

# Proximity Urban Value SLP

Société de Libre Partenariat (SLP)  
Fonds Professionnel Spécialisé (FPS)  
Sous forme de Société en Commandite Simple (SCS)  
Siège social : 39 Avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie 75008 Paris  
Numéro SIREN : 922 271 408 RCS Paris

## Compartment 1

(le « Fonds »)

---

### RAPPORT DE GESTION EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

---

Chers associés,

Pour votre information, nous vous avons envoyé ou tenu à votre disposition dans les conditions légales, tous les documents prescrits par la loi, et notamment :

- le bilan, le compte de résultat et les annexes du Fonds de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- le présent rapport de gestion ;
- le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2023.

\*\*\*

## 1. RESUME DE L'OBJECTIF DE GESTION

Le Fonds a pour objectif d'acquérir et de détenir directement ou indirectement des participations dans des sociétés non-cotées de marchands de biens, de promotion immobilière principalement en France. Ces sociétés cibles chercheront généralement à acquérir des actifs immobiliers de bureaux, commerces, logistiques et/ou résidentiels à transformer (construction, réhabilitation, restructuration, optimisation locative, développement, redéveloppement). Le Fonds pourra également financer directement ou indirectement le promoteur/marchand de bien via de la dette ou une prise de participation minoritaire dès lors qu'il sera co-investisseur dans les sociétés cibles et que cela sera nécessaire pour la bonne réalisation de l'objectif de gestion.

L'objectif de gestion du Fonds est de prendre des participations dans des sociétés non cotées, exclusivement dédiées à des opérations immobilières de marchands de biens et dans une moindre mesure, de promotion immobilière, en vue de bénéficier au terme des opérations de valorisation conduites au sein de ces sociétés, d'un gain en capital, issu de la cession des actifs valorisés.

## 2. EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS ET FINANCIERS AU COURS DE L'EXERCICE

Le résidentiel n'échappe pas au ralentissement : conformément à la tendance observée sur les autres classes d'actifs, le marché de l'investissement en immobilier résidentiel affiche un net recul d'une année sur l'autre (-52%), avec seulement 2,8 milliards d'euros investis en 2023. L'immobilier résidentiel

classique est le plus impacté (-62%), en l'absence de portefeuille d'envergure, tandis que les actifs gérés affichent une certaine résistance (-16%).

Les portefeuilles ne représentent que 6% des montants investis en 2023, contre 45% en moyenne au cours des cinq dernières années. Les investisseurs étrangers, peu actifs en fin d'année, affichent une part de marché de 14% sur l'ensemble de l'année 2023.

Avec 1,1 milliard d'euros investi, les actifs gérés concentrent 37% des engagements. On note un appétit marqué pour les résidences étudiantes et le coliving, dont les volumes sont en nette progression sur un an, tandis que les résidences seniors affichent un recul de 73% avec seulement 169 millions d'euros investis. Les meilleurs logements classiques se négocient dorénavant à partir de 3,75% pour les actifs existants et 4,25% en VEFA, tandis que les taux des meilleures résidences gérées atteignent 4,50%.

Source : Infographie, Marché investissement Résidentiel, T4 2023, JLL

### 3. INVENTAIRE FAISANT APPARAÎTRE LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET D'INSTRUMENTS FINANCIERS

Les principales caractéristiques du portefeuille immobilier et d'instruments financiers du Fonds sont les suivantes :

Filiales	Valeur actuelle des titres en N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SAS Meudon Jaurès	271.037	276.700	(5.664)	271.037	100%

En date du 27/10/2023, la signature d'une promesse de vente du projet portant sur l'acquisition d'un immeuble de logements et d'un terrain constructible situés près de la gare de Meudon (92) a été réalisée par la SAS Meudon Jaurès, filiale unique du Fonds.

Préalablement à cette acquisition et pour les besoins de celle-ci, le Fonds a souscrit le 26/09/2023 à l'intégralité des actions émises par la société par actions simplifiée (SAS) Meudon Jaurès lors de sa constitution pour un montant total de 1.000 euros.

Par ailleurs, la somme de 275.700 euros, versée en compte courant d'associé le 30/10/2023, a fait l'objet d'une conversion en titres de capital au cours de l'augmentation de capital réalisée par la SAS Meudon Jaurès en date du 15/12/2023.

A la clôture de l'exercice 2023, le Fonds détient ainsi 100% du capital social de la SAS Meudon Jaurès.

### 4. INFORMATION GÉNÉRALE SUR L'ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Au 31/12/2023, le Fonds ne détient directement ou indirectement aucun actif immobilier.

La valeur des immeubles qui constituent les actifs immobiliers est évaluée au moins annuellement par un expert indépendant. A noter qu'aucun évaluateur immobilier n'a été désigné par le Fonds à ce jour.

### 5. DESCRIPTION DES ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

#### 5.1. Situation géopolitique

L'année 2023 est marquée par deux conflits majeurs : l'un entre la Russie et l'Ukraine, et l'autre entre Israël et le Hamas. Ces affrontements pourraient affecter l'environnement économique du Fonds. Bien que le Fonds n'ait aucune exposition à ces deux conflits, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives importantes sur l'activité du Fonds, sa situation financière, sa trésorerie, son

résultat et pourraient causer une perte de valeur de ses actifs immobiliers le cas échéant.

A la date d'établissement du rapport de gestion, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité du Fonds n'est survenu.

## 6. EVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU COURS DE L'EXERCICE

### 6.1. Nombre de parts en circulation

Catégorie de parts	Nombre de parts en circulation			Montant de l'engagement		
	A	B	Associé Commandité	A	B	Associé Commandité
A l'ouverture de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Souscriptions enregistrées	28.000	1.000	500	2.800.000	100.000	50.000
Rachats réalisés	-	-	-	-	-	-
Montants nets	28.000	1.000	500	2.800.000	100.000	50.000
<b>A la clôture de l'exercice</b>	<b>28.000</b>	<b>1.000</b>	<b>500</b>	<b>2.800.000</b>	<b>100.000</b>	<b>50.000</b>

### 6.2. Prorogation de la période de souscription

La période de souscription des parts A du Fonds a pris fin le 15/06/2023 tandis que celle relative aux parts B a fait l'objet d'une prorogation de 12 mois portant ainsi le dernier jour de souscription au 15/12/2024 au lieu du 15/12/2023 auparavant.

## 7. INFORMATIONS CHIFFREES ET COMMENTEES SUR LES ELEMENTS PRINCIPAUX DE GESTION

Au titre de l'exercice clos le 31/12/2023, les produits sur opérations financières du Fonds s'élèvent à 15.282 euros. Il n'y a aucune charge sur opérations financières. Le résultat sur opérations financières de l'exercice s'élève donc à 15.282 euros.

En raison des frais de constitution, de gestion et de fonctionnement d'un montant de (305.477) euros, le résultat net de l'exercice avant régularisation des revenus de l'exercice est déficitaire à hauteur de (290.195) euros.

Au 31/12/2023, ces frais de gestion et de fonctionnement, frais de constitution inclus, se décomposent ainsi :

Nature des frais	31/12/2023
Commissions de gestion	74.278
Honoraires commissaire aux comptes	10.800
Frais dépositaire-conservateur	27.840
Honoraires délégué comptable	15.420
Autres frais	13.320
<b>Sous-total frais de gestion et de fonctionnement</b>	<b>141.658</b>
Frais de constitution	163.819
<b>Total frais de constitution, de gestion et de fonctionnement</b>	<b>305.477</b>

## 8. TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS

Le Fonds ayant été déclaré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 18/10/2022 et immatriculé auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 15/12/2022, l'exercice clos au 31/12/2023 correspond au premier exercice social. La durée de ce premier exercice social est d'un an et

17 jours.

Catégorie de parts	Exercice 31/12/2023			
	Total	A	B	Associé Commandité
Actif net	2.654.142	2.563.886	90.256	-
Nombre de parts en circulation	29.500	28.000	1.000	500
Valeur liquidative unitaire	n/a	91,57	90,26	-
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	-	-	-	-
Distribution unitaire sur les résultats (1)	-	-	-	-

(1) Y compris les acomptes

## 9. PERFORMANCE DU FONDS

Catégorie de parts	Date de VL	Pourcentage appelé (1)	Valeur nominale appelée (2)	Valeur liquidative unitaire	Variation par rapport à la VL précédente (3)	Variation par rapport à la VL d'origine (3)
A	15/12/2022	25%	25,00	25,00	-	-
	31/12/2022	25%	25,00	20,61	- 18%	- 18%
	30/06/2023	25%	25,00	18,85	- 9%	- 25%
	<b>31/12/2023</b>	<b>100%</b>	<b>100,00</b>	<b>91,57</b>	<b>+21%</b>	<b>- 8%</b>
B	15/12/2022	-	-	-	-	-
	31/12/2022	-	-	-	-	-
	30/06/2023	25%	25,00	25,00	-	-
	<b>31/12/2023</b>	<b>100%</b>	<b>100,00</b>	<b>90,26</b>	<b>- 10%</b>	<b>- 10%</b>
Associé Commandité	15/12/2022	100%	100,00	100,00	-	-
	31/12/2022	100%	100,00	0,00	- 100%	- 100%
	30/06/2023	100%	100,00	0,00	-	- 100%
	<b>31/12/2023</b>	<b>100%</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>- 100%</b>

(1) Au 30/06/2023, s'agissant des parts d'Associés Commanditaires du Fonds, seul 25% de la valeur nominale des parts A et B a été appelé. Les parts de l'Associé Commandité ont été appelées à 100%. Au 31/12/2023, l'intégralité du montant des engagements des associés, commandité et commanditaires, a été appelée.

(2) La valeur nominale des parts de l'Associé Commandité et des Associés Commanditaires est de 100 euros.

(3) Les variations ont été calculées sans prise en compte des appels de fonds fractionnés afin d'avoir une transcription fidèle de la performance du Fonds.

## 10. SITUATION A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

A la clôture de l'exercice, le montant total du bilan du Fonds s'élève à 2.716.467 euros comprenant les instruments financiers de capital investissement pour un montant de 271.037 euros, les autres créances pour un montant de 790.000 euros et les dépôts à vue pour un montant de 1.655.430 euros.

La valeur liquidative unitaire au 31/12/2023 ressort à 91,57 euros pour les parts A et à 90,26 euros pour les parts B tandis que la valeur liquidative unitaire des parts de l'Associé Commandité est nul.

## 11. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE

### 11.1. Acquisition d'un actif immobilier

La SAS Meudon Jaurès, détenue à 100% par le Fonds, a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Meudon (92) le 19/01/2024 pour un montant de 5.500.000 euros (hors frais d'acquisition). Cette acquisition fait suite à la signature de la promesse de vente réalisée le 27/10/2023.

Le financement de l'acquisition a été réalisée grâce aux fonds propres de la SAS Meudon Jaurès émanant de l'augmentation de capital d'un montant de 2.300.000 réalisée le 08/01/2024 conjointement à un emprunt bancaire d'un montant de 4.440.000 euros.

## 12. EVOLUTION PREVISIBLE DE L'ACTIVITE DU FONDS, AU MOINS POUR L'EXERCICE A VENIR, AU REGARD DE L'EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS ET DES MARCHES FINANCIERS

En 2024, l'immobilier se dirige vers une nouvelle dynamique. De nombreux vendeurs, ayant initialement maintenu fermement leurs prix élevés, sont désormais plus enclins à négocier. Cette flexibilité découle souvent de la nécessité de financer de nouveaux projets ou de se départir de propriétés peu performantes énergétiquement. Cela se confirme par une hausse notable des transactions concernant les logements peu efficaces énergétiquement souvent classés F ou G.

Bien que celle-ci reste au-dessus de l'objectif de 2% fixé à moyen terme, il est peu probable que les taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE) diminuent dans un avenir proche. Ils devraient se maintenir à un niveau élevé pour plusieurs mois encore, ce qui favorise ainsi une certaine stabilité dans les taux. De plus, un changement positif se dessine dans le secteur bancaire. En effet, les établissements adoptent une approche plus flexible. Ils commencent à reprendre leurs activités de prêt, stimulées par la rentabilité retrouvée du crédit.

Le secteur de l'immobilier pourrait bénéficier en 2024 de meilleures conditions d'accès au crédit. Néanmoins, la politique actuelle de l'État en matière de logement semble manquer d'ambition. Un élément pour les primo-accédants, le Prêt à Taux Zéro (PTZ), a été prolongé jusqu'à fin 2027.

Dans ce contexte incertain, le Fonds continuera de poursuivre son objectif de gestion opportuniste, à savoir la prise de participations dans des sociétés non cotées, exclusivement dédiées à des opérations immobilières de marchands de biens et dans une moindre mesure, de promotion immobilière, en vue de bénéficier au terme des opérations de valorisation conduites au sein de ces sociétés, d'un gain en capital, issu de la cession des actifs valorisés.

La Société de Gestion et le Gérant maintiendront sur l'année 2024 un très haut niveau de vigilance quant à l'évolution du marché immobilier afin de saisir les opportunités d'investissement.

## 13. AFFECTATION DU RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un déficit de (290.195) euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

En conséquence, il est décidé d'affecter la perte de l'exercice d'un montant de (290.195) euros au compte de capital social.

Pour information, aucune distribution n'a été réalisée depuis la constitution du Fonds le 15/12/2022.

## 14. SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DU FONDS

Le Fonds peut avoir recours à des dispositifs lui permettant de générer un effet de levier pour acquérir ou gérer les Holding d'Investissement. Le Fonds pourra investir dans une Holding d'Investissement qui elle-même pourra générer un effet de levier, notamment au travers de toute forme de dettes.

Le Fonds peut employer un effet de levier direct s'élevant jusqu'à 85% de son Actif Brut. Ce taux sera apprécié au 31 décembre de chaque année. Ce levier ne tient pas compte du niveau de levier propre de toute Holding d'Investissement qui ne peut excéder 85% de la valeur de son propre Actif Brut. Ce taux sera également calculé au 31 décembre de chaque année.

Au 31 décembre 2023, en l'absence de dettes bancaires et non bancaires, directes et indirectes, ces ratios d'endettement sont nuls.

## 15. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION ET DE GOUVERNANCE

### 15.1. Société de Gestion

La société de gestion a le pouvoir de prendre toute décision relative à la gestion du portefeuille, y compris le pouvoir de représentation du Fonds à cet effet. Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue aux assemblées d'actionnaires et dans les limites de l'objet social, la société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom du Fonds.

La gestion du Fonds est assurée par Twenty First Capital, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-11000029. (la « **Société de Gestion** ») Celle-ci exerce les fonctions de société de gestion du Fonds depuis sa constitution.

### 15.2. Gérant

Le Fonds est administré par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales. Les premiers gérants sont désignés par les Statuts et les suivants par décision prise à l'unanimité des Associés Commandités.

Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom du Fonds, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux Associés Commanditaires et/ou aux Associés Commandités et de toutes limitations de pouvoirs du gérant qui pourraient être apportées.

Le gérant statutaire du Fonds est Proximity Urban Value Associé Commandité. (le « **Gérant** »)

### 15.3. Associé Commandité

Les Associés Commandités, ou leurs représentants qui peuvent être des Associés Commanditaires ou toute autre personne, formulent leur accord ou leur désaccord sur les décisions collectives des Associés Commanditaires au moyen d'une inscription signée sur le procès-verbal de l'assemblée en cause.

A moins qu'il ne soit prévu autrement dans les Statuts, l'accord des Associés Commandités requiert l'accord de l'unanimité des Associés Commandités.

L'Associé Commandité du Fonds est Proximity Urban Value Associé Commandité. (l' « **Associé Commandité** »)

### 15.4. Associés Commanditaires

Chaque part d'Associés Commanditaires donne droit à une voix aux assemblées générales du Fonds. Chaque catégorie de parts (A ou B) dispose d'un droit sur l'actif net du Fonds proportionnel au nombre de parts possédées.

Sauf lorsque la loi ou les Statuts prévoient une décision collective extraordinaire ou unanime, les décisions collectives des associés sont à caractère ordinaire.

Les décisions prises en assemblées générales ordinaires le sont (i) à la majorité simple des Associés Commanditaires présents ou représentés et (ii) à la majorité simple des Associés Commandités présents ou représentés à l'assemblée générale.

Les assemblées générales extraordinaires nécessitent l'approbation (i) d'au moins les deux tiers (2/3) des Associés Commanditaires présents ou représentés et (ii) à l'unanimité des Associés Commandités présents ou représentés à l'assemblée générale.

### 15.5. Comité Stratégique

La Société de Gestion sera assistée d'un comité stratégique (le « **Comité Stratégique** ») pour les besoins du Fonds constitué au plus tard le dernier jour de souscription. Le Comité Stratégique est composé d'au moins trois membres et d'un maximum de onze membres composés de représentants des Associés Commanditaires du Fonds qui acceptent cette fonction. Ils sont désignés par la Société de Gestion parmi ceux ayant effectué la plus importante souscription.

Le Gérant ou la Société de Gestion peut solliciter l'avis du Comité Stratégique sur tout sujet qu'il estime utile ou sur tout sujet sur lequel la Réglementation Applicable requiert l'avis du Comité Stratégique. Les avis et recommandations exprimés par le Comité Stratégique ne lient pas le Gérant ou la Société de Gestion, sauf en matière de conflit d'intérêts ou dans les matières spécifiquement visées dans les Statuts du Fonds.

## **16. INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE APPLICABLES A LA SOCIETE DE GESTION**

Conformément aux dispositions réglementaires, Twenty First Capital a mis en place un dispositif de contrôle permanent et de contrôle périodique indépendant des fonctions opérationnelles, couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêts, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de Twenty First Capital. Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par Twenty First Capital. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

En particulier, les missions principales assurées par le RCCI sont les suivantes :

- interface, reporting régulier et devoir d'alerte auprès des dirigeants du Fonds,
- préparation, définition et mise en œuvre du plan de contrôle interne,
- supervision des contrôles de premier niveau et réalisation des contrôles de second niveau afin de s'assurer du respect des processus opérationnels sur l'ensemble des activités exercées,
- définition de plan d'actions et suivi des actions correctrices mises en œuvre,
- formalisation des reportings et rapports de contrôles obligatoires, périodiques ou ponctuels à destination de la direction générale du Fonds et des autorités de tutelle,
- interface et reporting régulier auprès des autorités de tutelle,
- participation aux projets en lien avec les aspects conformité et contrôle interne (lancement d'un nouveau produit, d'un nouveau service d'investissement...),
- optimisation de la gestion des risques et du dispositif de conformité et de contrôle interne (encadrement des conflits d'intérêts, transactions personnelles, lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme...),
- mise à jour de la documentation normative (code de déontologie, recueil des procédures...),
- veille réglementaire et suivi de l'actualité réglementaire,
- formation et sensibilisation des collaborateurs,
- conseil, formation et information des équipes, y compris les nouveaux arrivants, sur les thématiques liées à la déontologie, à la conformité et au contrôle interne,
- participation aux groupes de travail / événements de Place en lien avec les activités développées, organisés notamment par les associations professionnelles.

## **17. INFORMATIONS RELATIVES A LA SELECTION DES INTERMEDIAIRES**

Conformément aux dispositions réglementaires, Twenty First Capital a mis en place une politique de sélection et de contrôle des intermédiaires financiers qui est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

## **18. INFORMATIONS RELATIVES AUX CHANGEMENTS SUBSTANTIELS**

En ce qui concerne les exigences de divulgation de l'article 23 de la directive AIFM, la Société de

Gestion n'a pas connaissance de changements importants qui nécessiteraient une divulgation spécifique dans le rapport de gestion.

## 19. INFORMATIONS RELATIVES AU PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant les parts de la Fonds sont les suivants :

- Risques liés au marché immobilier et à la détention d'Actifs Immobiliers : les investissements réalisés par la Fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (notamment l'évolution des marchés d'investissement immobilier, des marchés locatifs ou encore de la conjoncture économique) peuvent donc avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la Fonds.
- Risques de liquidité liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers : le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la Fonds à céder certains Actifs Immobiliers dans un court délai pour reconstituer la poche de liquidités. Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des coûts fiscaux afférents. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la Fonds si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée.
- Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier : le recours à l'endettement permet à la Fonds de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte. L'effet de levier augmentera la capacité d'investissement de la Fonds mais augmentera également les risques de perte. Le recours à l'endettement expose la Fonds principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux.

Afin de répertorier et d'évaluer ces risques, la Société de Gestion a élaboré une cartographie des risques pour l'ensemble de ses activités et services, notamment l'activité immobilière. L'objet d'une telle cartographie est de recenser les principaux risques encourus par la Société de Gestion au travers des fonds sous gestion tels que le présent Fonds, de les évaluer (en probabilité/fréquence d'occurrence), de les classer par intensité (en vue de les prioriser), d'adapter le processus de contrôle des risques et d'orienter les collaborateurs vers le niveau de vigilance et la procédure adéquate.

## 20. INFORMATIONS RELATIVES AUX REMUNERATIONS

Conformément aux Directives UCITS V et AIFM, Twenty First Capital a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des OPCVM et FIA gérés.

Le présent document est établi dans le prolongement de cette politique et vise à détailler les éléments quantitatifs et qualitatifs relatifs aux rémunérations versées au titre de l'exercice comptable 2023.

### 20.1. Eléments qualitatifs

Conformément à la politique de rémunération de la Société de Gestion, la décision d'attribution des rémunérations est prise collégalement par le Directoire en concertation avec le Conseil de Surveillance de Twenty First Capital, et plus spécifiquement le Comité de Rémunération.

Le montant de ces rémunérations est apprécié sur la base des critères qualitatifs tels que déterminés dans la politique de rémunération (exemples : évaluation qualitative des résultats et performances individuels, appréciation du respect des procédures et de l'environnement de contrôle et de conformité...).

S'agissant des rémunérations variables, elles prennent exclusivement la forme de primes exceptionnelles ayant la nature de traitements et salaires. Compte tenu des montants déterminés au titre de l'exercice 2023, aucun versement en parts d'OPCVM ou de FIA ni report de versement n'ont été mis en œuvre.

Le Conseil de Surveillance procède annuellement à une revue indépendante de la politique de rémunération et veille à son respect par la Société de Gestion et à sa conformité à la réglementation.

## 20.2. Eléments quantitatifs

Le personnel concerné ainsi que les rémunérations afférentes sont détaillés ci-dessous :

- effectif total sur l'année 2023 : 19, dont 13 preneurs de risque,
- rémunération totale versée au titre de l'année 2023 : 1.440 milliers d'euros, ventilée de la façon suivante :
  - o en fonction des catégories de personnel :
    - 1.102 milliers d'euros versés aux preneurs de risque,
    - 338 milliers d'euros versés aux autres collaborateurs,
  - o en fonction de la nature de la rémunération :
    - 1.385 milliers d'euros de rémunérations fixes,
    - 55 milliers d'euros de rémunération variable.

## 21. INFORMATION EN MATIERE DE DURABILITE

En tant qu'acteur des marchés financiers, la Société de Gestion est soumise au Règlement 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables.

Ce Règlement établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité (article 6 du Règlement), la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité (article 7 du Règlement), la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement (article 8 du Règlement) ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement).

Le risque en matière de durabilité est défini comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental et/ou social et respectant les pratiques de bonne gouvernance.

L'objectif environnemental est mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources tels que par exemple l'utilisation d'énergies renouvelables, de protection de la biodiversité, de promotion de l'économie circulaire.

L'investissement durable peut également être un investissement qui contribue à un objectif social tel que la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail. Il correspond à un investissement dans le capital humain ou pour des communautés économiquement ou socialement défavorisées.

L'investissement durable intègre en outre un dernier volet portant sur la gouvernance afin d'intégrer des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

Ainsi, ces investissements ne doivent pas causer de préjudice important à aucun de ces objectifs.

En ce qui concerne les risques en matière de durabilité, le Fonds relève de la classification de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 (SFDR) de ce fait ces investissements ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

\*\*\*

Nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements supplémentaires que vous pourriez souhaiter.

Le 30 avril 2024,

**La Société de Gestion**  
Twenty First Capital

**Le Gérant**  
Proxity Urban Value Associé Commandité