Claresco Foncier Valor (I)

LU1379105270
Rapport mensuel juin 2025

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 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 30/06/2025

CARACTERISTIQUES GENERALES

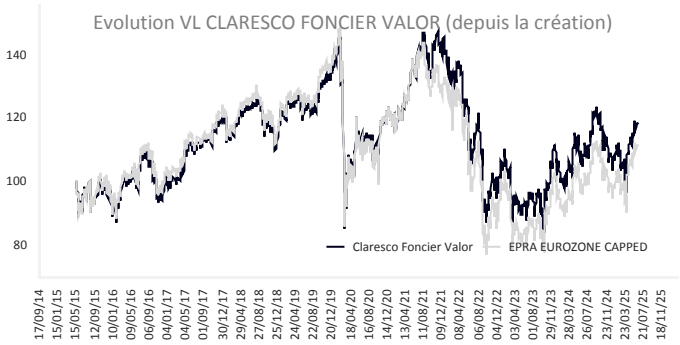
Actif Part I	4 542 862 €	Droit d'entrée	Néant
Actif Part P	22 135 326 €	Droit de sortie	Néant
Actif total	27 273 286 €	Frais de gestion annuel	1,00% TTC
Durée minimale d'investissement recommandée	5 ans	Dépositaire	CACEIS Luxembourg
Affectation des résultats	Capitalisation / Distribution	Code ISIN (P)	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 (I) Euro	1186,09	VL (P) Euro	104,26
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	**9,3%**	**0,5%**	**9,3%**	**12,2%**	**10,7%**
Indice de Référence	12,9%	0,5%	12,9%	15,2%	12,3%

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	Création
FONCIER VALOR	**-1,5%**	**14,0%**	**-33,2%**	**18,0%**	**-9,1%**	**21,7%**	**18,6%**
Indice de Référence	-2,6%	15,4%	-32,6%	6,4%	-10,9%	22,2%	11,7%

SOURCES : Claresco FINANCE, Bloomberg



STATISTIQUES

	1 an	3 ans	5 ans	Création
Perte Maximum	-21,76%	-30,65%	-42,74%	-42,74%
Délai de recouvrement	j	781j	j	j
Volatilité	18,7%	21,7%	20,3%	18,8%
Ratio de Sharpe	0,6	0,2	0,1	0,1
Sortino	1,39	0,37	0,16	0,17
Nombre de lignes			**32**	

	1 an
Alpha	-0,05%
Beta	1,02
Tracking Error	1,39%
Poids des 10 premières lignes	**59%**
PE-24	**12,2**
Rendement	**4.45 %**

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:

Notre indice européen de l'immobilier (FTSE EPRA Eurozone Capped Net Return) termine le mois en légère hausse (+0,5%), en surperformance vis à vis de l'indice StoxxEurope600 NR (-1,2%).

Le secteur bénéficie d'une dynamique soutenue de fusions-acquisitions. Deux opérations ont été annoncées en juin au Royaume-Uni : Empiric Student Property a reçu une offre de rachat de Unite Group, tandis que Tritax Big Box REIT a surenchéri sur l'offre de Blackstone pour Warehouse REIT. Ces transactions mettent en lumière l'attractivité des valorisations des foncières cotées. Elles permettent la réalisation de synergies de coûts et une amélioration de la liquidité des titres. Cette tendance à la consolidation renforce clairement l'intérêt pour l'immobilier coté européen auprès des investisseurs internationaux.

Les écarts de performance entre sous-segments se sont nettement resserrés par rapport aux mois précédents, reflétant un manque de visibilité et l'absence de convictions marquées dans un contexte macroéconomique toujours incertain. À noter néanmoins, un rebond du secteur du self-stockage, en hausse de +4,2 %, porté par la publication de résultats semestriels meilleurs qu'attendu de Safestore. À l'inverse, les valeurs de commerce, en repli de -1,6 %, ont souffert de prises de bénéfices après leur forte progression enregistrée au cours des cinq premiers mois de l'année (source : Oddo).

Le Fonds:

Sur le mois, le fonds affiche une performance de 0,5%, en ligne avec son indice de référence (+0,5%). Toutefois, nos positions sur CTP et Instone — deux titres hors indice en progression de respectivement +6 % et +13 % sur la période — n'ont pas suffi à compenser la contre-performance des valeurs de commerce, en particulier en France, et surtout la surperformance du self storage. La sous-performance du commerce s'explique par des inquiétudes persistantes sur la consommation et par des prises de bénéfices après un bon parcours depuis le début de l'année.
Carmila a enregistré la plus forte baisse du portefeuille. En début de mois, Carrefour a cédé 7 % du capital de sa filiale via un placement accéléré au prix de 17,30 €, soit une décote de 7,1 % par rapport au cours de clôture de la veille. À l'issue de l'opération, Carrefour reste actionnaire de référence avec environ 29,8 % du capital. Néanmoins, ce mouvement de désengagement alimente des craintes de nouvelles cessions à venir, pesant sur le titre.
Les autres foncières commerciales ont également reculé :

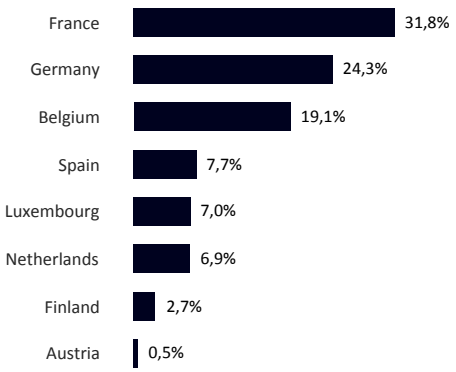
- Mercialys : -3,8 %
- Klépierre : -3,0 %
- Unibail-Rodamco-Westfield : -2,8 %

Nos Perspectives :

Le 1er semestre 2025 a été affecté par l'incertitude liée au commerce mondial, et une domination croissante de la géopolitique, notamment en juin avec le conflit Iran-Israël. Les inquiétudes liées aux droits de douane, alimentées par les revirements successifs de l'administration Trump, semblent aujourd'hui s'estomper. Ces droits devraient se stabiliser à un niveau certes élevé par rapport au passé, mais nettement inférieur aux craintes du mois d'avril. Quant à la réforme fiscale américaine, bien que le processus législatif reste agité, son adoption avant la pause parlementaire d'août semble probable, sans modifications substantielles de la version votée à la Chambre. Dans ce contexte, les marchés devraient progressivement détourner leur attention des aléas politiques pour se recentrer sur les fondamentaux économiques et, surtout, sur les résultats d'entreprise, dont la publication des semestriels est imminente.

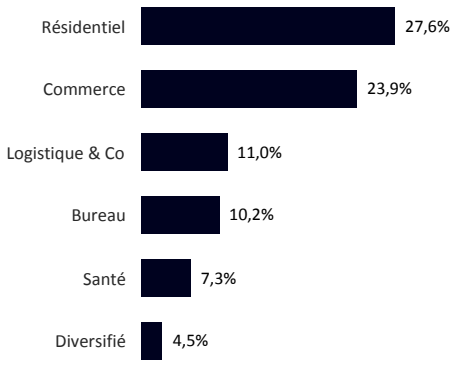
Avec une décote moyenne de 21 % par rapport à la NAV (source : Kempen), alors que les valeurs d'actifs se stabilisent et que les bilans des foncières se sont renforcés, le secteur présente un attrait renouvelé. Cette attractivité est d'autant plus forte que les opérations de fusions-acquisitions se multiplient, soutenant la dynamique de consolidation.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

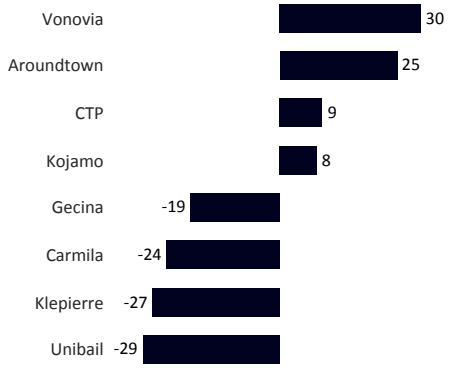


Répartition géographique Actions

REPARTITION SECTORIELLE

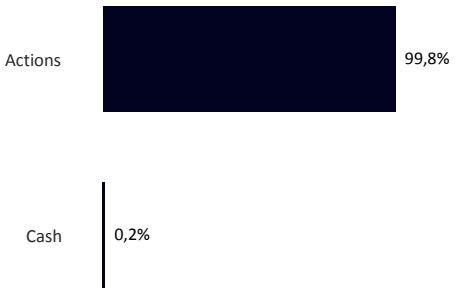


PRINCIPALES CONTRIBUTIONS

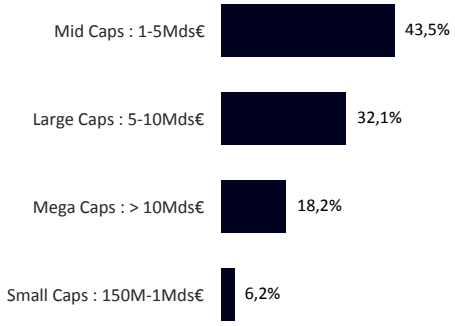


Contributions mensuelles relatives en bp

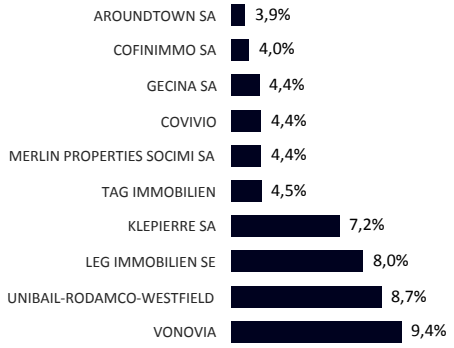
REPARTITION



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	**63,05**	99,6%
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.

Notation des 5 premières lignes du fonds

	Score ESG	Poids
VONOVIA	65	9,3%
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	69	8,7%
LEG IMMOBILIEN SE	63	8,1%
KLEPIERRE SA	71	7,2%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	4,4%

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

Sources : Clarity AI, Claresco Finance