

Objectif du fonds

L'objectif du Fonds est de délivrer un coupon fixe de 4.8% sur les 5 premières années, puis de 6.8% les années suivantes et le remboursement du capital à 100%, à maturité ou lors des potentiels remboursements totaux anticipés qui pourront intervenir à partir de la seconde date d'anniversaire de la fin de la Période de Souscription et lors des rachats autorisés à partir de la 5ème année.

Stratégie d'investissement

Le fonds investira exclusivement dans des titres de créances libellés en euros liées à des opérations de rénovation énergétique ou à des opérations immobilières. Ces titres de créances bénéficient d'une garantie à première demande, directe ou indirecte, tant sur le montant principal que sur le revenu associé, par un Etat, un établissement de crédit ou une compagnie d'assurance avec une notation minimum Investment Grade, ou encore par un fonds immobilier spécialisé (REITS, SOCIMI etc.) ou toute structure de détention directe (SPV).

Valorisation 30/04/2026

Valeur liquidative 996,60 EUR

Actif net (en millions) 51,93 EUR

Code ISIN FR001400QT94

Domiciliation France

Valorisation Semestrielle

Structure FPS

Société de Gestion Twenty First Capital

Conseiller Marex France SAS

Commissaire aux comptes PWC

Dépositaire CACEIS Bank

Performances calendaires

Les performances arithmétiques mensuelles et annuelles sont calculées sur les cinq dernières années depuis la date de reporting et exprimées en pourcentage. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont notamment pas constantes dans le temps.

%	H1 *	H2 *	Perf
2025	2.18%	-1.38%	0.77%
2026	3.41%		3.41%

* : Les performances semestrielles reflètent l'exercice fiscal décalé : H1 (fin octobre - fin avril) et H2 (fin avril - fin octobre)

Investissement

Position	Prix de revient	Position valorisée	Coupon couru	Total
Opportunity S.A. - Insured Real Estate Debt 8	51 200 000	49 740 800	1 801 956	51 542 756 EUR

Contexte et investissement

Le fonds Volcap Immo 8 est investi à hauteur de 51 200 000 € de nominal dans des obligations simples du compartiment Opportunity IRED8. Réalisé le 12 décembre 2024, cet investissement présente une maturité fixée au 31 octobre 2034. La structure de rémunération prévoit le paiement d'un coupon annuel de 7 % lors des cinq premières années, puis de 9 % pour les cinq dernières années.

Des actifs sous-jacents solides et performants

Les capitaux du compartiment sont destinés à financer le développement du fonds Student Homes II. Ce projet s'appuie sur une équipe expérimentée et une plateforme ayant déjà fait ses preuves, celle-ci ayant bâti le deuxième plus grand portefeuille de coliving étudiant au Royaume-Uni. À titre de référence, leur premier fonds a démontré une performance solide, affichant un TRI annualisé de 17 %. Cette dynamique est soutenue par des actifs à fort rendement locatif qui offrent une bonne capacité de service de la dette. La stratégie d'investissement nous semble prudente, offrant ainsi un profil rendement/risque attractif, renforcé par un pipeline d'opérations déjà identifiées qui permet un déploiement rapide des capitaux.

Historique de distribution

Pour rappel, le fonds a procédé au versement d'un coupon s'élevant à 45,30 € par part en date du 12 décembre 2025.

Valorisation des obligations au 30 avril 2026

Concernant la valorisation des actifs, l'émetteur nous a transmis les projets de comptes 2025 du compartiment, lesquels ne font apparaître aucune provision. De plus, Opportunity nous a confirmé par email qu'aucun élément nouveau survenu au cours du semestre n'était de nature à impacter ces provisions. La valorisation du compartiment a donc été ajustée uniquement en fonction de l'évolution des taux d'intérêt. Dans notre modèle d'arrêt de la valeur liquidative, en retenant un taux sans risque de 3,58 % (établi sur la base du proxy France 25/11/2034 - FR001400QMF9), en maintenant les spreads à 3,9 % pour les cinq premiers coupons et à 5,9 % pour les cinq derniers, et en s'appuyant sur 100 % du nominal, le prix final retenu pour les obligations IRED8 ressort à 97,15 %.

Environnement macroéconomique et marché immobilier britannique

L'évolution négative des taux d'intérêt au Royaume-Uni pèse mécaniquement sur les valorisations du marché immobilier local. Cette conjoncture s'avère toutefois à double tranchant pour le fonds Student Homes II : si elle impacte négativement la valeur des actifs déjà en portefeuille, elle constitue en parallèle une véritable opportunité pour déployer les capitaux restants à des conditions de marché potentiellement plus attractives.

Principaux risques associés au produit : risque de capital et de performance, risque lié à la gestion et à l'allocation d'actifs discrétionnaire, risque de taux d'intérêt, risque de crédit, risque de haut rendement (« High Yield »), risque de contrepartie, risque de liquidité, risque d'actions, risque de change, risque résultant de la détention d'obligations convertibles, dont les descriptifs figurent dans le prospectus du fonds. La liste des facteurs de risques ci-avant ne prétend pas être exhaustive et l'investisseur est invité à consulter le prospectus pour prendre connaissance de manière détaillée des risques auxquels le fonds est exposé. Ce fonds n'offre aucune garantie de rendement. Le produit présente un risque de perte en capital. Avertissement : le présent document ne saurait être assimilé à un reporting réglementaire et constitue un document d'information non contractuel. Seul le rapport annuel prévu par la réglementation fait foi. Le présent document ne vise que les clients professionnels au sens de l'article D. 533-11 du Code monétaire et financier, les conseillers en gestion de patrimoine indépendants (CGPI), les conseillers en investissements financiers (CIF) au sens de l'article L. 541-1 et suivants du Code monétaire et financier. Il n'est pas destiné à être remis à des clients ne possédant pas l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaires pour prendre leurs propres décisions d'investissement et évaluer correctement les risques encourus. Tout détenteur du présent document est invité à se rapprocher de son conseiller habituel pour mesurer les risques liés à ce fonds. Seuls le prospectus complet du fonds et ses derniers états financiers (dernier reporting annuel) font foi. Le souscripteur reconnaît avoir reçu le prospectus préalablement à son investissement. Les instruments financiers à l'actif de ce fonds connaîtront les évolutions et aléas des marchés. Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures. Elles ne sont notamment pas constantes dans le temps. Les données de performances présentées ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus (le cas échéant) lors de l'émission et du rachat des parts ou actions et ne tiennent pas compte des frais fiscaux imposés par le pays de résidence de l'investisseur. Ce document ne constitue ni une offre ni une recommandation personnalisée ou une sollicitation en vue de la souscription ou du rachat de parts de ce fonds.