Claresco Foncier Valor (P)

LU1379104976
Rapport mensuel août 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 31/08/2026

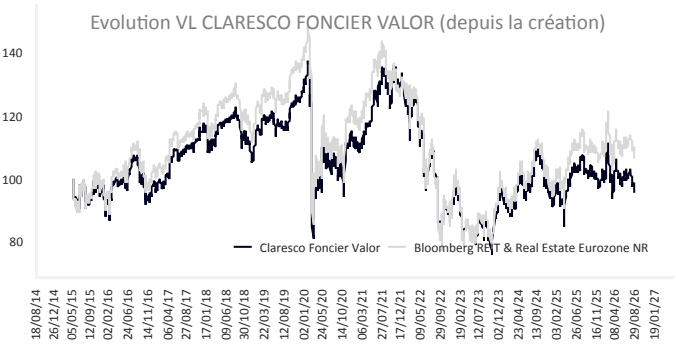
CARACTERISTIQUES GENERALES

Actif Part P	16 757 296 €	Droit d'entrée	Néant
Actif Part I	3 887 555 €	Droit de sortie	Néant
Actif total	21 003 112 €	Frais de gestion annuel	2,40% 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 (P) Euro	95,72	VL (I) Euro	1106,93
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	**-4,3%**	**-6,4%**	**-8,5%**	**10,3%**	**-0,0428**
Indice de Référence	-2,1%	-6,1%	-5,1%	20,1%	0,063421509 71392808

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
FONCIER VALOR	**4,1%**	**-2,9%**	**12,5%**	**-34,1%**	**16,6%**	**-10,2%**
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	-16,09%	-22,32%	-44,26%	-44,80%
Délai de recouvrement	j	512j	j	j
Volatilité	16,1%	18,8%	20,2%	18,5%
Ratio de Sharpe	-0,5	0,2	-0,3	-0,0
Sortino	-1,04	0,39	-0,72	-0,04
Nombre de lignes			**33**	

	1 an
Alpha	-0,07%
Beta	1,01
Tracking Error	1,03%
Poids des 10 premières lignes	**61%**
PE-24	**11,6**
Rendement	**5.74 %**

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:

Alors que juillet 2026 avait marqué un certain découplage entre l'évolution des taux et les fondamentaux immobiliers, la poursuite de la remontée des taux en août a finalement lourdement pesé sur le secteur. Notre indice Bloomberg a baissé de 6,1% en août, tandis que le STOXX600 progressait de 0,5%. L'immobilier a ainsi été, et de loin, le secteur le moins performant du mois. Ce décrochage ne traduit pas une dégradation des fondamentaux opérationnels des sociétés immobilières. Il s'explique avant tout par la remontée des taux longs et par l'anticipation d'une politique monétaire des banques centrales potentiellement plus restrictive.

Plusieurs facteurs alimentent cette tension sur les taux : la réaccélération de l'inflation, avec un IPCH de la zone euro attendu autour de 3,4% en août, les inquiétudes croissantes concernant les équilibres budgétaires dans plusieurs grandes économies, ainsi que les besoins considérables de financement liés au développement de l'intelligence artificielle, qui viennent concurrencer les besoins de financement des États. L'ensemble de ces éléments contribue à exercer une pression haussière sur les taux sur l'ensemble de la courbe.

Août a ainsi largement effacé l'optimisme qui prévalait en juillet, lorsque l'on pouvait encore espérer que l'immobilier coté parvienne à s'affranchir, au moins partiellement, de l'environnement de taux.

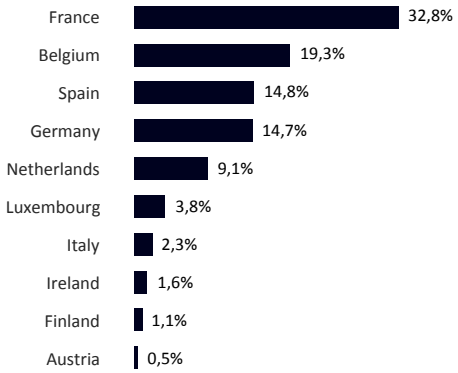
Le Fonds:

Le bilan de cette saison des résultats semestriels est globalement de bonne facture. Les fondamentaux opérationnels de l'immobilier européen restent résilients, avec une majorité de sociétés affichant des résultats globalement conformes aux attentes.
Les foncières de commerces ont une nouvelle fois confirmé la solidité de leurs fondamentaux. Six des douze valeurs que nous suivons ont relevé leurs objectifs de résultats annuels, témoignant d'une bonne résistance de l'activité dans un environnement pourtant plus exigeant.
La logistique continue d'afficher une solide dynamique opérationnelle, portée notamment par Montea, CTP et WDP. L'acquisition d'Argan par WDP vient par ailleurs renforcer significativement sa plateforme française et élargir son pipeline de développement.
Dans le résidentiel allemand, les publications sont correctes, mais sans véritable surprise. Vonovia, LEG et TAG restent globalement en ligne avec leurs objectifs annuels. Dans un environnement de taux toujours exigeant, la génération de trésorerie, le niveau de levier et le coût de refinancement restent toutefois au cœur des préoccupations des investisseurs.
Le self-storage demeure en revanche le maillon faible du secteur. Shurgard a notamment abaissé ses prévisions et renoncé à communiquer ses objectifs à moyen terme, confirmant les difficultés persistantes auxquelles le segment est confronté.

Nos Perspectives :

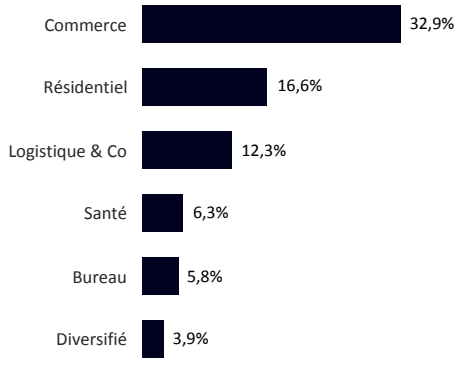
Le mois d'août a rappelé qu'il serait imprudent de sous-estimer l'impact d'une remontée des taux sur les valeurs immobilières, tant à travers la hausse des frais financiers que par son effet sur la valorisation des actifs. La correction enregistrée depuis le rebond des taux en juillet reste cependant sensiblement moins violente que lors des épisodes de 2022-2023. Les groupes immobiliers ont, depuis cette période, renforcé leurs bilans, même si certains n'ont pas toujours adopté un véritable principe de précaution dans leur politique financière.
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.
Le contexte macroéconomique offre également des signes d'amélioration pour les marchés locatifs. L'activité manufacturière se redresse progressivement, tandis que les indices PMI et l'enquête IFO témoignent d'une amélioration du climat économique.
Surtout, le retour des opérations de fusions-acquisitions vient conforter l'attractivité des valorisations actuelles et constitue, à nos yeux, l'un des meilleurs indicateurs du potentiel du secteur.
À l'instar de l'offre de Prologis sur Segro, nous pensons que d'autres opérations transatlantiques sont tout à fait envisageables. Les groupes immobiliers américains disposent en effet d'une structure financière nettement plus solide que leurs homologues européens.
Au final, dans un environnement où les taux longs pourraient rester durablement élevés, nous privilégions les sociétés capables d'afficher une croissance visible de leurs flux de trésorerie, un rendement du revenu attractif et une allocation du capital rigoureuse, associée à une gestion prudente de la dette.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

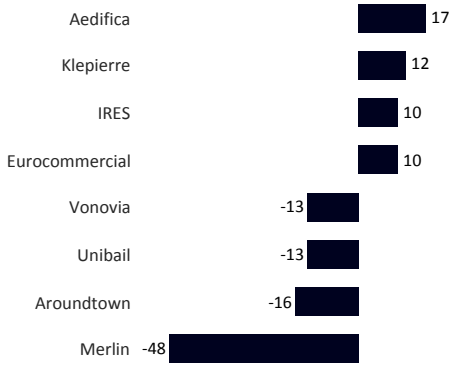


Répartition géographique Actions

REPARTITION SECTORIELLE



PRINCIPALES CONTRIBUTIONS

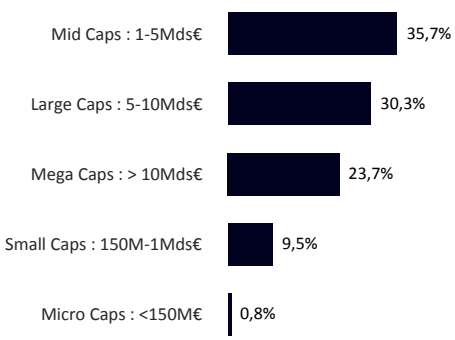


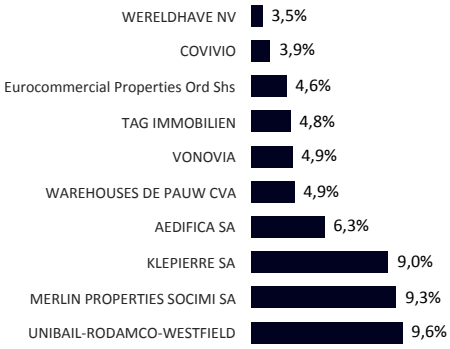
Contributions mensuelles relatives en bp

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	**77.35**	99.25%
Petites/moyennes capitalisations boursières	83.50	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
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	81	9.67%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	86	9.31%
KLEPIERRE SA	80	8.97%
AEDIFICA SA	71	6.23%
VONOVIA	72	4.96%

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

Sources : Clarity AI, Claresco Finance