

Objectif du fonds

L'objectif du Fonds est de délivrer un coupon fixe de 4% 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 puis à chaque date d'anniversaire de la fin de ladite période.

Stratégie d'investissement

Le fonds investira exclusivement dans des titres de créances libellés en euros liés à des opérations immobilières. Ces titres de créances bénéficient d'une garantie, tant sur le montant principal que sur le revenu associé, par 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 24/06/2026

Valeur liquidative 1010,77 EUR

Actif net (en millions) 26,62 EUR

Code ISIN FR0013481348

Domiciliation France
Valorisation Trimestrielle

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.

%	Q1	Q2	Q3	Q4	Perf
2020			2.47%	1.00%	3.50%
2021	0.98%	0.98%	1.01%	0.99%	4.03%
2022	-12.19%	1.09%	1.07%	1.24%	-9.17%
2023	-21.07%	1.59%	1.71%	1.66%	-17.09%
2024	1.64%	1.63%	16.68%	7.05%	29.02%
2025	1.43%	23.93%	1.46%	-5.97%	19.92%
2026	0.81%	1.87%			2.70%

Investissement

Position	Prix de revient	Position valorisée	Coupon couru	Total
Opportunity S.A. - Insured Real Estate Debt 3	26 370 000	24 218 208	498 100	24 716 308 EUR

Le fonds Volcap Immo 6 reste intégralement investi sur la souche obligataire du compartiment Opportunity IRED 3, à hauteur de 26 370 000 € de nominal.

Bien que la valorisation des actifs ait été revue à la baisse dans les comptes 2025 de l'émetteur, nous vous rappelons que la solvabilité de la structure a été renforcée en début d'exercice par l'obtention d'une garantie professionnelle de paiement. Ce soutien, d'un montant de 5,32 M€, permet de compenser une partie de la provision constatée.

L'émetteur nous a confirmé que les actifs donnés en collatéral demeurent pleinement opérationnels et que leur situation locative reste satisfaisante. Les résidences étudiantes situées au Royaume-Uni conservent ainsi d'excellents niveaux d'occupation. Toutefois, ces fondamentaux solides se heurtent à un environnement macroéconomique qui s'est plutôt dégradé au cours du trimestre. L'évolution des taux d'intérêt s'avère en effet négative au Royaume-Uni. Elle est légèrement positive en Europe mais s'est significativement dégradée après la fin du trimestre. Cette persistance des taux élevés pèse mécaniquement sur les modèles de valorisation des actifs immobiliers sous-jacents. De plus, le renchérissement continu du coût du crédit risque de freiner l'appétit des investisseurs finaux, ce qui pourrait ralentir à nouveau la dynamique du marché immobilier transactionnel et allonger le calendrier des cessions d'actifs en cours.

L'incident de liquidité intervenu sur le 1er trimestre n'est toujours pas résolu puisque le solde du coupon n'a pas encore été reçu. Ce retard étant analysé comme une tension de trésorerie déjà intégrée dans les provisions existantes, il ne justifie pas selon nous de décote supplémentaire sur la prime de risque. Ainsi, en retenant un taux sans risque (proxy FRTR 2 1/2 05/25/30 Corp) en baisse à 2,84 % au 24/06/2026, avec un maintien du spread initial de 7,98 % pour les coupons, une valorisation de 70,51 % du nominal, et la prise en compte de la garantie supplémentaire de 5,32 M€, le modèle de valorisation aboutit à un prix final retenu de 91,84 % pour les obligations IRED3.

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

Twenty First Capital – Société de gestion de portefeuille
S.A.S. au capital de 1 522 164,1 euros – RCS Paris 534 017 447 – APE 6630 Z – Agrément AMF N°GP 11000029 – TVA intra-communautaire N°FR 625340174 47 –
Siège social : 39 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie, 75008 Paris, France – Web : www.twentyfirstcapital.com – Téléphone : +33 (0)1 70 37 80 83 – Fax : +33 (0)9 72 28 87 43 –
Mail : contact@twentyfirstcapital.com