

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 31/12/2024

CARACTERISTIQUES GENERALES

Actif Part P	21 150 142 €	Droit d'entrée	Néant
Actif Part I	4 634 396 €	Droit de sortie	Néant
Actif total	26 227 168 €	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	96,05	VL (I) Euro	1085,09
SFDR	Article 8		

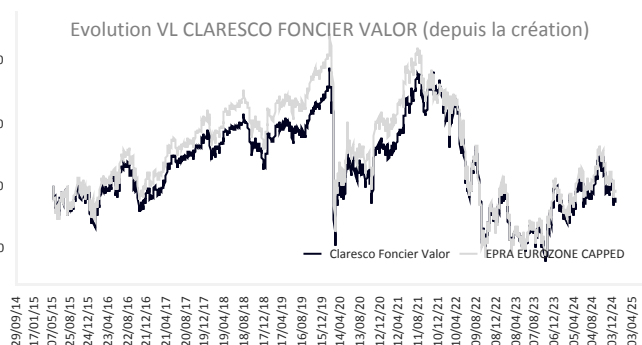
Claresco FONCIER VALOR est un compartiment de la SICAV : CLARESCO SICAV Gérants : Marie-Claire Mainka/Alain du Brusle

PERFORMANCES

	2024	1 mois	6 mois	1 an	3 ans
FONCIER VALOR	-2,9%	-5,4%	1,9%	-2,9%	-28,1%
Indice de Référence	-2,6%	-5,1%	2,1%	-2,6%	-24,2%

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

SOURCES : Claresco FINANCE, Bloomberg



STATISTIQUES

	1 an	3 ans	5 ans	Création
Perte Maximum	-14,48%	-43,35%	-44,80%	-44,80%
Délai de recouvrement	j	j	j	j
Volatilité	18,3%	22,2%	22,7%	18,7%
Ratio de Sharpe	-0,2	-0,5	-0,2	-0,0
Sortino	-0,36	-1,08	-0,48	-0,04
Nombre de lignes	30			

	1 an
Alpha	0,00%
Beta	1,02
Tracking Error	1,93%
Poids des 10 premières lignes	64%
PE-24	11,9
Rendement	4.12 %

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:

Le secteur des foncières a une fois de plus souffert en ce mois de décembre. Notre indice de référence (FTSE EPRA Eurozone Capped net return) affiche une baisse de -5.1% sur le mois, sous performant largement le marché (StoxxEurope600NR : -0,5%) sur la période.

La combinaison de l'élection de Trump, du chaos politique en France, des prochaines élections en Allemagne et de la dégradation des déficits budgétaires, a entraîné une nette remontée des taux d'intérêts aux Etats-Unis (10 ans US : +40bps à 4,57%) et en Europe (10 ans allemand : +28bps à 2,37%).

Tous les sous segments ont chuté à l'exception de la santé +1,3%. Le retail -3,9%, les bureaux -5,2%, le résidentiel -6,1%, la logistique -7,5% et le self storage -10,4%. (Source Bloomberg)

Le Fonds:

Sur le mois le fonds a légèrement sous performé malgré sa sous pondération en logistique.

Trois groupes de notre portefeuille ont annoncé des transactions importantes et intéressantes :

Gécina a finalisé la cession de logements étudiants pour 539 M€ avec une prime de 23% qui était bien supérieure aux attentes.

Cofinimo a en toute fin du mois annoncé une série de cessions pour un total de 40 m€ en ligne avec les valeurs d'actifs. Le groupe a ainsi pu tenir son engagement annuel de cession de 215m€.

Unibail a acquis pour 250m€ une participation supplémentaire de 38,9% dans sa coentreprise de centres commerciaux allemands. Cette opération judicieuse, est réalisée à un prix inférieur aux valorisations des analystes. Elle aura un impact neutre sur l'EPRA NTA et permettra de baisser le ratio de LTV de 20 bp grâce à un financement en actions nouvelles.

Nos Perspectives :

2024 aura été une année décevante. A nouveau très volatiles, les cours des foncières ont principalement fluctué avec le sentiment du marché sur les anticipations de taux d'intérêt sans prendre en considération l'amélioration significative des fondamentaux des groupes au cours des douze derniers mois.

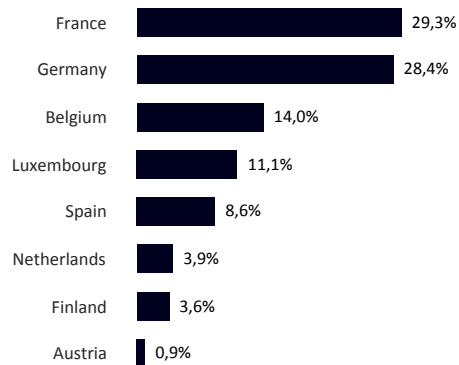
Le secteur termine l'année en baisse de 3% alors même que l'année 2024 semble marquer le point d'inflexion de ce cycle immobilier. Les valorisations des portefeuilles se stabilisent et les bilans ont été assainis.

Les foncières peuvent à nouveau envisager du développement et de la croissance externe relative. A ce titre nous avons pu constater à la fin de l'année 2024 une vague de transactions d'envergures qui nous conforte dans l'idée que le marché des transactions continuera à s'ouvrir en 2025.

Le secteur traite sur une décote d'actif de 29% (source EPRA) sous-entendant une anticipation de chute de 18% de la valeur des portefeuilles des foncières, alors que nous n'anticipons plus de baisse voir même une légère hausse.

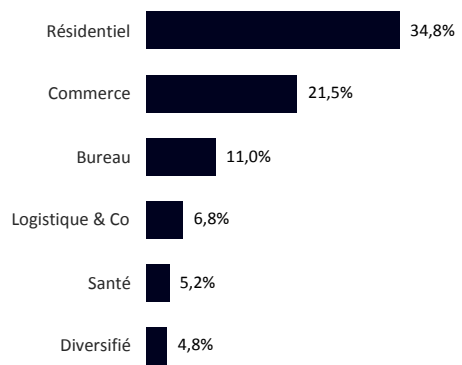
L'amélioration des fondamentaux, les valorisations attractives et les attentes de baisses des taux de la BCE et de la FED (même si les anticipations ont diminué pour cette dernière) militent pour une revalorisation du secteur. La patience semble de nouveau être de mise en ce début d'année, mais elle devrait être récompensée !

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

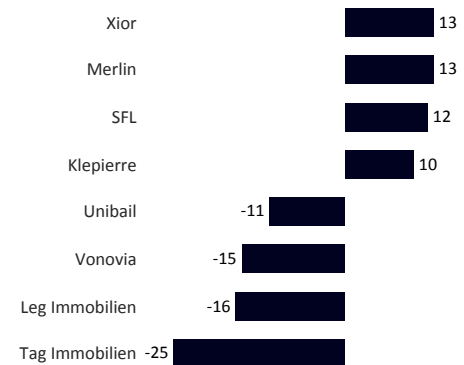


Répartition géographique Actions

REPARTITION SECTORIELLE



PRINCIPALES CONTRIBUTIONS

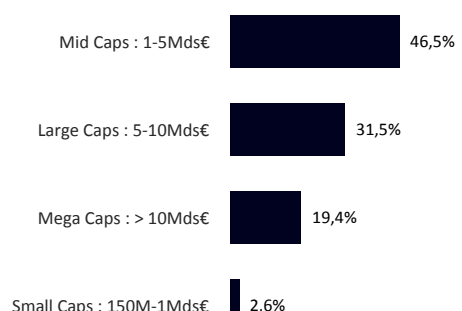


Contributions mensuelles relatives en bp

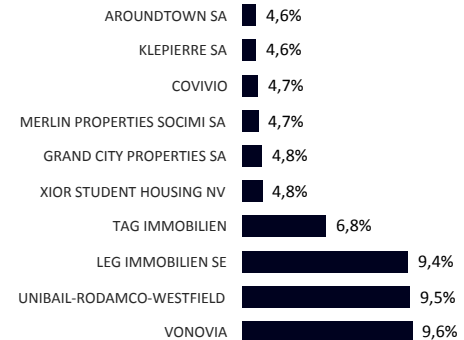
REPARTITION



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 Laménais, 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le n°420 307 167

Claresco Foncier Valor

Approche et méthodologie ISR

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	63.5	100%
Indice de référence	62.9	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 SE	65	9.6%
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	68	9.5%
LEG IMMOBILIEN SE	66	9.4%
TAG IMMOBILIEN	55	6.8%
XIOR STUDENT HOUSING NV	61	4.8%