

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 31/12/2025

CARACTERISTIQUES GENERALES

Actif Part P	19 899 068 €	Droit d'entrée	Néant
Actif Part I	4 301 878 €	Droit de sortie	Néant
Actif total	24 722 741 €	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	99,97	VL (I) Euro	1145,3
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	4,1%	-2,0%	-4,1%	4,1%	13,7%
Indice de Référence	9,8%	-1,6%	-2,8%	9,8%	23,4%

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

Evolution VL CLARESCO FONCIER VALOR (depuis la création)



SOURCES : Claresco FINANCE, Bloomberg

STATISTIQUES

	1 an	3 ans	5 ans	Création
Perte Maximum	-14,05%	-24,36%	-44,26%	-44,80%
Délai de recouvrement	64j	468j	j	j
Volatilité	16,2%	19,6%	19,7%	18,5%
Ratio de Sharpe	0,3	0,2	-0,1	-0,0
Sortino	0,48	0,50	-0,30	-0,00
Nombre de lignes			34	

	1 an
Alpha	-0,10%
Beta	1,00
Tracking Error	1,13%
Poids des 10 premières lignes	61%
PE-24	12,2
Rendement	5.07 %

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 des foncières cotées de la zone euro (EZDRRAUN) a reculé de 1,59% en décembre, sous-performant nettement les marchés actions au sens large (StoxxEurope600NR : +2,8%). Le secteur n’a ainsi pas profité du rallye de fin d’année, pénalisé par la remontée des rendements obligataires.

Le Bund allemand à 10 ans s’est établi à 2,86%, en hausse de 17 pb, tandis que les rendements français 3,56% et italiens 3,11% ont chacun progressé de 16 pb. En décembre, les banques centrales ont par ailleurs pris des décisions largement anticipées par les marchés — statu quo de la BCE, baisse des taux par la Banque d’Angleterre et relèvement des taux par la Banque du Japon — sans surprise notable dans leurs communications.

Sur le plan sectoriel, les bureaux (+1,2%) ont été le sous-secteur le plus performant, suivis de la santé (+1,1%). Le self-stockage (-5,9%) a été le sous-secteur le moins performant, suivi du résidentiel (-4,7%). Source Barclays

Le Fonds:

Le fonds a reculé de -2,0% sur le mois, sous-performant son indice de référence de 40 points de base, principalement en raison de sa surpondération sur TAG (-10% sur le mois) ainsi que de sa sous-pondération sur Icade et Gecina.

L’activité de fusions-acquisitions est restée soutenue. Neinor Homes a finalisé son offre publique d’achat volontaire sur Aedas Homes. Icade a signé un accord de cession préliminaire portant sur son actif des Champs-Élysées pour 402M€, soit une prime de 20% par rapport à l’ANR, contribuant à sa stratégie de désendettement. Altarea est entrée en négociations exclusives avec Stella Management en vue de la cession de sa division de résidences services seniors, afin de se recentrer sur ses activités de développement. Wereldhave a finalisé l’acquisition du centre commercial Ville2 en Belgique pour 120M€, tout en sécurisant un financement de long terme. De son côté, Care Property Invest a annoncé l’acquisition d’un portefeuille d’actifs de santé de 143M€, mais l’impact risque d’être dilutif pendant quelques années. À l’inverse, Blackstone a renoncé à formuler une offre sur Big Yellow Group, ce qui a pesé sur l’ensemble du segment du self-storage. Shurgard enregistré ainsi une baisse de 9,1% sur le mois.

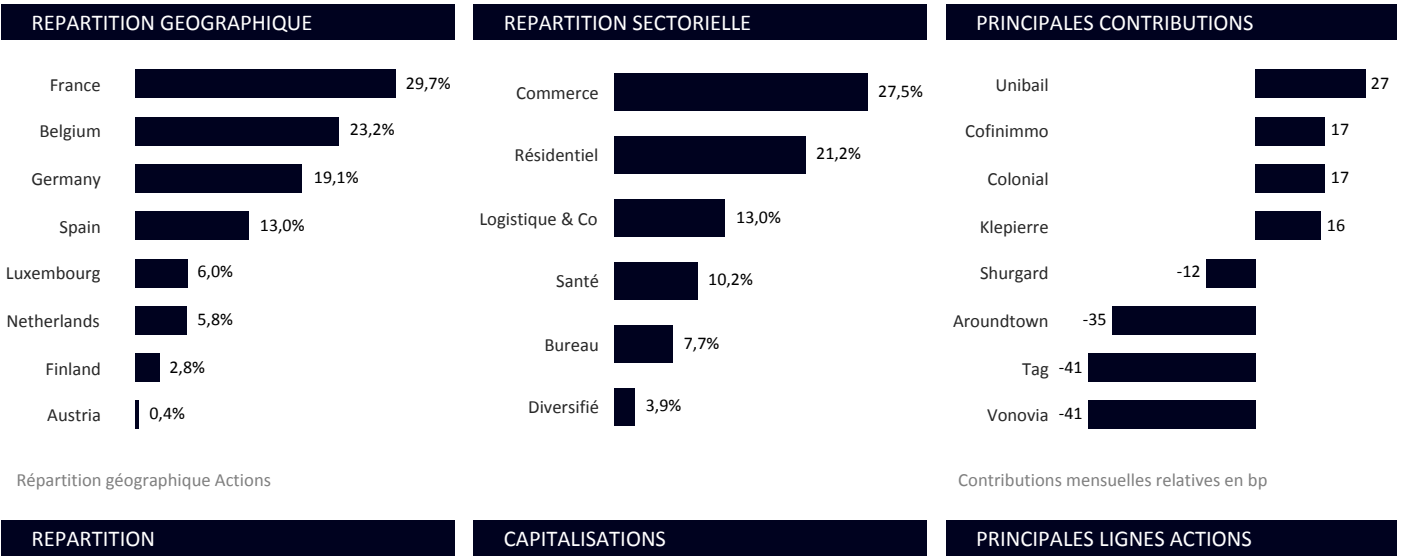
Enfin, la gestion du capital demeure un enjeu central et une priorité stratégique pour l’ensemble des acteurs du secteur. Ainsi, en décembre, Grand City Properties et Aroundtown ont toutes deux mené à bien des opérations proactives de refinancement de leurs dettes existantes, combinant émissions et rachats. Ces transactions visent à allonger la maturité de la dette, réduire le coût des coupons et optimiser le profil de financement, tout en tirant parti d’une demande investisseurs soutenue.

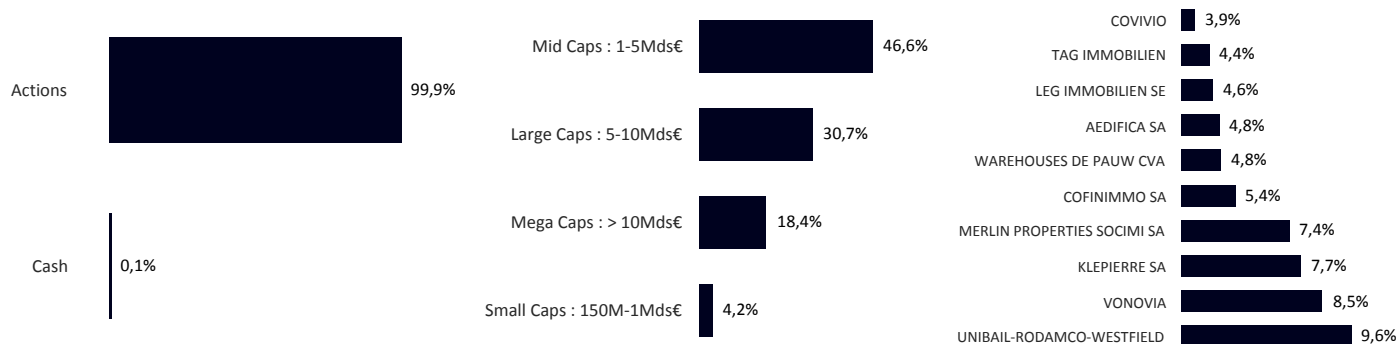
Nos Perspectives :

L’année 2025 n’a pas été celle du rebond boursier attendu pour les foncières cotées. L’indice Bloomberg EZDRRAUN (+10,2%) et l’indice FTSE EPRA NAREIT Eurozone NR (+9,7%) ont certes progressé mais ont nettement sous-performé l’ensemble des actions européennes (indice StoxxEurope600NR : +19,8%). La forte instabilité politique et géopolitique, la remontée des taux longs et la concurrence persistante du thème de l’intelligence artificielle — particulièrement attractif en termes de croissance — ont continué de détourner les flux d’investissement au détriment des actifs immobiliers.

Pourtant, les valorisations historiquement déprimées —décote moyenne d’environ 33% sur l’EPRA ANR 26e et rendement du dividende proche de 5,8 % (source : Oddo) — ne reflètent plus la réalité opérationnelle des résultats observés en 2025 : Bilans assainis, croissance locative robuste, valeurs d’actifs stabilisées, discipline accrue dans l’allocation du capital, reprise des transactions, et hausse du M&A.

Si 2025 n’a pas marqué le retour en grâce boursier des foncières, elle a en revanche profondément renforcé leurs fondamentaux. L’espoir d’un retour à des taux ultra-bas — ou même d’un assouplissement monétaire significatif susceptible de soulager le secteur — s’est largement dissipé. Dans ce nouveau régime, la performance des foncières repose avant tout sur leur capacité à faire croître durablement leurs cash-flows, reléguant au second plan les valorisations immobilières et décotes sur ANR. À mesure que l’anticipation d’une reprise tirée par la baisse des taux s’éloigne, nous estimons que les vendeurs immobiliers seront davantage enclins à accepter les prix des acheteurs lorsqu’ils souhaiteront céder leurs actifs. Cette évolution devrait soutenir une hausse progressive des volumes de transactions immobilières en 2026.





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	71,6	100,00%
Indice de référence	71,3	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.

Notation des 5 premières lignes du fonds

	Score ESG	Poids
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	70	9,7%
VONOVIA	70	8,5%
KLEPIERRE SA	73	7,8%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	75	7,3%
COFINIMMO SA	71	5,4%

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

Sources : Clarity AI, Claresco Finance