

### Claresco Foncier Valor (P)

LU1379104976 Rapport mensuel octobre 2025

CLARESCO FONCIER VALOR vise à mettre en œuvre une gestion active lui permettant, à travers une exposition aux actions du secteur immobilier de l'Union Européenne, de surperformer son indicateur de référence (l'indice Bloomberg REIT & Real Estate Eurozone NR), dividendes nets réinvestis sur cours de clôture après déduction des frais de gestion et sur la durée de placement recommandée (5 ans). La stratégie d'investissement consiste à sélectionner majoritairement des actions de foncières cotées dont le gérant estime, d'une part, qu'elles intègrent dans leur fonctionnement des critères de responsabilité environnementale, sociale et de bonne gouvernance et, d'autre part, qu'elles offrent un potentiel d'appréciation durable. L'indicateur de référence est utilisé à titre de comparaison de performance et aux fins du calcul de la commission de performance. Bien qu'une partie des titres détenus dans le portefeuille du compartiment soient des composants de l'indicateur de référence, le gérant peut prendre des participations importantes dans des titres qui ne sont pas des composants de l'indicateur de référence s'il identifie une opportunité d'investissement spécifique. Le portefeuille du compartiment peut s'écarter de manière significative de l'indicateur de référence. La stratégie du fonds est conforme aux dispositions de l'article 8 du Règlement dit « SFDR ».

Gestion ACTIONS • Données arrêtées au 31/10/2025

| SFDR  | Article 8  |                         |  |
|---|--|-------------------------|--|
| VL (P) Euro                                 | 101,32   | VL (I) Euro             | 1158,11  |
| Fiscalité                                   | Non soumis à l'IFI   | Marché Cible            | Tous souscripteurs                                     |
| Éligibilité PEA                             | NON  | SRI                     | Risque le plus faible 1 2 3 4 5 6 7 Risque plus faible |
| Indicateur de Référence                     | Bloomberg REIT & Real Estate Eurozone NR                     | Code ISIN (DI)          | LU1379105353   |
| Date de création                            | 19/05/2015   | Code ISIN (I)           | LU1379105270   |
| Commission de surperformance                | 20% de surperformance par rapport à<br>l'Indice de référence | Code ISIN (DP)          | LU1379105197   |
| Affectation des résultats                   | Capitalisation / Distribution                                | Code ISIN (P)           | LU1379104976   |
| Durée minimale d'investissement recommandée | 5 ans  | Dépositaire             | CACEIS Luxembourg                                      |
| Actif total                                 | 25 754 106 €   | Frais de gestion annuel | 2,40% TTC  |
| Actif Part I                                | 4 395 143 €  | Droit de sortie         | Néant  |
| Actif Part P                                | 20 850 490 €   | Droit d'entrée          | Néant  |

#### PERFORMANCES

|                     | 2025  | 1     | mois         | 6 mois | 1 a    | n     | 3 ans    |
|---------------------|-------|-------|--------------|--------|--------|-------|----------|
| FONCIER VALOR       | 5,5%  | -1    | L <b>,4%</b> | 3,2%   | 1,3    | %     | 15,4%    |
| Indice de Référence | 10,5% | -1    | 1,1%         | 4,1%   | 5,7    | %     | 25,3%    |
|                     | 2024  | 2023  | 2022         | 2021   | 2020   | 2019  | Création |
| FONCIER VALOR       | -2,9% | 12,5% | -34,1%       | 16,6%  | -10,2% | 20,0% | 1,3%     |
| Indice de Référence | -2.6% | 15.4% | -32,6%       | 6.4%   | -10,9% | 22,2% | 9,3%     |

SOURCES: Claresco FINANCE, Bloomberg



#### **STATISTIQUES**

|                       | 1 an    | 3 ans   | 5 ans   | Création |                               |      |
|-----------------------|---------|---------|---------|----------|-------------------------------|------|
| Perte Maximum         | -16,47% | -24,36% | -44,26% | -44,80%  | Alpha                         |      |
| Délai de recouvrement | 180j    | 468j    | j       | j        | Beta                          | -    |
| Volatilité            | 17,6%   | 20,2%   | 19,9%   | 18,6%    | Tracking Error                | 1,27 |
| Ratio de Sharpe       | 0,1     | 0,2     | 0,1     | 0,0      | Poids des 10 premières lignes |      |
| Sortino               | 0,15    | 0,56    | 0,12    | 0,01     | PE-24                         |      |
| Nombre de lignes      |         |         | 3       | 32       | Rendement                     |      |

 $Les performances pass\'ees ne sont pas un indicateur fiable des performances futures \bullet Sources Claresco FINANCE$ 

Le fonds a été lancé le 8 juillet 2016 à l'issue d'une opération juridique qui a pris la forme d'une fusion-absorption du fonds français par le compartiment de la SICAV équivalent (et présentant la même dénomination) créé pour l'occasion. Il a donc été créé dans la continuité du fonds français historique et le calcul de la valeur liquidative se poursuit avec des règles de valorisation comparables. Les cas échéant, les valeurs liquidatives et les performances couvrant les périodes antérieures qui peuvent vous être présentées se rapportent donc aux performances du fondsfrançais absorbé, et à la classe d'action (ou part) correspondante. La structure des coûts et des frais du fonds français absorbé est légèrement différente de la structure des coûts et des frais du nouveau compartiment. Plus d'information auprès de la société de gestion sur simple demande

#### Le marché:

Le secteur immobilier coté en Europe a enregistré un nouveau mois de repli, avec une baisse de -1,1% pour notre nouvel indice Bloomberg, tandis que l'indice STOXX 600 Net Return EUR progressait de +2,6%.

Pourtant, les publications des résultats du troisième trimestre ont confirmé une solide croissance organique des loyers permettant de compenser une hausse globalement maîtrisée du coût de la dette. On observe par ailleurs une stabilisation, voire une légère reprise, des valeurs d'expertise.

L'instabilité politique, en particulier en France, a pesé sur la performance du secteur. Les valeurs françaises figurent parmi les plus faibles performances du mois — notamment Nexity, Altarea, Carmila, Gecina et Mercialys.

#### Le Fonds:

Malgré une forte sous-exposition à la France (environ 7 % de moins que l'indice), le fonds a légèrement sous-performé son indice de référence (environ -30 points de base). Cette sous-performance s'explique principalement par la surpondération en CTP et la sous-pondération en Metroyacesa.

Le secteur logistique a globalement bien résisté en octobre, avec Argan, VGP et WDP parmi les meilleures performances, soutenues par des signes tangibles de raffermissement de la demande locative. En revanche, CTP, valeur hors indice, a reculé d'environ 5% sur le mois. Les investisseurs ont semblé s'inquiéter de son programme de développement ambitieux et de sa volonté d'expansion au Vietnam. Pourtant, CTP reste selon nous idéalement positionné pour tirer parti de la tendance de "nearshoring" des entreprises asiatiques, un mouvement renforcé par les tensions commerciales actuelles. Le groupe indique d'ailleurs que plus de 10% de son portefeuille est aujourd'hui loué à des locataires asiatiques produisant en Europe pour le marché européen, et que ces derniers représentent près de 20% des nouvelles signatures de baux.

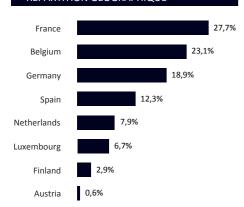
Par ailleurs, la composition de notre nouvel indice inclut désormais une exposition aux promoteurs immobiliers, absente de l'ancien indice EPRA. Nous avons choisi de sous-pondérer ce segment, en particulier en France, où la promotion immobilière reste encore morose. En contrepartie, nous avons privilégié la promotion résidentielle en Espagne, marché actuellement très dynamique, via Neinor Homes, qui est en passe de devenir le leader du secteur après sa fusion avec Aedas Homes. Cependant nous étions très peu exposés à Metrovecesa qui a mené la hausse, +15% après avoir fortement relevé son dividende à la suite d'une mise à jour positive de ses résultats.

#### Nos Perspectives:

Un secteur "deep value" toujours en manque de catalyseur : malgré des fondamentaux globalement solides et des valorisations proches de leurs plus bas historiques, le secteur reste en quête de momentum. L'engouement pour l'intelligence artificielle continue de détourner les capitaux vers les valeurs technologiques à forte croissance, au détriment des actifs immobiliers plus traditionnels.

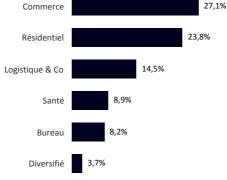
Un élément déclencheur — qu'il s'agisse d'un apaisement politique, d'une baisse marquée des taux ou d'un essoufflement du thème IA — pourrait toutefois raviver l'intérêt pour un secteur dont les fondamentaux se sont considérablement renforcés et dont les valorisations demeurent très attractives : on observe en moyenne une décote de 24% sur la NAV et un rendement du dividende avoisinant 5% (source : Kempen). Un rebond de confiance semble d'ailleurs s'amorcer au Royaume-Uni, où l'avancement du budget et la perspective de baisses prochaines des taux de la Banque d'Angleterre pourraient servir de premiers catalyseurs positifs.

#### REPARTITION GEOGRAPHIQUE

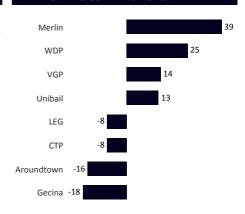


Répartition géographique Actions

## REPARTITION SECTORIELLE



#### PRINCIPALES CONTRIBUTIONS

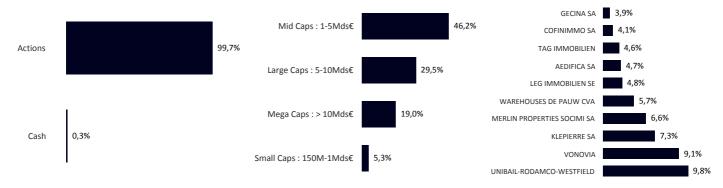


Contributions mensuelles relatives en bp

CAPITALISATIONS

PRINCIPALES LIGNES ACTIONS

REPARTITION



#### REFERENCEMENTS



































Ce document non contractuel a été réalisé à titre d'information uniquement et ne constitue pas une offre de vente. Pour plus d'informations, vous pouvez vous référer au DICI et au prospectus, documents légaux faisant foi disponibles sur le site internet de la société de gestion ou sur simple demande auprès de la société de gestion, les parts de cet OPCVM 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 admisses en vertu d'une quelconque loi des Etats Unis. Ces parts 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 US Person (au sens du règlement du Securities Act de 1933). CLARESCO Finance, société de gestion agréée par l'AMF (n°GP98042), dont le siège social est situé au 6, rue Lamenais, 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le n°420 307 167





#### Approche et méthodologie ESG

En tant qu'investisseur de long terme, nous sommes convaincus de notre rôle à jouer pour orienter l'épargne financière vers une économie plus responsable et durable. Une transition pour laquelle notre engagement incite et influence les acteurs de l'économie réelle à adapter leurs pratiques environnementales, sociales et de gouvernance; un statut d'investisseur responsable qui nous engage tant vis-à-vis de nos clients et partenaires qu'auprès des entreprises dans lesquelles nous prenons des participations.

Dans ce cadre, nous avons développé une politique d'investissement responsable basée sur :

- Une politique d'exclusion sectorielles et normatives (charbon, armes controversées) ;
- Une politique d'engagement actionnarial;
- Une méthodologie ESG propre à chaque fonds.

Pour plus d'informations sur nos méthodologies, consultez notre page ESG disponible à l'adresse internet :

#### www.claresco.fr

# Notation ESG des actifs – Clarity AI Score ESG Couverture\* Claresco Foncier Valor 71,83 99,65% Indice de référence 71,58 98,93%

#### Taux de couverture minimal

L'équipe de gestion s'assure de la disponibilité et de la pertinence des données au niveau du portefeuille du compartiment, c'est-à-dire que le taux de couverture doit être supérieur à :

- 90% pour les grandes capitalisations boursières (soit supérieures à 10 milliards d'euros) et ;
- 75% pour les petites et moyennes capitalisations boursières (soit inférieures à 10 milliards d'euros).

#### Méthodologie ESG du fonds

L'équipe de gestion intègre des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement du fonds, sans que ces critères ne soient un facteur déterminant dans la prise de décision.

L'analyse extra-financière est réalisée grâce au score ESG agrégé fourni par Clarity AI, construit à partir de 115 indicateurs ESG tels que l'utilisation raisonnée des ressources en eau, la réduction de l'impact sur la biodiversité, la capacité d'une entreprise à s'adapter au changement climatique, le pourcentage de rotation des employés, les conditions de santé et de sécurité des employés, les droits humains, l'existence de politique contre la corruption...

Le gérant peut être amené à investir sur des OPC externes, dans ce cas, ils seront analysés à partir de leur **classification SFDR** fournie par Bloomberg.

\*Couverture : Calculée en pourcentage de l'actif hors liquidités

Sources : Clarity AI, Claresco Finance

#### Notation des 5 premières lignes du fonds

|                                | Score ESG | Poids |
|--------------------------------|-----------|-------|
| UNIBAIL-RODAMCO-<br>WESTFIELD  | 72        | 9,8 % |
| VONOVIA                        | 72        | 9,2 % |
| KLEPIERRE SA                   | 73        | 7,3 % |
| MERLIN PROPERTIES<br>SOCIMI SA | 75        | 6,6 % |
| WAREHOUSES DE PAUW<br>CVA      | 64        | 5,7 % |