

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 FTSE EPRA / NAREIT Euro Zone Capped), dividendes nets réinvestis sur cours de clôture avec 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 30/04/2025

CARACTERISTIQUES GENERALES

| | | | |
|---|---|-------------------------|---|
| Actif Part P | 20 904 455 € | Droit d'entrée | Néant |
| Actif Part I | 4 467 175 € | Droit de sortie | Néant |
| Actif total | 25 891 481 € | 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 | EPRA EUROZONE CAPPED | 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 | 98,17 | VL (I) Euro | 1114,21 |
| SFDR | Article 8 | | |

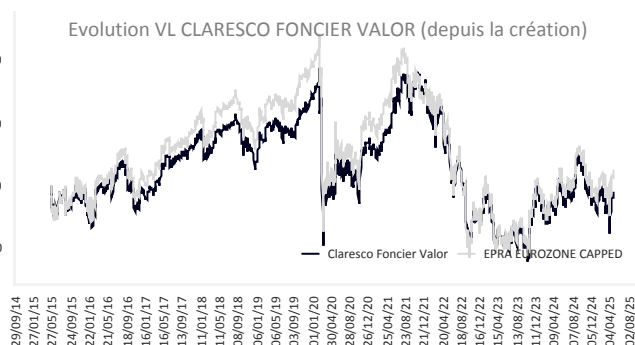
Claresco FONCIER VALOR est un compartiment de la SICAV : CLARESCO SICAV

Gérants : Marie-Claire Mainka/Alain du Brusle

PERFORMANCES

| | 2025 | 1 mois | 6 mois | 1 an | 3 ans |
|---------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|---------------|
| FONCIER VALOR | 2,2% | 5,5% | -1,8% | 2,4% | -18,7% |
| Indice de Référence | 6,2% | 6,6% | 1,6% | 6,9% | -13,4% |

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | Création |
|---------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| FONCIER VALOR | -2,9% | 12,5% | -34,1% | 16,6% | -10,2% | 20,0% | -1,8% |
| Indice de Référence | -2,6% | 15,4% | -32,6% | 6,4% | -10,9% | 22,2% | 5,0% |



SOURCES : Claresco FINANCE, Bloomberg

STATISTIQUES

| | 1 an | 3 ans | 5 ans | Création |
|-------------------------|-----------|---------|---------|----------|
| Perte Maximum | -22,32% | -37,18% | -44,26% | -44,80% |
| Délai de recouvrement | j | j | j | j |
| Volatilité | 19,9% | 22,2% | 20,7% | 18,8% |
| Ratio de Sharpe | 0,1 | -0,3 | -0,0 | -0,0 |
| Sortino | 0,26 | -0,68 | -0,05 | -0,02 |
| Nombre de lignes | 31 | | | |

| | 1 an |
|--------------------------------------|---------------|
| Alpha | -0,08% |
| Beta | 1,01 |
| Tracking Error | 1,77% |
| Poids des 10 premières lignes | 60% |
| PE-24 | 11,6 |
| Rendement | 4,67 % |

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 voir être présentées se rapportent donc aux performances du fonds français 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:

En avril, le secteur immobilier a largement surperformé le marché dans son ensemble. Notre indice de référence a progressé de +6,6 %, contre une baisse de -0,7 % pour le Stoxx 600 Total Return. Les marchés ont été fortement perturbés par les annonces de Donald Trump concernant de nouveaux droits de douane, qu'il a qualifiés de « jour de la libération économique de l'Amérique ». Entre annonces, fake news et revirements de position, Trump a semé un véritable chaos, provoquant un choc sur les marchés. Le taux des obligations américaines à 10 ans a franchi la barre des 5 %, ce qui a exercé une pression telle que le président a été contraint d'annoncer une pause de 90 jours dans l'application des mesures.

Dans ce contexte agité, la BCE a abaissé ses taux. Mme Lagarde a adopté un ton bien différent de celui de la réunion précédente, se montrant plus ouverte à une approche proactive. Ce changement de ton a favorisé un retour des investisseurs vers les valeurs européennes, et notamment vers les foncières, qui sont principalement exposées au marché européen et sensibles à l'évolution des taux d'intérêt.

La bonne performance du secteur immobilier pourrait s'expliquer par sa perception comme valeur refuge en période de récession.

Au sein du secteur, le résidentiel a enregistré la meilleure performance avec +12,1 %, suivi par le secteur de la santé à +9,6 %. À l'inverse, le retail a été le segment le moins performant avec -1,7 %, suivi de la logistique avec une hausse modeste de +0,5 % (source : Barclays).

L'analyse des performances par sous-secteurs montre que ceux moins exposés aux tarifs douaniers (Cofinimmo, Vonovia ou Kojamo) ont mieux résisté. En revanche, les segments plus directement liés à l'économie mondiale et aux droits de douane ont sous-performé, (à l'image de Montea, Argan et Unibail, ce dernier souffrant également de son exposition aux États-Unis). Un revirement de tendance par rapport au mois précédent, à l'exception notable du secteur de la santé, qui poursuit sa progression.

Le Fonds:

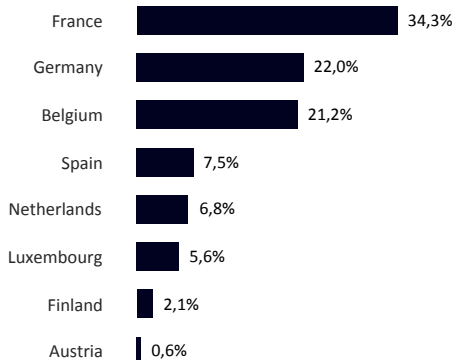
Le fonds a sous-performé de 1,1% sur le mois, principalement en raison de sa sous-exposition au secteur de la santé. La performance boursière récente de ce secteur a surpris, dans un contexte pourtant peu favorable, marqué par une croissance organique atone, des coûts d'investissement en hausse, des opérateurs fragilisés (à l'image de Colisée) et des doutes sur la capacité des groupes à renouer avec une croissance relative.

Mais c'était sans compter des résultats du 1er trimestre encourageant et surtout l'annonce par Aedifica d'une offre d'échange sur Cofinimmo, valorisant ce dernier à 80,91 €, soit une prime de 20,8 % par rapport à son cours avant la spéculation. Cette valorisation représente une décote de 8 % sur l'ANR, en ligne avec les standards observés dans des opérations similaires sur les marchés anglo-saxons. Si la fusion aboutit, elle serait relative pour Aedifica, sans entraîner d'augmentation significative de son endettement. Elle donnerait naissance à la 8e plus grande foncière européenne et à la 4e mondiale dans le secteur de la santé. Aedifica se veut rassurant sur les enjeux réglementaires, estimant que le risque d'intervention des autorités de la concurrence est faible. Cette opération de M&A intervient alors même que les directions de Grand City et Arountown ont récemment annoncé un arrêt brutal des transactions en milieu du premier trimestre souligne la décote des groupes cotés par rapport aux actifs non cotés et pourrait stimuler d'autres opérations de consolidation sur le marché, ce qui constituerait un facteur de soutien pour les foncières.

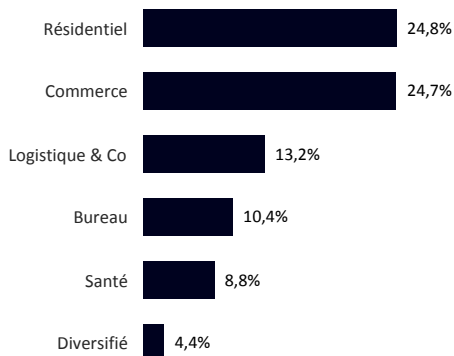
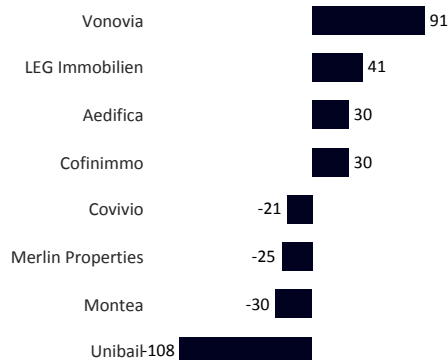
Nos Perspectives :

L'incertitude persistante autour des tarifs douaniers et les annonces politiques imprévisibles de Donald Trump pèsent sur les anticipations de la croissance américaine. La confiance des consommateurs se détériore, faute de visibilité. Dans la zone euro la politique monétaire de la BCE devrait s'avérer accommodante. La majorité des investisseurs anticipent de nouvelles baisses de taux dans les mois à venir.

Le secteur semble actuellement mieux accepter les mauvaises nouvelles même lorsqu'elles sont attendues. Ainsi, la dégradation des notes de crédit par S&P sur Arountown et Grand City a été bien absorbée, cela n'aurait pas été le cas il y a un an. Les foncières estiment avoir atteint un point bas sur leurs valeurs d'expertise, ce qui a probablement encouragé Aedifica à passer à l'offensive. Cela est plutôt encourageant pour le secteur qui traite avec une décote de 22% sur l'actif net, un multiple de 15.9x le FFO et un rendement de 4.6% (source Kempen)

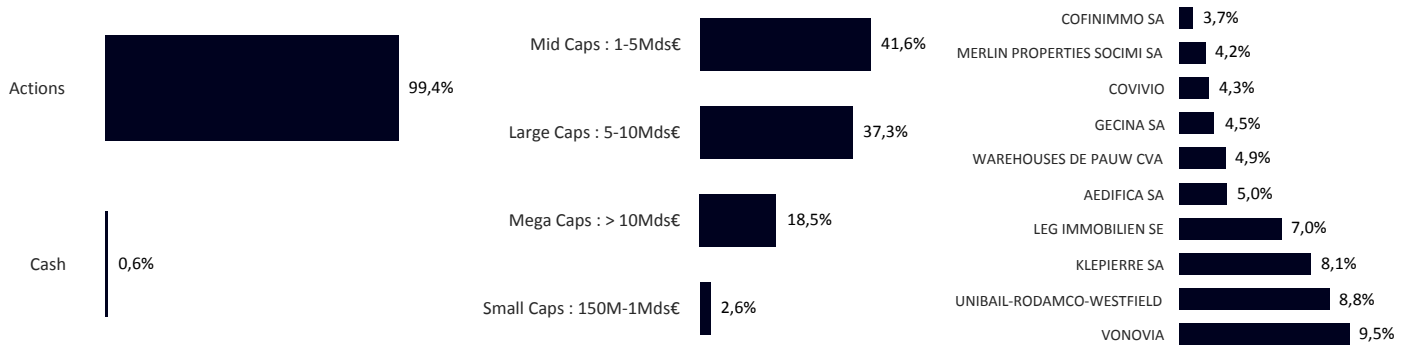
REPARTITION GEOGRAPHIQUE

Répartition géographique Actions

REPARTITION SECTORIELLE**PRINCIPALES CONTRIBUTIONS**

Contributions mensuelles relatives en bp

REPARTITION**CAPITALISATIONS****PRINCIPALES LIGNES ACTIONS**



REFERENCEMENTS



CLARESCO
FINANCE

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 | 62,95 | 100% |
| Indice de référence | 62,32 | 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 |
|---------------------------|-----------|-------|
| VONOVIA | 65 | 9,4% |
| UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD | 69 | 8,9% |
| KLEPIERRE SA | 71 | 8,0% |
| LEG IMMOBILIER SE | 63 | 7,0% |
| WAREHOUSES DE PAUW CVA | 53 | 5,0% |