

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 30/05/2025

CARACTERISTIQUES GENERALES

Actif Part P	22 052 941 €	Droit d'entrée	Néant
Actif Part I	4 521 646 €	Droit de sortie	Néant
Actif total	27 159 131 €	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	103,9	VL (I) Euro	1180,55
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	8,2%	5,8%	2,3%	3,6%	-8,9%
Indice de Référence	12,4%	5,9%	6,6%	7,1%	-6,4%

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	Création
FONCIER VALOR	-2,9%	12,5%	-34,1%	16,6%	-10,2%	20,0%	3,9%
Indice de Référence	-2,6%	15,4%	-32,6%	6,4%	-10,9%	22,2%	11,2%



SOURCES : Claresco FINANCE, Bloomberg

STATISTIQUES

	1 an	3 ans	5 ans	Création
Perte Maximum	-22,32%	-33,47%	-44,26%	-44,80%
Délai de recouvrement	j	j	j	j
Volatilité	19,5%	22,0%	20,5%	18,8%
Ratio de Sharpe	0,2	-0,1	0,0	0,0
Sortino	0,40	-0,32	0,03	0,04
Nombre de lignes	32			

	1 an
Alpha	-0,06%
Beta	1,00
Tracking Error	1,62%
Poids des 10 premières lignes	59%
PE-24	11,9
Rendement	4,44 %

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 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:

Notre indice européen de l'immobilier (FTSE EPRA Eurozone Capped Net Return) a enregistré une progression de 5,9% en mai, dans un contexte nettement moins volatil qu'en avril, qui avait été marqué par de fortes fluctuations liées aux tensions commerciales. L'accord tarifaire entre les États-Unis et la Chine a permis d'écarter certains des scénarios économiques les plus défavorables. Toutefois, la question des droits de douane américains demeure non résolue. Parallèlement, la montée des inquiétudes liées à la situation budgétaire des États-Unis a pesé sur les rendements des obligations du Trésor américain, avec un effet de contagion finalement modéré sur les marchés européens.

Dans ce contexte, le secteur immobilier a surperformé l'indice DJEuroStoxx600NR (+4,8%), porté par des publications de résultats du premier trimestre globalement rassurantes et par des annonces de fusions-acquisitions, en particulier l'offre d'Aedifica sur Cofinimmo. D'un point de vue sectoriel, le commerce de détail (+12,5%) s'est distingué, suivi par les soins de santé (+7,9%). À l'inverse, le self storage (+0,6%) et le résidentiel (+3,0%) ont affiché les performances les plus modestes (Source : Barclays).

Le Fonds:

Sur le mois, le fonds affiche une performance en ligne avec celle de son indice malgré une exposition très limitée à l'cade et une sous-pondération initiale en Cofinimmo. Cette dynamique a été compensée par nos surexpositions à Unibail et Wereldhave, qui ont contribué positivement à la performance.

Le mois de mai a été particulièrement animé en matière d'opérations stratégiques dans le secteur, ce qui constitue un signal encourageant :

- Aedifica et Cofinimmo ont finalisé un accord de fusion, approuvé à l'unanimité par les conseils d'administration des deux sociétés. Le ratio d'échange proposé intègre une décote de seulement 0,6 % par rapport à l'ANR du groupe, malgré la présence d'actifs de bureaux généralement valorisés avec une décote plus importante. L'opération donne naissance à un leader européen de l'immobilier de santé et devrait être relative pour Aedifica de l'ordre de 3 à 4 %.
- Wereldhave a annoncé une prise de participation de 15 % dans une coentreprise avec Sofidy. Cette JV a acquis un centre commercial auprès d'Unibail aux Pays-Bas, dont Wereldhave assurera la gestion opérationnelle. Il s'agit d'une opération pertinente, illustrant la capacité de Wereldhave à croître via un modèle capital-light.
- Enfin, Gecina a communiqué l'acquisition d'un ensemble de bureaux situés en emplacement prime, à proximité immédiate de la gare Saint-Lazare, pour un montant de 435 millions d'euros, soit environ 13 300 €/m² droits inclus.

Nos Perspectives :

Avec la stabilisation attendue des valeurs d'actifs, les foncières disposant de bilans solides réorientent leur attention vers la croissance future. Cette dynamique se manifeste notamment à travers des opérations de fusions-acquisitions, mais aussi par le recyclage du capital : cession d'actifs matures ou non stratégiques permettant de libérer des ressources à réallouer vers des opportunités offrant de meilleurs rendements.

Alors que la solidité des bilans, autrefois au cœur des préoccupations, tend à passer au second plan, les sociétés immobilières cherchent désormais à les mobiliser comme leviers de croissance, dans un contexte où l'écart entre prix d'offre et de demande sur le marché de l'investissement commence à se resserrer.

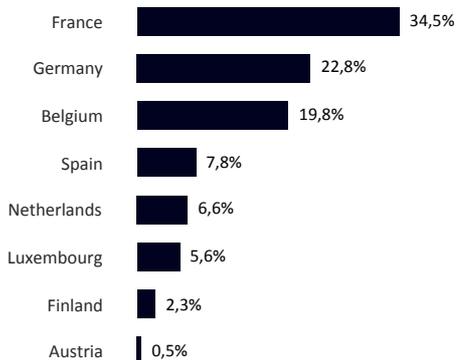
Cependant, l'accès à un capital bon marché reste limité. Pour certaines foncières, l'environnement de taux plus élevés continuera de peser durablement sur la croissance du FFO (cash-flow opérationnel). Dans ce contexte, le recyclage de capital s'impose comme un levier central de création de valeur.

La principale source d'incertitude reste toutefois l'environnement macroéconomique, marqué par :

- les tensions commerciales persistantes, notamment liées aux décisions imprévisibles de Donald Trump en matière de tarifs douaniers,
- les inquiétudes sur la soutenabilité des finances publiques dans de nombreux pays,
- les incertitudes entourant le plan de relance allemand son timing et ses effets potentiels sur les taux.

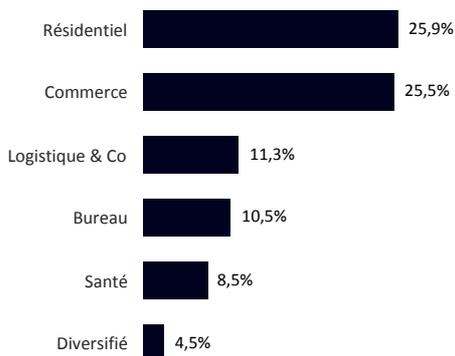
Cette accumulation de facteurs alimente une détérioration progressive de la confiance des consommateurs, faute de visibilité claire. Néanmoins, le secteur immobilier semble aujourd'hui mieux absorber les mauvaises nouvelles que par le passé. Enfin, dans la zone euro, la politique monétaire de la BCE devrait rester accommodante, ce qui pourrait offrir un soutien supplémentaire au secteur.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

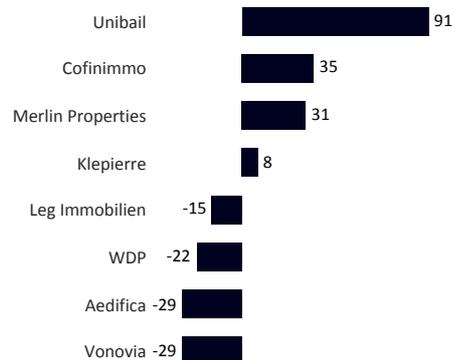


Répartition géographique Actions

REPARTITION SECTORIELLE



PRINCIPALES CONTRIBUTIONS

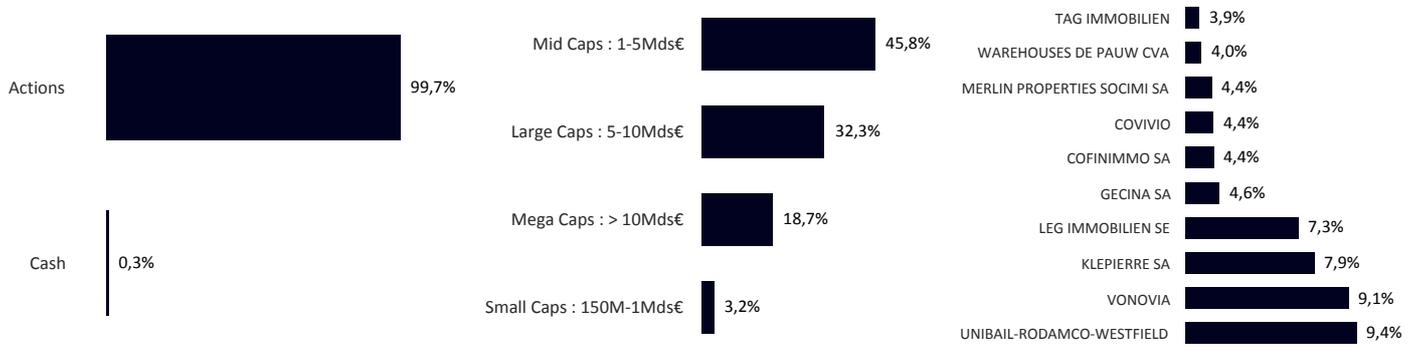


Contributions mensuelles relatives en bp

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	63,11	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
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	69	9,4%
VONOVIA SE	65	9,4%
KLEPIERRE	71	7,9%
LEG IMMOBILIEN SE	63	7,5%
GECINA SA	56	4,6%