

Objectif du fonds

L'objectif du Fonds est de délivrer un coupon fixe de 3% 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 directe ou indirecte, 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 891,08 EUR

Actif net (en millions) 30,88 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
2021		0.75%	0.78%	0.77%	2.31%
2022	0.73%	-1.95%	0.78%	0.75%	0.28%
2023	0.74%	-3.17%	0.80%	0.81%	-0.87%
2024	-0.78%	0.83%	-2.36%	4.16%	1.74%
2025	1.40%	1.61%	1.16%	-6.28%	-2.32%
2026	-0.71%	1.45%			0.73%

Investissement

Position	Prix de revient	Position valorisée	Coupon couru	Total
Opportunity S.A. - Insured Real Estate Debt 4	34 000 000	29 114 200	401 389	29 515 589 EUR

Prorogation de maturité

Pour rappel, nous avons accordé une extension de 12 mois sur la maturité de la ligne obligataire émise par Opportunity, afin de tenir compte de l'illiquidité de certains sous-jacents. Des discussions sont toujours en cours en vue de céder ces actifs, ce qui permettra in fine de procéder au remboursement des obligations.

Des actifs sous-jacents opérationnels

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, tandis que les chalets de luxe continuent de générer des revenus locatifs réguliers. Toutefois, ces fondamentaux solides se heurtent à un environnement macroéconomique qui s'est dégradé au cours du trimestre. L'évolution des taux d'intérêt s'avère en effet négative : le taux souverain à 10 ans au Royaume-Uni s'est tendu, passant de 4,32 % fin mars à 4,47 % fin juin, un mouvement de correction sur le marché obligataire qui s'est d'ailleurs poursuivi au-delà du 30 juin. 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.

Coupon du 31 mars 2026 – Versement partiel

Concernant le coupon du 31 mars 2026, dont l'émetteur a honoré 50 % du montant au mois de mai, nous n'avons toujours pas reçu de paiement de la part d'Opportunity pour le versement du reliquat.

Valorisation des obligations au 24 juin 2026

Pour arrêter la valeur liquidative du trimestre, nous maintenons la même méthodologie de valorisation qu'au trimestre précédent. Celle-ci consiste à prendre pour base la valorisation des obligations retenue dans les projets de comptes 2025 d'Opportunity (s'établissant à 86,96 % du nominal et intégrant déjà les décotes d'illiquidité), puis à l'ajuster mécaniquement à l'évolution des taux actuels. En intégrant un taux sans risque de 2,52 % et en maintenant la prime de risque (spreads de 5,48 %), le prix retenu pour les obligations ressort à 85,63 % dans notre modèle pour la clôture de ce trimestre.

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-dessus 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 de 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.