Claresco Foncier Valor (P)

LU1379104976
Rapport mensuel juillet 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 31/07/2025

CARACTERISTIQUES GENERALES

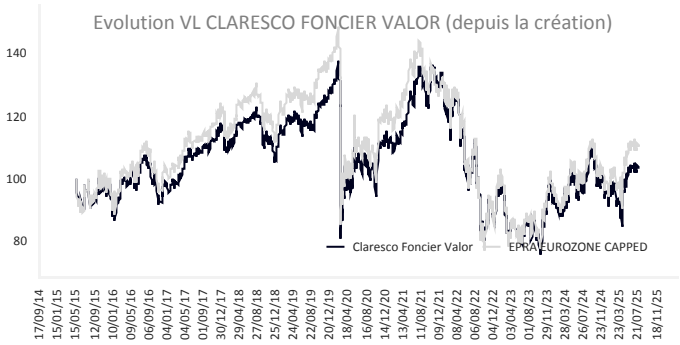
Actif Part P	21 547 584 €	Droit d'entrée	Néant
Actif Part I	4 506 995 €	Droit de sortie	Néant
Actif total	26 572 145 €	Frais de gestion annuel	2,40% TTC
Durée minimale d'investissement recommandée	5 ans	Dépositaire	CACEIS Luxembourg
Affectation des résultats	Capitalisation / Distribution	Code ISIN (P)	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	103,32	VL (I) Euro	1176,73
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	**7,6%**	**-0,9%**	**4,8%**	**6,8%**	**-4,4%**
Indice de Référence	11,8%	-1,0%	7,6%	10,6%	1,0%

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

SOURCES : Claresco FINANCE, Bloomberg



STATISTIQUES

	1 an	3 ans	5 ans	Création
Perte Maximum	-22,32%	-31,79%	-44,26%	-44,80%
Délai de recouvrement	j	j	j	j
Volatilité	18,6%	21,4%	20,2%	18,7%
Ratio de Sharpe	0,4	-0,1	-0,0	0,0
Sortino	0,77	-0,16	-0,01	0,03
Nombre de lignes			**32**	

	1 an
Alpha	-0,07%
Beta	1,01
Tracking Error	1,29%
Poids des 10 premières lignes	**60%**
PE-24	**12**
Rendement	**4.46 %**

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:

En juillet, des avancées significatives ont été enregistrées dans la conclusion d'accords commerciaux sur les droits de douane entre les États-Unis et le Japon, puis avec l'Europe. Bien que ces accords impliquent une augmentation des droits de douane, les indices boursiers ont globalement progressé, reflétant un soulagement face à l'incertitude persistante. Toutefois, l'immobilier semble évoluer indépendamment de cette levée d'incertitude, avec l'indice européen FTSE EPRA Eurozone Capped en baisse de -1,0 %, tandis que le STOXX 600 NR progressait de +1,0%. La sous-performance immobilière s'explique probablement par l'absence de discours sur une baisse des taux, qui reposait sur des anticipations de récession.

Après huit baisses de taux successives en 2024, la Banque centrale européenne a décidé de suspendre temporairement sa politique monétaire, dans un contexte où l'inflation converge vers 2,0%. Le rapport stratégique du 30 juin 2025 marque un changement de paradigme : l'inflation est désormais vue comme une menace plus préoccupante que la désinflation, rendant une baisse prématurée des taux plus risquée. De son côté, la Réserve fédérale américaine a maintenu ses taux à leur niveau de décembre 2024. Cependant, cette réunion a été la première en plus de 30 ans à voir deux membres du Conseil des gouverneurs s'opposer à la décision.

Par secteurs, le commerce de détail (+3,8%) se distingue en étant le seul sous-segment positif. Les entrepôts (-0,7%) ont bénéficié d'un léger soulagement dans la guerre commerciale, tandis que le secteur résidentiel (-7,5%) a été le plus impacté par les anticipations de taux, suivi par le self-stockage (-5,1%). (Source : Barclays).

Le Fonds:

Sur le mois, le fonds recule de 0,9%, en ligne avec son indice de référence. La surperformance liée à la surpondération des foncières de commerce a été compensée par la contre-performance du résidentiel. Les publications semestrielles sont bien avancées, à l'exception des foncières résidentielles allemandes attendues dans les deux prochaines semaines.

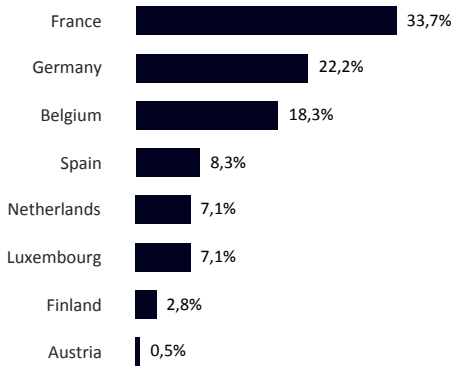
À ce stade, les foncières de commerce affichent des résultats solides, portés par une forte dynamique opérationnelle : progression des ventes des locataires, hausse de la fréquentation, et donc augmentation des loyers des foncières et valorisations stables voire en hausse. Mercialys, Wereldhave et Klépierre ont relevé leurs objectifs, tandis qu'Unibail vise désormais le haut de sa fourchette de prévisions. Les foncières logistiques, telles qu'Argan et WDP, ont également publié de bons résultats, mais expriment une certaine prudence sur les projets de développement, dans un contexte macroéconomique incertain. Les acteurs de bureaux en QCA (SFL, Gecina, Colonial…) ont délivré des performances particulièrement solides. Les perspectives restent en revanche plus incertaines pour les bureaux en périphérie, même si un point d'inflexion pourrait se dessiner. Enfin, Merlin signe d'excellents résultats dans l'ensemble de ses segments, avec une mention particulière pour les data centers.

Nos Perspectives :

L'incertitude liée au commerce mondial tend à se dissiper. Dans ce contexte, les marchés devraient progressivement délaisser les préoccupations politiques pour se recentrer sur les fondamentaux économiques et des résultats d'entreprises qui restent globalement encourageants pour le secteur des foncières. Ces bonnes performances ne se traduisent toutefois pas toujours en Bourse : les investisseurs restent prudents face aux déséquilibres commerciaux et à l'ajustement plus lent que prévu des politiques monétaires.

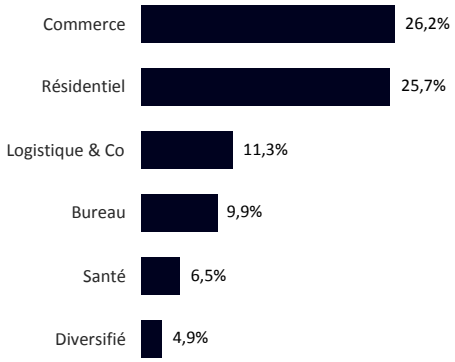
Le secteur se négocie toujours avec une décote de 23% par rapport à la NAV 2025 (source : Kempen), alors même que les valorisations atteignent un point d'inflexion et que les bilans se sont solidement renforcés. Le regain d'intérêt pour les foncières se confirme, d'autant que le marché des transactions montre des signes d'amélioration progressive.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

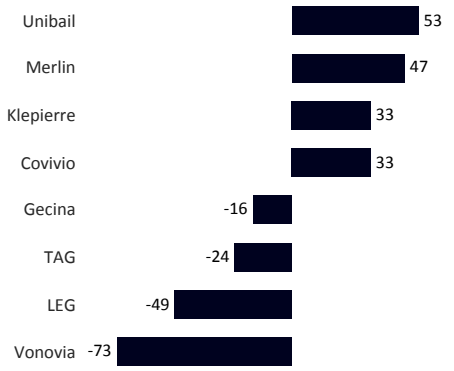


Répartition géographique Actions

REPARTITION SECTORIELLE



PRINCIPALES CONTRIBUTIONS

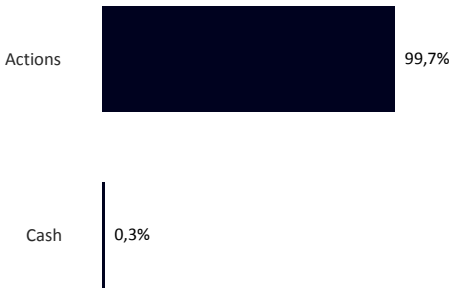


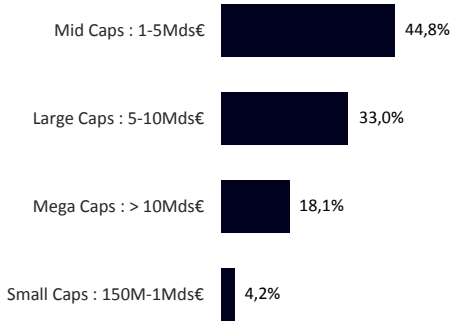
Contributions mensuelles relatives en bp

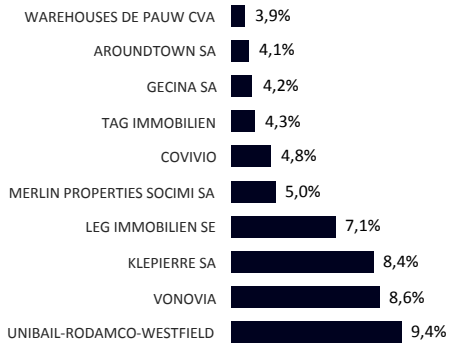
REPARTITION

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	**63,07**	99,64%
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
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	69	9,2%
VONOVIA	65	8,8%
KLEPIERRE SA	71	8,4%
LEG IMMOBILIEN SE	63	7,2%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	4,9%

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

Sources : Clarity AI, Claresco Finance