

# Reporting Mensuel

Au 31 décembre 2025

Les références à un classement, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les classements Morningstar concernent uniquement la Part I.



## OPCVM IMMOBILIER DE DROIT FRANÇAIS

### 1. OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en œuvre une gestion discrétionnaire pour surperformer, via une exposition aux actions du secteur immobilier de l'Union européenne et en conciliant performance financière et extra-financière, l'indicateur de référence FTSE EPRA Developed Europe Capped Net return index dividendes nets réinvestis après déduction des frais de gestion sur la durée de placement recommandée (supérieure à 5 ans).

### 2. COMMENTAIRE DE GESTION \*

Votre fonds affiche une performance relative positive en décembre (-1,54% sur le mois contre -1,82% pour l'indice) confirmant ainsi la bonne orientation des derniers mois. Sur l'année, la performance a été soutenue par la sous pondération en résidentiel allemand (Vonovia, Deutsche Wohnen), la position dans la foncière de logistique CTP (hors indice) et notre exposition au Royaume-Uni (Hammerson, Assura, Tritax Big Box). A l'inverse, nos investissements en début d'année 2025 sur les foncières de data centers américaines et la sous-pondération dans votre fonds de Cofinimmo (OPA en cours d'Aedifica) ont pesé sur la performance.

Au final, dans un environnement peu favorable pour l'immobilier (croissance économique soutenue, légère remontée des taux : swap 5 ans, zone euro : +32.7bps, IA Mania) et en l'absence de reprise forte du marché de l'investissement qui, seul pourrait permettre de documenter le caractère excessif des décotes, la performance annuelle (+9,65% pour l'indice FTSE EPRA Eurozone capped) peut être qualifiée d'honorables.

**L'année 2026 embarquera dans sa performance un rendement du dividende proche de 5%** (4,8% en Europe, source échantillon Kempen) et une perspective de croissance moyenne des résultats comparable à celle de 2025 (+3,8% de croissance des résultats par action attendu en moyenne par Kepler en 2026<sup>e</sup> après 3,1% en 2025<sup>e</sup> source Etude 360 « Awaiting a Sign » du 08/01/26) malgré un effet de l'indexation des loyers qui sera probablement négligeable (décélération de l'inflation en général en Europe, des indices proches de 0 voir négatifs en France). Les foncières que nous privilégions (actifs rares et structure bilantielle autorisant des acquisitions ou des développements relutifs) pourront faire mieux : c'est le sens de nos investissements en CTP, Tritax, ou VGP dans la logistique ou encore Hammerson dans le retail ou TAG dans le résidentiel.

Au plan des flux sectoriels, nous demeurons convaincus que l'on assistera à un **début de diversification vers une typologie « Actions à profil prudent »** dans le courant de l'année (engorgement des encours monétaires à faible rémunération, épuisement des fonds Euros « boostés », moindre soutien de l'environnement économique aux valeurs cycliques).

**La valorisation de l'immobilier coté est historiquement faible :** en termes de multiple de résultat relatif (13,8X les CF/ actions pour le MSCI Europe Real Estate vs 17,4X pour le MSCI Europe source Bloomberg au 31/12/2025) et de décote sur les ANR (28,7% de décote en Europe, source EPRA au 31/12/2025). Ce support soutiendra le secteur, même dans un environnement de taux neutre, et sans reprise franche des transactions physiques.

Nous sommes convaincus que les meilleures foncières qui ont désormais largement achevé leur programme de cessions, seront en mesure de commencer de réécrire des histoires de croissance, ce qui contribuera à la revalorisation de leurs multiples de valorisations, **le meilleur moyen d'accompagner cette tendance étant de se positionner sur des fonds spécialisés actifs.**

En termes de positionnement, **Tikehau Listed Real Estate a commencé, comme nous vous l'avions annoncé le mois dernier, d'augmenter son exposition à des valeurs européennes non euro** (19,8% d'exposition à fin décembre) ce qui pourrait nous permettre de bénéficier d'une reprise avancée des bureaux à Londres, d'un redémarrage de la croissance en Suède et d'une prime de risque toujours largement positive sur les foncières suisses.

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian

Achevé de rédiger le 12/01/2026



Assurance Vie  
Éligible à

### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Société de Gestion	SOFIDY SAS	
Gérant	Laurent Saint Aubin	
Date de création	Novembre 2014	
Nature juridique	FCP	
Code ISIN	Part P	FR0011694256
	Part C	FR0013349297
	Part I	FR0011694264
	Part GI	FR0013349289
Sous-classe d'actifs	Thématique	
Indice de référence (depuis le 01/01/2026)	FTSE EPRA Developed Europe Capped	
Horizon de placement	> 5 ans	
Échelle de risque	Parts P, I, C et GI	1 2 3 4 5 6 7
Éligible Assurance vie	Oui	
Éligible PEA	Non	

### ANALYSE DE LA PERFORMANCE \*

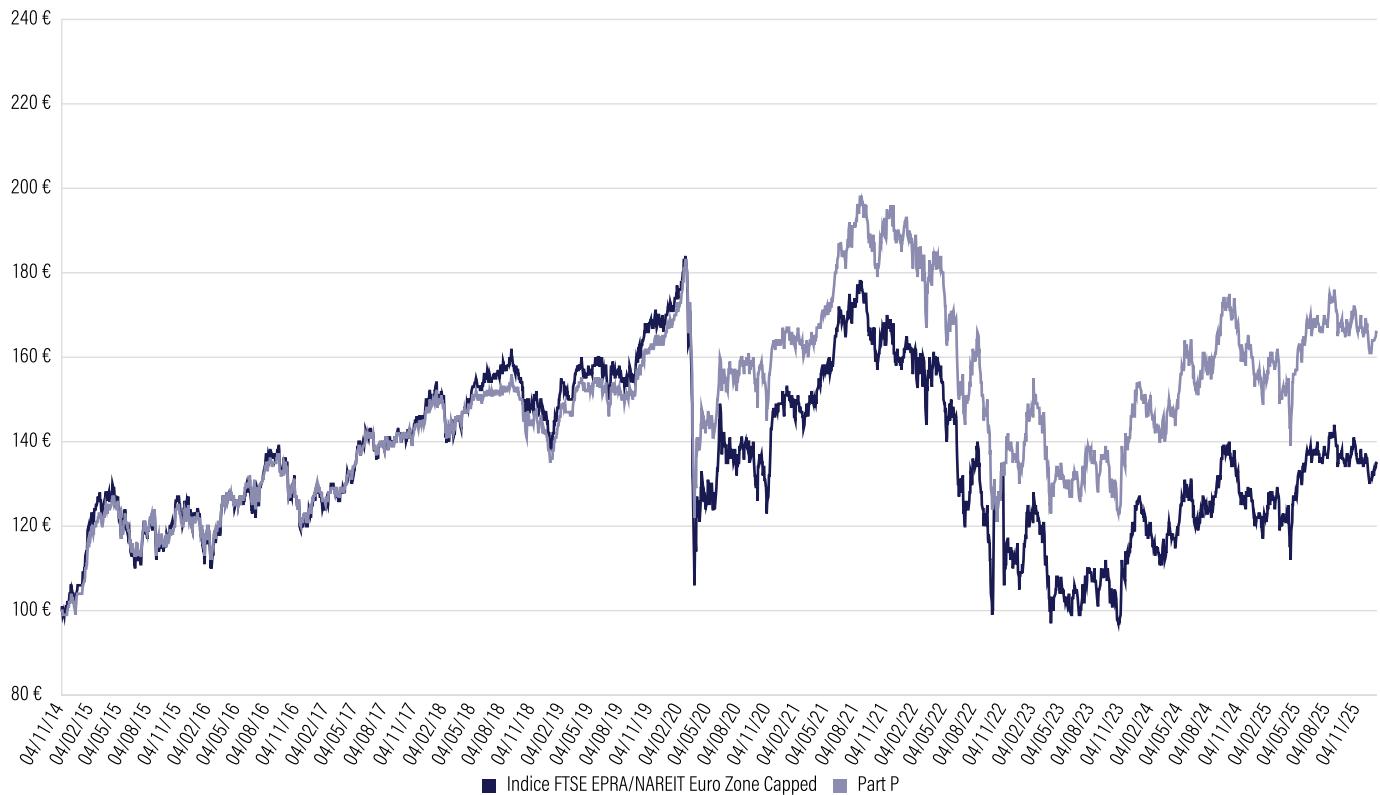
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	9,6 %	7,6 %	6,5 %	8,0 %	7,4 %
Volatilité	16,3 %	15,5 %	15,5 %	15,5 %	15,6 %
Ratio de Sharpe	-	0,35	0,28	0,37	0,33
Tracking error (risque relatif)	-	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,9 %
Alpha	-	-1,6 %	-2,7 %	-1,2 %	-1,8 %
Béta	-	0,94	0,94	0,94	0,94

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

AVERTISSEMENT - RISQUE : Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DIC et le prospectus du fonds.

### 3. PERFORMANCE DU FONDS \*

Au 31 décembre 2025 | base 100 au 4 novembre 2014



\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les comparaisons de performances et les comparaisons graphiques se font par rapport à l'ancien indice de référence en vigueur au titre de l'année 2025 FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped index (libellé en euro et calculé dividendes nets réinvestis).

### 4. HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE (4)

	Depuis l'origine (1)	2020	2021	2022	2023	2024	Jan. 25	Fév. 25	Mars 25	Avril 25	Mai 25	Juin 25	JUIL. 25	Août 25	Sept. 25	Oct. 25	Nov. 25	Déc. 25	2025 YTD
Part P	+662 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	+2,0 %	+2,7 %	+0,2 %	-4,8 %	+4,8 %	+5,4 %	+0,2 %	-0,3 %	+1,2 %	-1,3 %	-0,9 %	+1,1 %	-1,5 %	+6,5 %
Indice	+34,6 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %	-1,4 %	-1,0 %	+1,0 %	-1,8 %	-9,6 %
VL (€)	100,00	167,40	192,45	133,53	153,00	156,01	160,19	160,52	152,79	160,20	168,91	169,31	168,75	170,72	168,52	167,02	168,78	166,18	166,18
	Depuis l'origine (1)	2020	2021	2022	2023	2024	Jan. 25	Fév. 25	Mars 25	Avril 25	Mai 25	Juin 25	JUIL. 25	Août 25	Sept. 25	Oct. 25	Nov. 25	Déc. 25	2025 YTD
Part I	+86,0 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	+2,9 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+4,9 %	+5,5 %	+0,3 %	-0,2 %	+1,2 %	-1,2 %	-0,8 %	+1,1 %	-1,5 %	+7,6 %
Indice	+34,6 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %	-1,4 %	-1,0 %	+1,0 %	-1,8 %	+9,6 %
VL (€)	1000,00	1757,30	2 066,61	1449,74	1679,42	1728,95	1776,54	1781,71	1697,43	1781,22	1879,52	1885,63	1881,03	1904,48	1881,54	1866,34	1887,51	1860,10	1860,10
	Depuis l'origine (2)	2020	2021	2022	2023	2024	Jan. 25	Fév. 25	Mars 25	Avril 25	Mai 25	Juin 25	JUIL. 25	Août 25	Sept. 25	Oct. 25	Nov. 25	Déc. 25	2025 YTD
Part GI	+20,2 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	+3,3 %	+2,8 %	+0,3 %	-4,7 %	+5,0 %	+5,5 %	+0,4 %	-0,2 %	+1,3 %	-1,2 %	-0,8 %	+1,2 %	-1,4 %	+8,0 %
Indice	-14,5 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %	-1,4 %	-1,0 %	+1,0 %	-1,8 %	+9,6 %
VL (€)	10 000,00	11 172,77	13 170,38	9 271,40	10 777,85	11 134,83	11 444,70	11 481,11	10 941,23	11 484,61	12 121,93	12 164,97	12 138,86	12 293,63	12 149,29	12 054,73	12 194,71	12 021,43	12 021,43
	Depuis l'origine (3)	2020	2021	2022	2023	2024	Jan. 25	Fév. 25	Mars 25	Avril 25	Mai 25	Juin 25	JUIL. 25	Août 25	Sept. 25	Oct. 25	Nov. 25	Déc. 25	2025 YTD
Part C	+16,9 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	+2,7 %	+2,7 %	+0,3 %	-4,8 %	+4,9 %	+5,5 %	+0,3 %	-0,3 %	+1,2 %	-1,2 %	-0,8 %	+1,1 %	-1,5 %	+7,4 %
Indice	-13,8 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-2,6 %	+4,0 %	+0,4 %	-4,6 %	+6,6 %	+5,9 %	+0,5 %	-1,0 %	+1,3 %	-1,4 %	-1,0 %	+1,0 %	-1,8 %	+9,6 %
VL (€)	100,00	111,59	130,95	91,68	105,99	108,90	111,88	112,19	106,86	112,12	118,28	118,65	118,34	119,80	118,33	117,36	118,67	116,92	116,92

(1) Depuis le 04/11/2014 ;

(2) Depuis le 26/07/2018 ;

(3) Depuis le 19/07/2018.

(4) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les comparaisons de performances et les comparaisons graphiques se font par rapport à l'ancien indice de référence en vigueur au titre de l'année 2025 FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped index (libellé en euro et calculé dividendes nets réinvestis).

La part E n'est pas représentée car elle est réservée notamment à la société de gestion et aux sociétés du groupe Tikehau Capital, aux mandataires sociaux et salariés de ces entités et aux fonds gérés par ces entités (liste exhaustive à retrouver dans le prospectus de l'OPCVM).

**PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE  
AU 31 DÉCEMBRE 2025**

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,71 %	8,88 %
KLEPIERRE	5,18 %	7,99 %
VONOVIA SE	5,14 %	9,85 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,99 %	4,15 %
SWISS PRIME SITE-REG	4,62 %	0,00 %
AEDIFICA	4,48 %	4,15 %
COVIVIO	3,77 %	4,07 %
TAG IMMOBILIEN AG	3,69 %	3,71 %
GECINA SA	3,50 %	3,96 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	3,47 %	5,99 %

**FRAIS ET COMMISSIONS**

(Base 100 au 4 novembre 2014)

<b>Frais de gestion maximal applicable TTC ***</b>	Part P	2,20 %
	Part C	1,30 %
	Part I	1,10 %
	Part GI	0,75 %
<b>Droit d'entrée maximum TTC *</b>	Part P	Jusqu'à 4 %
	Part C	Jusqu'à 4 %
	Part I	Jusqu'à 3 %
	Part GI	Jusqu'à 1 %

<b>Commission de surperformance **</b>	20 %
--	------

\* Aucun droit d'entrée n'est perçu par la Société de Gestion.

\*\* 20 % TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence et dans le respect du principe de "High Water Mark" à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2020.

\*\*\* Les taux appliqués au 31/12/2025 sont les taux maximums applicables à l'exception de la part P où le taux appliqué est de 2,10 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

En ce compris les frais de fonctionnement et autres services de 0,10 %.

**5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 31 DÉCEMBRE 2025**

	Part I	Part P	Part GI	Part C
<b>Nombre de parts</b>	4 442,5	486 928,7	2 750,9	11 875,2
<b>Valeur liquidative (€)</b>	1 860,10	166,18	12 021,43	116,92
<b>Actif net (€)*</b>	<b>143 282 368</b>			

\* en ce compris l'actif net de la part E, part notamment réservée à la société de gestion et aux sociétés du groupe Tikehau Capital, aux mandataires sociaux et salariés de ces entités et aux fonds gérés par ces entités (liste exhaustive à retrouver dans le prospectus de l'OPCVM).

**6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 31 DÉCEMBRE 2025**

Devises (y compris cash)*	Secteurs (1)	Géographique (1)	
Euro	80 %	Commerces	30 %
Livre sterling	11 %	Logistique	18 %
Franc suisse	5 %	Logements	17 %
Couronne suédoise	4 %	Bureaux	15 %
Autres	0 %	Autres	20 %
			Autres 42 %

(1) Répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques.

\* L'exposition aux devises est déterminée en fonction de la place de cotation des entreprises en portefeuille.

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

Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures de l'OPCVM. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Comme tout OPCVM immobilier, ce fonds est principalement exposé au risque des marchés actions, de perte en capital, de gestion discrétionnaire, de taux de change, et de liquidité. Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DIC et le prospectus du fonds. Ce document est produit par SOFIDY à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par SOFIDY, en date du 31/12/2025. La responsabilité de SOFIDY ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. SOFIDY se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans l'OPCVM Tikehau Listed Real Estate sont décrits dans le Document d'Information Clé (DIC). Le DIC, le prospectus et les documents périodiques seront disponibles sur demande auprès de SOFIDY. Vous devez prendre impérativement connaissance du DIC qui doit vous être remis préalablement à la souscription. Rédigé en janvier 2026. SOFIDY SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, Square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - www.sofidy.com



