Claresco Foncier Valor (I)

LU1379105270
Rapport mensuel septembre 2026

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 30/09/2026

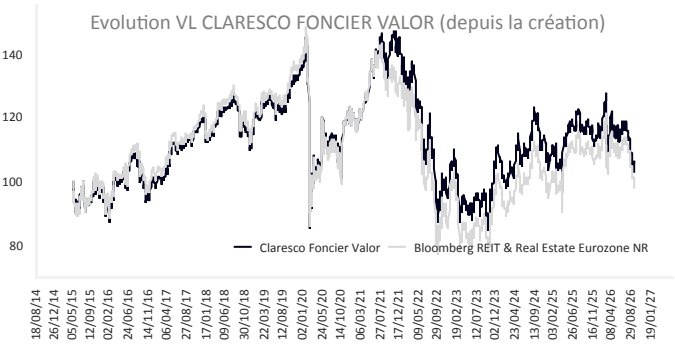
CARACTERISTIQUES GENERALES

Actif Part I	3 382 270 €	Droit d'entrée	Néant
Actif Part P	14 097 783 €	Droit de sortie	Néant
Actif total	17 805 096 €	Frais de gestion annuel	1,00% TTC
Durée minimale d'investissement recommandée	5 ans	Dépositaire	CACEIS Luxembourg
Affectation des résultats	Capitalisation / Distribution	Code ISIN (P)	LU1379104976
Commission de surperformance	20% de surperformance par rapport à l'Indice de référence	Code ISIN (DP)	LU1379105197
Date de création	19/05/2015	Code ISIN (I)	LU1379105270
Indicateur de Référence	Bloomberg REIT & Real Estate Eurozone NR	Code ISIN (DI)	LU1379105353
Éligibilité PEA	NON	SRI	Risque le plus faible 1 2 3 4 **5** 6 7 Risque le plus élevé
Fiscalité	Non soumis à l'IFI	Marché Cible	Tous souscripteurs
VL (I) Euro	1027,42	VL (P) Euro	88,74
SFDR	**Article 8**		
Claresco FONCIER VALOR est un compartiment de la SICAV : CLARESCO SICAV		Gérants : Marie-Claire Mainka/Alain du Brusle	

PERFORMANCES

	2026	1 mois	1 an	3 ans	Création
FONCIER VALOR	**-10,3%**	**-7,2%**	**-12,4%**	**11,8%**	**0,02742**
Indice de Référence	-10,1%	-8,2%	-11,6%	15,1%	-0,023433077 273319947

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
FONCIER VALOR	**5,5%**	**-1,5%**	**14,0%**	**-33,2%**	**18,0%**	**-9,1%**
Indice de Référence	9,8%	-2,6%	15,4%	-32,6%	6,4%	-10,9%



SOURCES : Claresco FINANCE, Bloomberg

STATISTIQUES

	1 an	3 ans	5 ans	Création
Perte Maximum	-19,77%	-21,76%	-42,74%	-42,74%
Délai de recouvrement	j	504j	j	j
Volatilité	15,9%	18,5%	20,2%	18,4%
Ratio de Sharpe	-0,8	0,2	-0,2	0,0
Sortino	-1,61	0,45	-0,55	0,02
Nombre de lignes			**30**	

	1 an
Alpha	-0,02%
Beta	1,00
Tracking Error	1,25%
Poids des 10 premières lignes	**57%**
PE-24	**11,3**
Rendement	**5.88 %**

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures • 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

COMMENTAIRE DE GESTION

Le marché:

Septembre a confirmé les craintes d'août : les banques centrales ont relevé leurs taux. La BCE a porté son taux de dépôt à 2,5%, la Fed et la BoJ ont également resserré leur politique monétaire, et la BoE, qui a maintenu ses taux, laisse entrevoir des hausses. Ce durcissement intervient sur fond de flambée des matières premières, liée à la reprise du conflit au Moyen-Orient (fin du cessez-le-feu en août, transit par le détroit d'Ormuz et la mer Rouge de nouveau perturbé), avec un Brent au-dessus de 100$ et un gaz européen en forte hausse, mais aussi d'une croissance solide : la zone euro a enregistré au deuxième trimestre sa plus forte progression du PIB depuis quatre ans.
Les rendements souverains ont atteint des plus hauts pluriannuels. Le swap EUR 5 ans s'établit à 3,60% (+39 pb sur le mois) ; à 10 ans, le taux français atteint 4,86% (+68 pb), l'italien 4,61% (+46 pb) et le Bund 3,59% (+26 pb).
Dans ce contexte, l'immobilier coté a de nouveau nettement sous-performé les actions européennes, comme en août. Tous les sous-secteurs ont reculé : le self-storage (-4,2%) et la santé (-5,4%) ont le mieux résisté, le résidentiel (-9,7%) et les bureaux (-7,3%) ont le plus souffert (source : Barclays). Le résidentiel allemand a en outre pâti des élections à Berlin, où Die Linke est arrivé en tête avec environ 26% des voix, son programme comprend un projet de nouveau plafonnement des loyers.

Le Fonds:

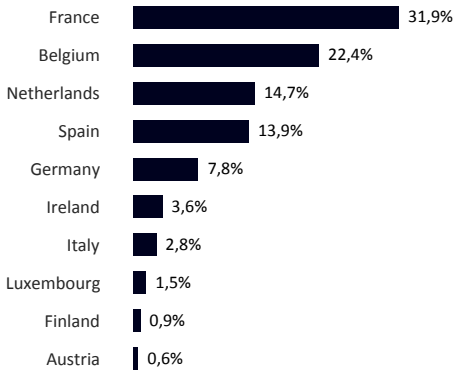
Le fonds a mieux résisté que son indice : Foncier Valor I recule de 7,18%, contre -8,17% pour l'indice. Deux choix l'expliquent : la sous-pondération du résidentiel allemand avant les élections à Berlin et, surtout, notre surpondération d'I-res, meilleure performance du fonds en septembre (+19,9%) grâce à l'offre de rachat de Barings.
Le 28 septembre, Barings a proposé 1,386€ par action en numéraire (environ 727M€) pour I-res, première foncière résidentielle privée d'Irlande (3 627 logements, essentiellement à Dublin). Ce prix correspond à l'ANR et fait ressortir une prime de 30% sur le cours du 25 septembre. Le conseil est prêt à recommander une offre ferme, attendue avant le 9 novembre ; rien n'est encore acquis. I-res faisait partie des rares valeurs résidentielles sur lesquelles nous avions une forte conviction, grâce au cadre réglementaire irlandais plus favorable entré en vigueur en mars 2026.

Nos Perspectives :

Depuis août, nous anticipons des taux longs durablement élevés. Nous privilégions donc les sociétés qui affichent une croissance visible de leurs flux de trésorerie, un rendement attractif, une allocation du capital rigoureuse et une dette maîtrisée.

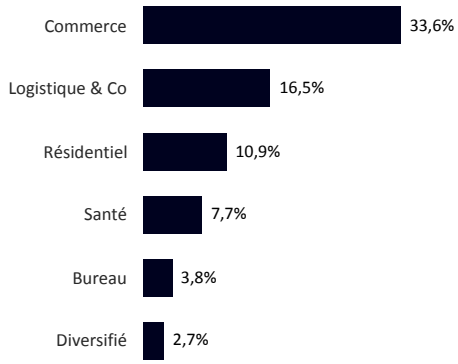
Septembre a confirmé ce changement de regard : la génération de cash-flow est cruciale et la sensibilité aux taux via un endettement trop élevé est sanctionnée. Nous restons constructifs sur le secteur, mais sélectifs, et privilégions le retail, la logistique, les data centres et les plateformes spécialisées portées par une demande structurelle.
Les fondamentaux opérationnels restent solides. La croissance des loyers, l'indexation, des taux d'occupation élevés et une offre neuve limitée continuent de soutenir les marchés locatifs.
Les valorisations sont historiquement basses : le secteur traite avec une décote de 31 % sur l'ANR, à 14,4x les FFO, pour un rendement de 5,7 % sur 2027.
Le privé l'a bien compris. L'offre de Barings sur I-Res illustre cet écart entre le coté, décoté, et le privé, prêt à payer la valeur intrinsèque pour entrer sur un marché résidentiel structurellement porteur. Ce retour des fusions-acquisitions est, à nos yeux, l'un des meilleurs indicateurs du potentiel du secteur.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

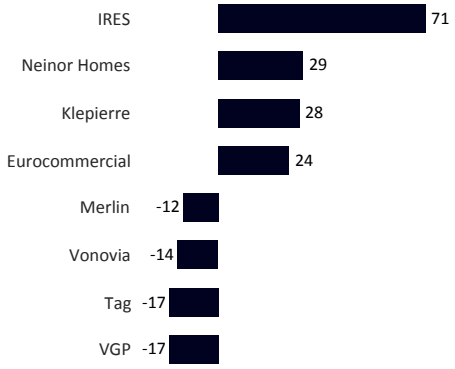


Répartition géographique Actions

REPARTITION SECTORIELLE

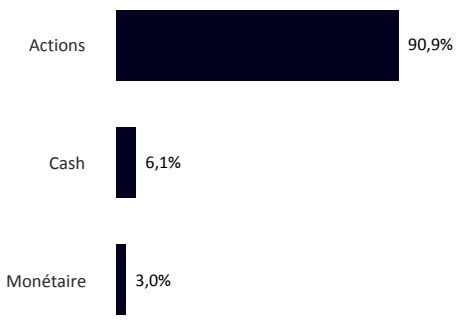


PRINCIPALES CONTRIBUTIONS

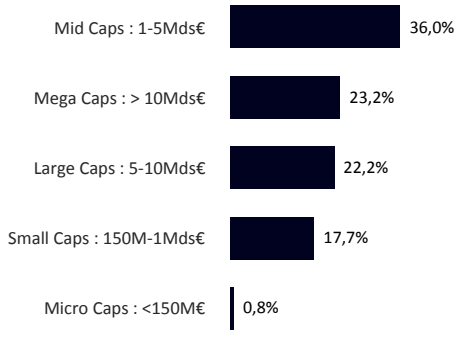


Contributions mensuelles relatives en bp

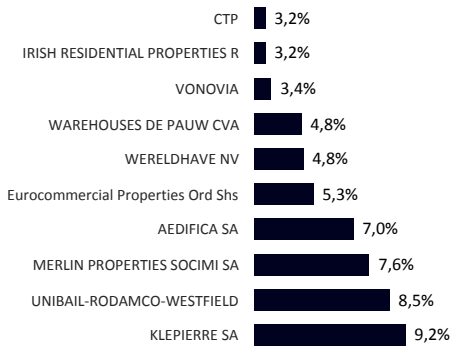
REPARTITION



CAPITALISATIONS



PRINCIPALES LIGNES ACTIONS



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 admises 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

Claresco Foncier Valor

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	**77.49**	99.27%
Petites/moyennes capitalisations boursières	83.63	100.00%
Grandes capitalisations boursières	72.00	100.00%
Indice de référence	**77.25**	99.67%

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.

Notation des 5 premières lignes du fonds

	Score ESG	Poids
KLEPIERRE SA	80	9.91%
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	81	9.66%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	86	7.70%
AEDIFICA SA	71	6.92%
UNION + IC	78	5.86%

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

Sources : Clarity AI, Claresco Finance