réel peut être très différent, et vous pourriez obtenir moins en retour. Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer à la rubrique "Frais et Commissions" du prospectus de cet OPCVM disponible sur demande écrite à l'adresse suivante : <https://am.fr.rothschildandco.com/fr/>



Indicateurs

Indicateurs de risques					
	1 an	3 ans	5 ans	10 ans	Depuis création ¹
Volatilité du fonds	15,0%	18,9%	19,4%	18,9%	16,4%
Volatilité de l'indice	14,6%	18,6%	19,4%	19,0%	19,1%
Tracking-error	5,5%	3,9%	5,3%	5,1%	6,7%

1 – Création de la part I EUR : 28/04/2009

Source : Rothschild & Co Asset Management – 27/02/2026

Les performances sont calculées nettes de frais de gestion, dividendes réinvestis. Performances calculées en € et nettes de frais de gestion. Les chiffres cités ont trait aux années ou aux mois écoulés et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures, et ne sont pas constantes dans le temps. Risque principal auquel s'expose l'investisseur : risque de perte de capital.



Reporting ESG

NOTATION ESG

	Score	Rating
Fonds	7,52	AA
Univers de gestion	7	A
Calcul du score avec des notes ajustées au sein de leur secteur		
Taux éligibilité		98%
Nombre de titres détenus		26
Nombre de titres notés		25

COMPARAISON DES NOTES ESG PAR PILIER

	E	S	G
Fonds	6,62	5,17	7,81
Univers de gestion	6,41	4,48	7,9
REPRÉSENTATION DES FEMMES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION			
Fonds			45%
Univers de gestion			44%

INTENSITÉ CARBONE (SCOPES 1 ET 2)

	tonnes de CO2 par millions d'USD de chiffre d'affaires
Fonds	68
Univers de gestion	21
Ecart Relatif	47
Taux éligibilité	96%

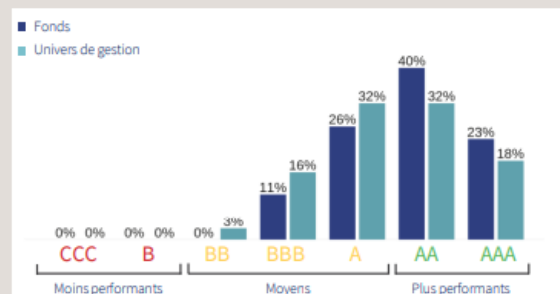
PRINCIPAUX SECTEURS CONTRIBUTEURS

Secteurs	Poids	Contribution à l'intensité carbone	Contribution à l'intensité carbone (%)
Financières	100,0%	67,8	100%
Top 3	100,0%	67,8	100%

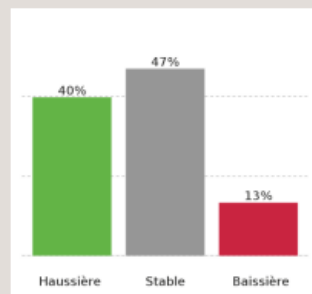
PRINCIPAUX ÉMETTEURS CONTRIBUTEURS

Emetteurs	Poids	Rating ESG	Score E	Score de transition vers une économie bas carbone	Emissions annuelles (MtCO2)	Intensité carbone	Contribution à l'intensité carbone (%)
TAG IMMOBILIEN AG	5,9%	AA	5,4	4,7	0,2	317,5	27,7%
LEG IMMOBILIEN SE	6,2%	AAA	4,3	6,3	0,4	274,8	25,0%
VONOVIA SE	7,8%	AA	5,4	6,3	0,9	162,5	18,7%
Montex NV	2,7%	A	4,9	6,3	0,0	118,2	4,6%
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFLD	10,0%	AAA	8,3	7,0	0,1	30,8	4,5%
Top 5	32,5%						80,5%

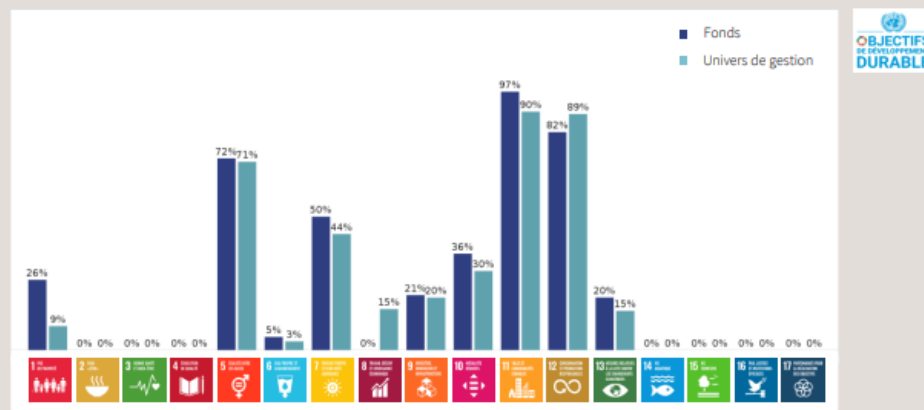
DISTRIBUTIONS DES RATINGS (% HORS LIQUIDITÉS)



ÉVOLUTION DES RATINGS (12 MOIS)



POURCENTAGE DU PORTEFEUILLE ALIGNÉ AVEC LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



TAXONOMIE EUROPÉENNE

	Alignement (revenus)	Alignement (dépenses d'investissement - CAPEX)
Fonds	20,8%	27,7%
Univers de gestion	12,1%	17,0%

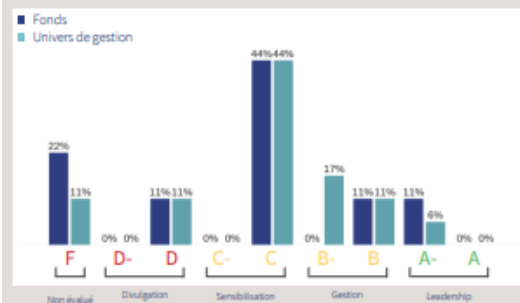
ÉMETTEURS EXPOSÉS AU RISQUE D'ACTIFS ÉCHOUÉS

	0%
Fonds	0%
Univers de gestion	0%

SOCIÉTÉS ENGAGÉES DANS LA MISE EN PLACE D'OBJECTIFS DE DÉCARBONATION VALIDÉS PAR LA SCIENCE (SBTI)

	Target Set	Committed
Fonds	73%	0%
Univers de gestion	76%	2%

ÉVALUATION DE LA GESTION DES RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS À L'EAU (CDP WATER)



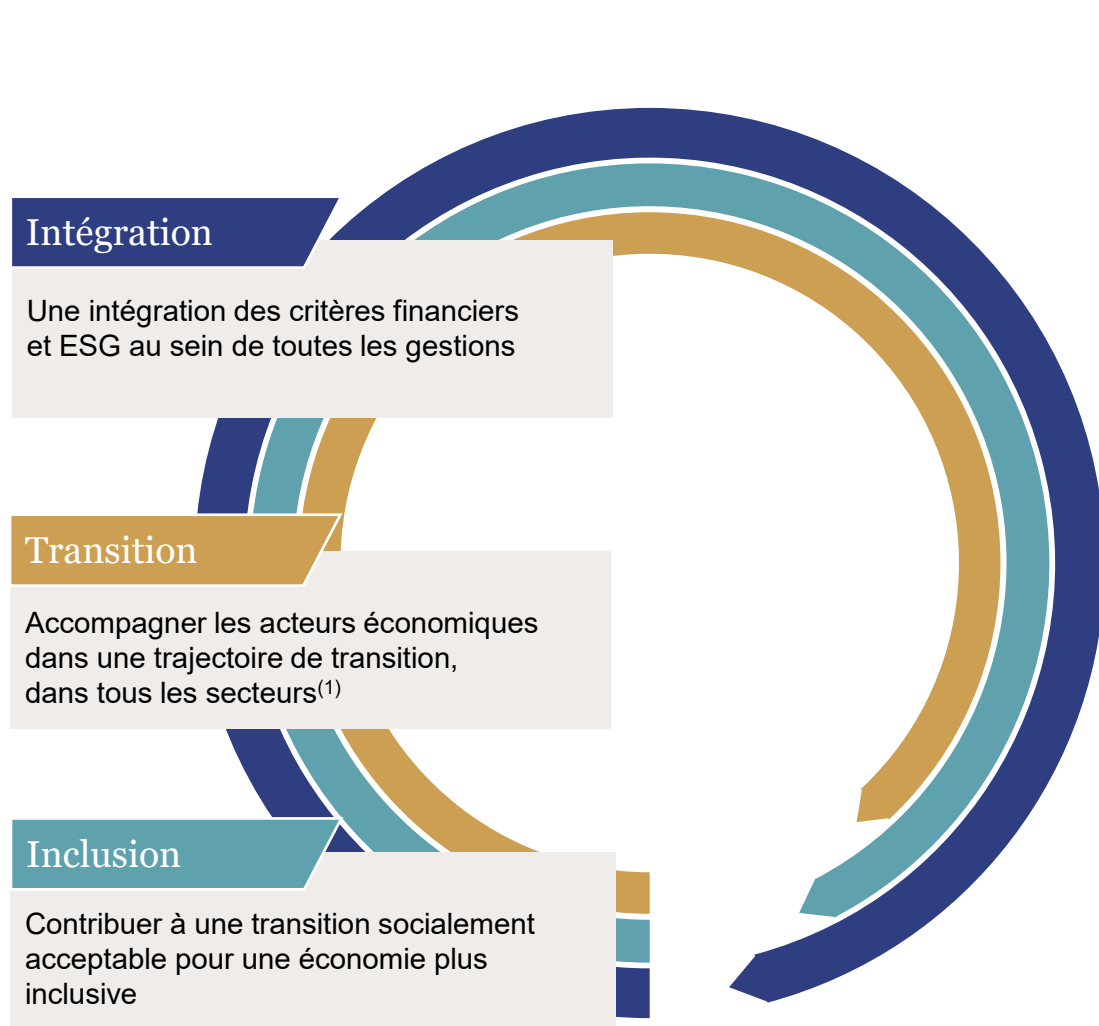


A

Performances du fonds



Une approche durable au service de la performance



100 %

de nos expertises de gestion intègrent des critères ESG

96 %

de nos fonds ouverts sont catégorisés Article 8 ou 9 SFDR

2018

Une approche de transition mise en place depuis plus de 7 ans

1

stratégie labélisée au sein de chaque expertise de gestion



1 – Hors exclusions réglementaires

Source : Rothschild & Co Asset Management – 2025

Les références aux classements et récompenses passés ne préjugent pas des classements ou récompenses futurs.



Une démarche durable commune

Cadre commun d'exclusions	Intégration des critères ESG dans l'analyse	Exigences durables au niveau des portefeuilles	Engagement actif	Reporting ESG
<ul style="list-style-type: none"> • Exclusions réglementaires : Armes controversées et sanctions internationales et pays non coopératifs à des fins fiscales (gouvernements et entreprises) • Exclusions discrétionnaires : UNGC, charbon thermique, tabac et huile de palme¹ 	<ul style="list-style-type: none"> • 4 prestataires ESG spécialisés : MSCI ESG Research, Ethifinance, Carbon4 Finance et CDC Biodiversité • Un processus double : ESG & financier 	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif de note ESG minimum de BBB • Couverture en notation ESG minimale • Note ESG supérieure à celle de l'univers d'investissement² • Minimum d'investissements durables³ 	<ul style="list-style-type: none"> • Un dialogue individuel et ciblé • Une politique de vote responsable sur tout le périmètre actions • Une participation active à plusieurs initiatives • Une contribution à des initiatives concrètes via des parts de partage sur nos fonds ISR thématiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Profil ESG (notes ESG, tendances sur 12 mois et distribution sectorielle) • Profil carbone (intensité, écart avec l'indice et top contributeurs) • Profil de transition (actifs bloqués, SBTi, part verte) • Biodiversité (évaluation des pratiques de gestion de l'eau – CDP) • Gouvernance (femmes au conseil d'administration) • Objectifs de Développement Durable (ODD)

1 – Option de réintégration : les entreprises dépassant le seuil sont autorisées si toute l'huile de palme produite est certifiée durable selon le label RSPO

2 – Pour la majorité des fonds ouverts en gestion directe

3 – Pour les produits classifiés Article 8 SFDR : 5% pour les fonds de fonds, 20% pour les stratégies HY ou Blockchain, 30% pour les autres et 50% pour les fonds labélisés.

Source : Rothschild & Co Asset Management – 2025

Les Politique ESG, Politique d'engagement incluant la politique de vote, Politique d'exclusion relative aux armes controversées, Politique d'exclusion relative aux principes fondamentaux, Politique de déclaration d'incidences négatives, Politique de risque de durabilité en matière d'investissements, Rapport d'engagement annuel incluant le rapport d'exercice de nos droits de vote, Rapport Article 29 de la Loi Énergie-Climat, TCFD combiné, Politique de rémunération, et Principes d'investissement relatifs au secteur du charbon thermique de Rothschild & Co Asset Management sont disponible sur notre site Internet : <https://am.eu.rothschildandco.com>



Un cadre commun d'exclusions en ligne avec les pratiques de marché

Exclusions communes à tous nos véhicules d'investissement

Exclusions réglementaires

- Armes controversées
- Sanctions internationales et pays non coopératifs à des fins fiscales (gouvernements et entreprises)

Exclusions discrétionnaires

- Pacte mondial des Nations unies « UNGC »
- Tabac (5% du CA pour les producteurs, fournisseurs et concédants de licence / 15% pour la distribution et vente au détail)
- Huile de palme (5% du CA pour les producteurs et les distributeurs)
- Charbon thermique :
 - expansionnistes : sociétés impliquées dans des projets de développement de nouvelles mines, de centrales ou d'infrastructures
 - 10% du CA en lien direct
 - 50% de CA en lien à des activités de services et/ou d'infrastructures
 - 10% du mix énergétique
 - 10MT de production annuelle
 - 5GW de capacités installées

Exclusions communes à nos fonds Article 9 SFDR

Exclusions normatives renforcées

- Conventions fondamentales de l'OIT (Organisation Internationale du Travail)
- Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits Humains « UNGP »
- Principes de l'OCDE pour les entreprises multinationales

Exclusions sectorielles

- Pornographie (5% du CA pour les expositions directes / 15% pour les expositions indirectes)
- Jeux de hasard (5% du CA pour les expositions directes / 15% pour les expositions indirectes)



B

Performances du fonds



R-co Thematic Real Estate – Caractéristiques administratives

R-co Thematic Real Estate

Risque SRI :



Forme juridique	SICAV
Date de la 1ère VL	18/05/1990
Classe d'actifs	Actions des pays de la Zone euro
Indice de référence	IEIF Eurozone Net TR
Valorisation	Quotidienne
Durée de placement recommandée	5 ans

Action (s)	I EUR	ID EUR	P EUR
Code ISIN	FR0010680553	FR0011361062	FR0013293925
Affectation des résultats	Capitalisation	Distribution	Capitalisation
Minimum de souscription initiale	1 000 000 EUR	1 000 000 EUR	1 action
Frais de gestion maximum	0,75%	0,75%	0,95%
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0,76%	0,76%	0,95%
Commission de souscription (max)	3,00%	3,00%	3,00%
Coût de transaction	1,15%	1,15%	1,15%
Commission de rachat (max)	-	-	-
Commission de surperformance	-	-	15% ¹
Pays d'enregistrement	FR-AT-BE-DE-LU-NL	FR	FR-AT-BE-DE-ES-IT-LU-NL

Action (s)	C EUR	D EUR	F EUR
Code ISIN	FR0007457890	FR0007474028	FR0011885797
Affectation des résultats	Capitalisation	Distribution	Capitalisation
Minimum de souscription initiale	5 actions	5 actions	1 action
Frais de gestion maximum	1,50%	1,50%	2,10%
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,50%	1,50%	2,10%
Commission de souscription (max)	3,00%	3,00%	2,50%
Coût de transaction	1,15%	1,15%	1,15%
Commission de rachat (max)	-	-	-
Commission de surperformance	15% ¹	15% ¹	-
Pays d'enregistrement	FR-AT-BE-DE-ES-IT-LU	FR-AT-DE-ES	FR-ES-IT

1 – 15% au-dessus de l'indice de référence

Source : Rothschild & Co Asset Management – 03/2025

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. La catégorie de risque associée à cet OPC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps à la hausse comme à la baisse. Risque principal auquel l'investisseur s'expose : risque de perte en capital.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à la rubrique "Frais et Commissions" du prospectus de cet OPCVM disponible sur demande écrite à l'adresse suivante : <https://am.fr.rothschildandco.com/fr/>

Risque SRI : 5/7

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée et reflète principalement son positionnement sur le marché des actions de sociétés françaises du secteur immobilier et de foncières européennes. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre moyen et élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 5 ans ; dans le cas contraire, le risque réel peut être très différent, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Autres risques matériellement pertinents et non pris en compte par l'indicateur :

- Risque de crédit : Risque de dégradation de la qualité du crédit ou risque de défaut d'un émetteur pouvant impacter négativement le prix des actifs en portefeuille.
- Impact des techniques telles que des produits dérivés : L'utilisation des produits dérivés peut amplifier l'impact des effets de mouvement de marché du portefeuille.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer au prospectus de l'OPC.



R-co Thematic Real Estate – Principaux risques

Risque de perte en capital	La performance de l'OPCVM peut ne pas être conforme à ses objectifs et le fonds ne présente aucune garantie en capital.
Risque de gestion discrétionnaire	Le style de gestion discrétionnaire appliqué au fonds repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des valeurs. Il existe un risque que le compartiment ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les valeurs les plus performantes. La performance du compartiment peut donc être inférieure à l'objectif de gestion. La valeur liquidative du compartiment peut en outre avoir une performance négative.
Risque de marchés	Le principal risque auquel l'investisseur est exposé est le risque de marché, le compartiment pouvant être exposé jusqu'à 100% sur un ou plusieurs marchés actions. Le compartiment peut connaître un risque : o lié aux investissements et/ou expositions en actions, o lié aux investissements dans des sociétés de petites capitalisations (incluant les micro capitalisations) et moyennes capitalisations, L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les marchés de petites/micro et moyennes capitalisations (small/micro&mid caps) sont destinés à accueillir des entreprises qui en raison de leurs caractéristiques spécifiques peuvent présenter des risques pour les investissements. o de liquidité, lié aux investissements dans des sociétés de petites capitalisations (incluant les micro capitalisations) et moyennes capitalisations. Ainsi, la baisse éventuelle du marché actions pourra entraîner la baisse de la Valeur Liquidative du compartiment.
Risque sectoriel	L'OPC investissant dans un secteur spécialisé, peut être soumis à un risque (et une volatilité) plus importants que dans le cas d'investissement faits dans une fourchette plus large de titres couvrant plusieurs secteurs.
Risque lié aux critères extra-financiers (ESG)	La prise en compte des risques de durabilité dans le processus d'investissement ainsi que l'investissement responsable reposent sur l'utilisation de critères extra-financiers. Leur application peut entraîner l'exclusion d'émetteurs et faire perdre certaines opportunités de marché. Par conséquent, la performance du Compartiment pourra être supérieure ou inférieure à celle d'un fonds ne prenant pas en compte ces critères. Les informations ESG, qu'elles proviennent de sources internes ou externes, découlent d'évaluations sans normes de marché strictes. Cela laisse place à une part de subjectivité qui peut engendrer une note émetteur sensiblement différente d'un fournisseur à un autre. Par ailleurs, les critères ESG peuvent être incomplets ou inexacts. Il existe un risque d'évaluation incorrecte d'une valeur ou d'un émetteur. Ces différents aspects rendent difficile la comparaison de stratégies intégrant des critères ESG.
Risque de perte en capital	La performance de l'OPCVM peut ne pas être conforme à ses objectifs et le fonds ne présente aucune garantie en capital.
Risque de gestion discrétionnaire	Le style de gestion discrétionnaire appliqué au fonds repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des valeurs. Il existe un risque que le compartiment ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les valeurs les plus performantes. La performance du compartiment peut donc être inférieure à l'objectif de gestion. La valeur liquidative du compartiment peut en outre avoir une performance négative.

Source : Rothschild & Co Asset Management – 08/2025

Liste non exhaustive – merci de vous référer à la rubrique "profil de risque" du prospectus de la SICAV disponible à l'adresse suivante : <http://www.am.eu.rothschildandco.com/>

Pour tous les types de risque indiqués ci-dessus, leur matérialisation se traduirait par une baisse possible de la valeur liquidative et une perte en capital.



R-co Thematic Real Estate – Principaux risques

Risque de durabilité	<p>Tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement du compartiment, y compris l'exclusion des titres de certains émetteurs. Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter les émetteurs via une série de mécanismes, notamment : 1) une baisse des revenus ; 2) des coûts plus élevés ; 3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ; 4) coût du capital plus élevé ; et 5) amendes ou risques réglementaires. En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.</p>
Risque de crédit	<p>Risque de dégradation de la qualité du crédit ou de défaut d'un émetteur présent en portefeuille. Ainsi en cas d'exposition positive au risque de crédit, une hausse des spreads de crédit pourra entraîner une baisse de la Valeur Liquidative du compartiment. Néanmoins, l'exposition sur les titres spéculatifs et/ou les titres non notés ne représentera pas plus de 10% du portefeuille.</p>
Risque de taux	<p>Risque lié aux investissements dans des produits de taux. Ainsi, en cas de hausse des taux d'intérêts, la valeur liquidative du compartiment pourra baisser.</p>
Risque de change	<p>Le porteur pourra être exposé à un risque de change de 10 % maximum. Certains éléments de l'actif sont exprimés dans une devise différente de la devise de comptabilisation du compartiment. De ce fait, l'évolution des taux de change pourra entraîner la baisse de la valeur liquidative du compartiment.</p>
Risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés	<p>Les investissements envisagés dans le cadre du recours aux instruments dérivés dans une situation de marché présentant une faible liquidité, pourraient entraîner en cas de nécessité de vente des actifs, des moins-values significatives.</p>



C

Contacts



Vos contacts

FRANCE



Fausto Trevisan

Directeur Commercial France
fausto.trevisan@rothschildandco.com
+33 1 40 74 87 26

Clients Institutionnels



Marie-Line Hashatel
Directrice Institutionnel
marie-line.hashatel@rothschildandco.com
+33 1 40 74 41 67



Dimitri Evandiloff
dimitri.evandiloff@rothschildandco.com
+33 1 40 74 98 34



Caroline Slomovits
caroline.slomovits@rothschildandco.com
+33 1 40 74 14 77

Assistante Commerciale



Lina De Souza
lina.desouza@rothschildandco.com
+33 1 40 74 43 80

Support Commercial



Sacha Brajtman
Sacha.Brajtman@rothschildandco.com
+33 1 40 74 65 31

Distribution Externe



Adrien Rollando
Directeur Distribution
adrien.rollando@rothschildandco.com
+33 1 40 74 71 24



Marie-Pierre Métro
marie-pierre.metro@rothschildandco.com
+33 4 91 04 81 62



Grégoire Giraudeau
gregoire.giraudeau@rothschildandco.com
+ 33 1 40 74 70 02



Adil Berhmani
adil.berhmani@rothschildandco.com
+ 33 1 40 74 47 66

EUROPE DU NORD



Quentin Piloy

Head of Sales Northern Europe
quentin.piloy@rothschildandco.com
+32 2 627 77 31

Benelux



Tom Fevez
tom.fevez@rothschildandco.com
+32 2 627 75 62



Nicolas Ternon
nicolas.ternon@rothschildandco.com
+32 2 627 75 73



Paulo Varela Nunes
paulo.varelanunes@rothschildandco.com
+31 653 77 00 82

Suisse



Josephine Wennerholm
josephine.wennerholm@rothschildandco.com
+41 22 316 02 59



Julia Pomer
Julia.pomer@rothschildandco.com
+41 79 890 32 14

Allemagne – Autriche



Maximilian Seim
maximilian.seim@rothschildandco.com
+49 69 299 884 552



Vivian Schmidt
vivian.schmidt@rothschildandco.com
+49 69 299 884 550



Jonas Hegemann
jonas.hegemann@rothschildandco.com
+49 69 299 884 555



Solin Malla Outhman
solin.mallaouthman@rothschildandco.com
+49 69 299 884 554



Henrik Adam (Private Markets)
henrik.adam@rothschildandco.com
+49 69 299 884 551

Support Commercial, Marketing & Event



Jessica Verhaegen
jessica.verhaegen@rothschildandco.com
+32 2 627 75 75



Laure Carrere
Laure.carrere@rothschildandco.com
+32 495 809 941

EUROPE DU SUD



Alessio Coppola

Head of Sales Southern Europe
alessio.coppola@rothschildandco.com
+39 335 185 0491

Italie



Sabrina Ferrata
sabrina.ferrata@rothschildandco.com
+39 334 657 8392



Benedetta Così
benedetta.cosi@rothschildandco.com
+39 340 815 1241



Giovanni Balducci
giovanni.balducci@rothschildandco.com
+39 346 269 1256



Enrico Zulpo
enrico.zulpo@rothschildandco.com
+39 346 352 2099

Espagne



Lorenzo Rojo Gallardo
lorenzo.gallardo@rothschildandco.com
+34 91 053 70 43



Natalia Ortega
natalia.ortega@rothschildandco.com
+34 913 778 656

Service client



Sibylle du Halgouet
sibylle.halgouet@rothschildandco.com
+33 1 40 74 91 47



Victor Martin
Victor.Martin@rothschildandco.com
+33 1 40 74 72 56



Grégoire Devès
gregoire.deves@rothschildandco.com
+ 33 1 40 74 45 94



Léa Bartoli
lea.bartoli@rothschildandco.com
+33 1 40 74 43 64



Avertissement

Source : Rothschild & Co Asset Management . Tous droits réservés.

Document exclusivement destiné aux clients professionnels et non destiné à être distribué et/ou à être invoqué par un investisseur non professionnel.

Communication publicitaire, simplifiée et non contractuelle. Les informations, commentaires et analyses contenus dans ce document sont fournis à titre purement informatif et ne sauraient être considérés comme un conseil en placement, un conseil fiscal, une recommandation ou un conseil en investissement de la part de Rothschild & Co Asset Management . Les chiffres cités ont trait aux années écoulées. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures, et ne sont pas constantes dans le temps. Les informations/opinions/données contenues dans ce document, considérées comme légitimes et correctes le jour de leur publication, conformément à l'environnement économique et financier en place à cette date, sont susceptibles d'évoluer à tout moment.

Bien que ce document ait été préparé avec le plus grand soin à partir de sources réputées fiables par Rothschild & Co Asset Management , il n'offre aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations et appréciations qu'il contient, qui n'ont qu'une valeur indicative et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. Rothschild & Co Asset Management n'a pas procédé à une vérification indépendante des informations contenues dans ce document et ne saurait donc être responsable de toute erreur ou omission, ni de l'interprétation des informations contenues dans ce document.

En outre, compte tenu du caractère subjectif de certaines analyses, il convient de souligner que les informations, projections, estimations, anticipations, hypothèses et/ou opinions éventuelles ne sont pas nécessairement mises en pratique par les équipes de gestion de Rothschild & Co Asset Management ou de ses affiliés, qui agissent en fonction de leurs propres convictions. Certains énoncés prévisionnels sont préparés sur la base de certaines hypothèses, qui pourront vraisemblablement différer soit partiellement, soit totalement de la réalité. Toute estimation hypothétique est, par nature, spéculative et il est envisageable que certaines, si ce n'est l'ensemble, des hypothèses relatives à ces illustrations hypothétiques ne se matérialisent pas ou diffèrent significativement des déterminations actuelles. Par ailleurs, le développement de ces hypothèses n'a pas été nécessairement effectué en prenant en compte, de manière exhaustive, de l'ensemble des événements et conditions applicables. En conséquence, les résultats peuvent varier, et ce de façon substantielle. La présente analyse n'est valable qu'au moment de la rédaction du présent rapport.

Les informations ne présument pas de l'adéquation de l'OPC présenté au profil et à l'expérience de chaque investisseur individuel. Rothschild & Co Asset Management ne saurait être tenu responsable d'aucune décision prise sur le fondement des éléments contenus dans ce document ou inspirée par eux. En cas de doute, et avant toute décision d'investir, nous vous recommandons de prendre contact avec votre conseiller financier ou fiscal. Les Organismes de Placement Collectifs (OPC) présentés ci-dessus sont organisés selon la loi française, et réglementé par l'Autorité des marchés financiers (AMF). L'investissement dans des parts ou actions de tout OPC n'est pas exempt de risques. Avant tout investissement, il est impératif de lire attentivement le DIC PRIIPS et prospectus de l'OPC, et plus particulièrement sa section relative aux risques. Chaque investisseur doit également s'assurer des juridictions dans lesquelles les parts ou actions de l'OPC sont enregistrées. Le DIC PRIIPS/prospectus complet est disponible sur notre site Internet : www.am.eu.rothschildandco.com. La valeur liquidative (VL) / valeur nette d'inventaire (VNI) est disponible sur notre site internet. Les informations présentées ne sont pas destinées à être diffusées et ne constituent en aucun cas une invitation à destination de ressortissants des États-Unis ou de leurs mandataires. Les parts ou actions de l'OPC présenté dans ce document ne sont pas et ne seront pas enregistrées aux Etats Unis en application du U.S. Securities Act de 1933 tel que modifié ("Securities Act 1933") ou admises en vertu d'une quelconque loi des Etats-Unis. Ces parts ou actions ne doivent ni être offertes, vendues ou transférées aux Etats-Unis (y compris dans ses territoires et possessions) ni bénéficier, directement ou indirectement, à une « U.S. Person » (au sens du règlement S du Securities Act de 1933) et assimilées (telles que visées dans la loi Américaine dite "HIRE" du 18/03/2010 et dans le dispositif FATCA).

La valeur des investissements et des revenus en découlant peut varier à la hausse comme à la baisse, et n'est pas garantie. Il est donc possible que vous ne récupériez pas le montant initialement investi. Les variations des taux de change peuvent affecter à la hausse comme à la baisse la valeur des investissements et des revenus en découlant, lorsque la devise de référence de l'OPC est différente de la devise de votre pays de résidence. Les OPC dont la politique d'investissement vise plus particulièrement des marchés ou secteurs spécialisés (comme les marchés émergents) sont généralement plus volatils que les fonds plus généralistes et d'allocation diversifiée. Pour un OPC volatil, les fluctuations peuvent être particulièrement importantes, et la valeur de l'investissement peut donc chuter brusquement de façon importante. Les performances présentées ne tiennent pas compte des éventuels frais et commissions perçus lors de la souscription et rachat des parts ou actions de l'OPC concerné. Les portefeuilles, produits ou valeurs présentés sont soumis aux fluctuations du marché et aucune garantie ne peut être donnée quant à leur évolution future. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur, et peut faire l'objet de modifications.

Édité par Rothschild & Co Asset Management, Société de gestion de portefeuille au capital de 1 818 181,89 euros, 29, avenue de Messine – 75008 Paris. Agrément AMF N° GP 17000014, RCS Paris 824 540173. Toute reproduction partielle ou totale de ce document est interdite, sans l'autorisation préalable de Rothschild & Co Asset Management , sous peine de poursuites.



Avertissement

Spécificités pour l'Allemagne : L'(es) Organisme(s) de Placement Collectif (OPC) présenté(s) ci-dessus est (sont) autorisé (s) à la distribution auprès du public par le « Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht » (BAFIN). Des exemplaires du prospectus, du document d'information clé (DIC PRIIPS) et des rapports annuels et semestriels sont disponibles sur www.am.eu.rothschildandco.com ou peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande en version papier en langue allemande auprès de l'agent payeur et d'information CACEIS Bank Deutschland GmbH, Lilienthalallee 34 - 36, D-80939 Munich, Allemagne.

Spécificités pour l'Autriche : L'(es) Organisme(s) de Placement Collectif (OPC) présenté(s) ci-dessus est (sont) autorisé (s) à la distribution auprès du public par la « Finanzmarktaufsicht » (FMA). Des exemplaires du prospectus, du document d'information clé (DIC PRIIPS) et des rapports annuels et semestriels sont disponibles sur www.am.eu.rothschildandco.com ou peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande en version papier en langue allemande auprès de l'agent payeur et d'information Raiffeisen Bank International Am Stadtpark 9, A-1030 Vienna, Autriche.

Spécificités pour la Belgique : L'(es) Organisme(s) de Placement Collectif (OPC) présenté(s) ci-dessus est (sont) autorisé (s) à la distribution auprès du public par l' "Autorité des Services et Marchés Financiers" (FSMA). Des exemplaires du prospectus, du document d'information clé (DIC) et des rapports annuels et semestriels sont disponibles sur <https://am.eu.rothschildandco.com/randco/BE/Disclaimer-BE.htm> ou peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande en version papier en langue française auprès du service financier en Belgique : Rothschild & Co Wealth Management Belgique, établie au 52 rue de la Régence, 1000 Bruxelles, Belgique, succursale de Rothschild Martin Maurel, société en commandite simple de droit français, ayant son siège social au 29, avenue de Messine, 75008 Paris.

Le pourcentage maximal de la commission d'émission est indiqué dans les DIC PRIIPS et prospectus propres à chaque OPC. Commission de rachat : 0%. Le nombre de parts ou le montant minimum requis lors de la souscription de chaque OPC est indiqué dans les DIC PRIIPS et prospectus propres à chaque OPC. La Valeur Nette d'Inventaire ("VNI") est publiée sur Fundinfo ou auprès de l'intermédiaire en charge du service financier en Belgique.

Spécificités pour l'Espagne : L'(es) Organisme(s) de Placement Collectif (OPC) présenté(s) ci-dessus est (sont) autorisé (s) à la distribution auprès du public par la « Comisión Nacional del Mercado de Valores » (CNMV). Des exemplaires du prospectus, du document d'information clé (DIC PRIIPS) et des rapports annuels et semestriels sont disponibles sur www.am.eu.rothschildandco.com ou peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande en version papier en langues anglaise et/ou espagnole selon les documents auprès du distributeur principal ALLFUNDS BANK, S.A., Estafeta 6 - Complejo Plaza de la Fuente - La Moraleja - 28109 Madrid- Espagne.

Spécificités pour l'Italie : L'(es) Organisme(s) de Placement Collectif (OPC) présenté(s) ci-dessus est (sont) autorisé (s) à la distribution auprès d'investisseurs institutionnels, certains pouvant également l'être auprès du public par la « Commissione Nazionale per le Società e la Borsa » (CONSOB). Néanmoins, le présent document n'est destiné qu'à une clientèle institutionnelle. Cette clientèle institutionnelle peut obtenir des exemplaires du prospectus, du document d'information clé (DIC PRIIPS) et des rapports annuels et semestriels sur www.am.eu.rothschildandco.com ou gratuitement sur simple demande en version papier en langue italienne pour le DIC PRIIPS et en langue anglaise pour le prospectus et les rapports périodiques auprès Rothschild & Co Asset Management, Paris, Succursale Milan, Passaggio Centrale 3, 20 123 Milan Italie.



Avertissement

Spécificités pour le Luxembourg : L'(es) Organisme(s) de Placement Collectif (OPC) présenté(s) ci-dessus est (sont) autorisé (s) à la distribution auprès du public par la « Commission de Surveillance du Secteur Financier » (CSSF). Des exemplaires du prospectus, du document d'information clé (DIC PRIIPS) et des rapports annuels et semestriels sont disponibles sur www.am.eu.rothschildandco.com ou peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande en version papier en langue française auprès de l'agent payeur CACEIS BANK Luxembourg, 5, Allée Scheffer, L-2520 Luxembourg.

Spécificités pour Monaco : L'(es) Organisme(s) de Placement Collectif (OPC) présenté(s) ne peuvent être offerts ou vendus, directement ou indirectement, au public monégasque que par une banque monégasque ou un intermédiaire monégasque dûment autorisé agissant en tant qu'investisseur institutionnel professionnel avec une connaissance et une expérience financière et commerciale lui permettant d'évaluer les risques ainsi que le bien-fondé d'un investissement dans le fonds. Par conséquent, ce document ne peut être communiqué qu'aux banques dûment autorisées par « l'Autorité de Contrôle Prudentiel » et les compagnies de gestion de portefeuille agréées en vertu de la loi n°1.144 du 26 juillet 1991 et de la loi 1.338 du 7 septembre 2007, dûment accréditées par la « Commission de Contrôle des Activités Financières ». Seul de tels intermédiaires régulés peuvent transmettre ce document à des investisseurs potentiels.

Spécificités pour les Pays-Bas : L'(es) Organisme(s) de Placement Collectif (OPC) présenté(s) ci-dessus est (sont) autorisé (s) à la distribution auprès du public par la « Autoriteit Financiële Markten » (AFM). Des exemplaires du prospectus, du document d'information clé (DIC PRIIPS) et des rapports annuels et semestriels sont disponibles sur www.am.eu.rothschildandco.com ou peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande en version papier en langue néerlandaise pour le DIC PRIIPS et en langue anglaise pour le prospectus et les rapports périodiques.

Spécificités pour la Suisse : Les fonds de Rothschild & Co Asset Management (ci-après désignés les « Fonds ») présentés dans ce document sont des fonds de droit français ; ils sont agréés par la FINMA en vue d'être distribués aux investisseurs non-qualifiés en ou à partir de la Suisse. Cette note d'information n'est pas une invitation à souscrire l'un quelconque des Fonds qui sont décrits dans les présentes ; elle ne se substitue pas au prospectus du Fonds et n'est fournie que pour information. Cette présentation n'est ni un conseil, ni une recommandation de souscrire un quelconque Fonds. Les souscriptions ne seront reçues et les unités, actions ou parts ne seront émises que sur la base de la version actuelle du prospectus sur le Fonds concerné telle qu'elle a été approuvée par la FINMA. Tout renseignement communiqué au moyen de ce document n'est fourni que pour information et n'a aucune valeur contractuelle. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures(e). De plus, les commissions prélevées lors de l'émission et du rachat d'unités, parts ou actions du Fonds concerné ne sont pas incluses(f). Rothschild & Co Asset Management ne garantit en aucune façon l'évolution des performances et ne peut être tenu pour responsable d'aucune décision prise en se fondant sur les informations contenues dans le présent document.

Investir dans une ou plusieurs unités, parts ou actions d'un Fonds n'est pas sans risque. Rothschild & Co Asset Management recommande aux souscripteurs de demander des renseignements supplémentaires, en particulier en ce qui concerne l'adéquation des caractéristiques des Fonds à leurs besoins, en appelant soit le Représentant des Fonds en Suisse tel qu'il est indiqué ci-dessous, soit leur conseiller financier habituel, soit Rothschild & Co Asset Management avant de prendre la décision d'investir. Rothschild & Co Bank AG (Zollikerstrasse 181- CH-8034 Zurich - Suisse) a obtenu de la FINMA l'autorisation de distribuer les Fonds aux investisseurs non-qualifiés en / ou à partir de la Suisse ; Rothschild & Co Bank AG est également désignée comme représentant (le « Représentant ») et agent payeur en Suisse. Le Règlement ou les Statuts, le Prospectus, les Documents d'Informations Clés, les Rapports annuel et semestriel du Fonds pour la Suisse peuvent être obtenus gratuitement auprès du Représentant en Suisse. Les investisseurs doivent prendre connaissance des prospectus avant de souscrire des unités, parts ou actions de Fonds quels qu'ils soient. Les annonces destinées aux investisseurs en Suisse qui concernent Rothschild & Co Asset Management ou les Fonds seront publiées sur la plate-forme électronique www.fundinfo.com, qui fait autorité. Les prix d'émission et de rachat ou les valeurs liquidatives assorties de la mention « commissions exclues » seront publiés tous les jours sur la plate-forme électronique www.fundinfo.com.

À propos de la division Asset Management de Rothschild & Co

Division spécialisée en gestion d'actifs du groupe Rothschild & Co, nous offrons des services personnalisés de gestion à une large clientèle d'investisseurs d'institutionnels, d'intermédiaires financiers et de distributeurs.

Nous articulons notre développement autour d'une gamme de fonds ouverts, commercialisés sous cinq marques fortes : Conviction, Valor, Thematic, 4Change et OPAL, bénéficiant de nos expertises de long terme en gestion active et de conviction ainsi qu'en architecture ouverte.

Basés à Paris et présents dans 9 pays en Europe, nous gérons plus de 40 milliards d'euros et regroupons près de 190 collaborateurs.

Plus d'informations sur : am.eu.rothschildandco.com

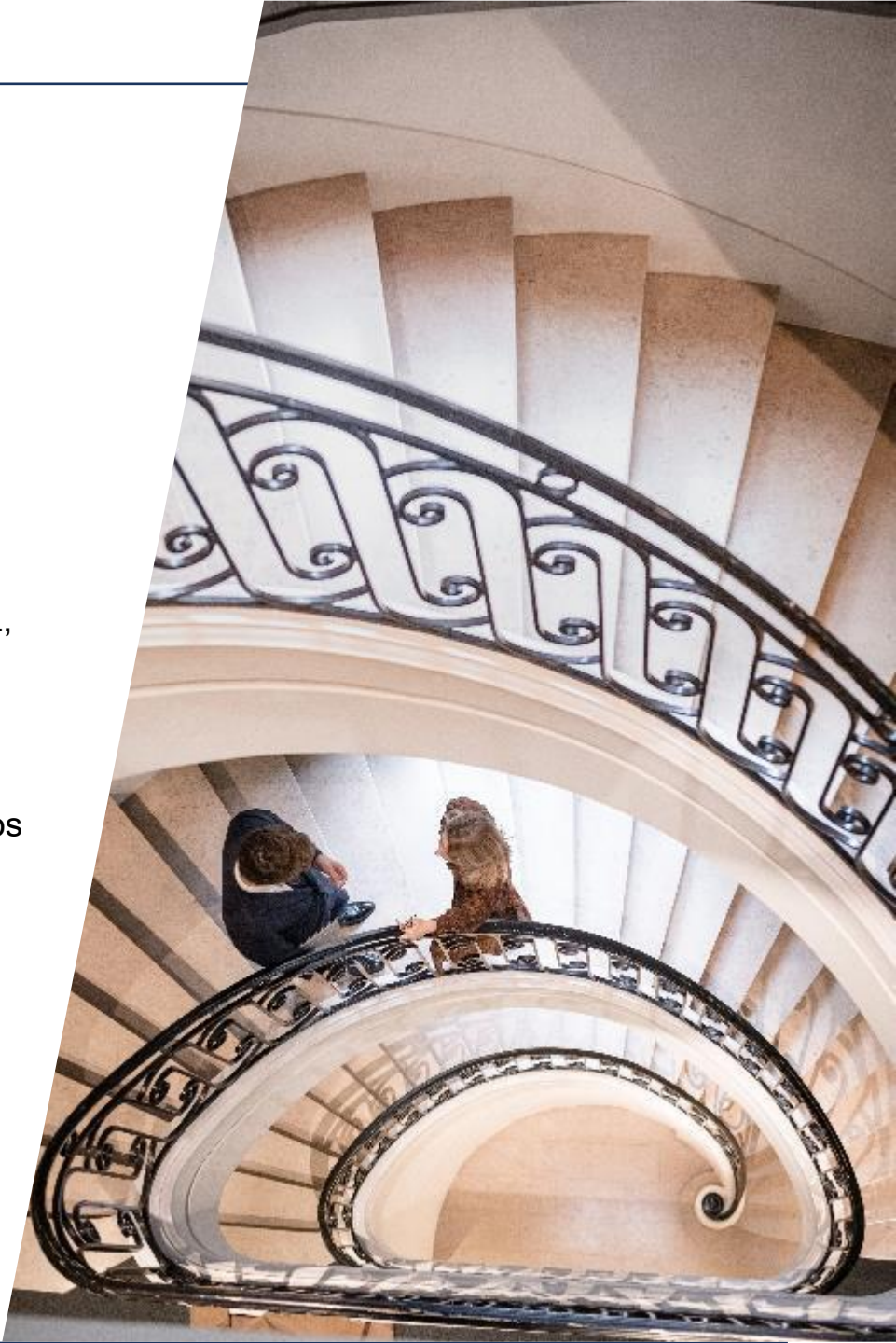
Suivez-nous sur [LinkedIn](#)



Retrouvez toutes les informations sur notre site internet :



am.eu.rothschildandco.com



Questions - réponses



Stéphanie Galiègue

Directrice Générale déléguée
en charge des Etudes et de la
Recherche

IEIF



Pierre Schoeffler

Senior Advisor

IEIF



Paul Reuge

Gestionnaire de R-co
Thematic Real Estate

Rothschild & Co



MERCI

PROCHAIN WEBINAIRE :

26 MARS 2026

SCPI, OPCV, SCI : À QUELLES
CONDITIONS LE REDÉMARRAGE
EST-IL POSSIBLE ?
BILAN 2025 ET PERSPECTIVES