

---

## **FPS VOLCAP IMMO 7**

---

**Fonds Professionnel Spécialisé soumis au Droit Français**

**Prospectus en date du 24 mai 2022**



TWENTY FIRST CAPITAL, Société anonyme au capital de 1.185.000 €  
Numéro d'agrément AMF GP11000029– agréée le 29 août 2011  
39, avenue Pierre 1er de Serbie 75008 Paris  
RCS 534 017 447 Paris

## TABLES DES MATIERES

|                                                                                                                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>                                                                                                                                               | <b>7</b>  |
| 1.1 FORME DU FONDS PROFESSIONNEL SPÉCIALISÉ                                                                                                                                        | 7         |
| 1.2 DÉNOMINATION                                                                                                                                                                   | 7         |
| 1.3 FORME JURIDIQUE ET ÉTAT MEMBRE DE CONSTITUTION                                                                                                                                 | 7         |
| 1.4 DATE DE CRÉATION ET DURÉE D'EXISTENCE PRÉVUE                                                                                                                                   | 7         |
| 1.5 SYNTHÈSE DE L'OFFRE DE GESTION                                                                                                                                                 | 8         |
| 1.6 CATEGORIES DE PARTS                                                                                                                                                            | 9         |
| 1.7 SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS                                                                                                                                                        | 9         |
| 1.8 MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION                                                                                                                                                | 9         |
| 1.9 CODE ISIN                                                                                                                                                                      | 9         |
| 1.10 DATE ET PÉRIODICITÉ DE CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE                                                                                                                        | 9         |
| 1.11 SUPPORT ET MODALITÉS DE COMMUNICATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE                                                                                                                | 9         |
| 1.12 RAPPORT ANNUEL ET RAPPORTS PÉRIODIQUES                                                                                                                                        | 9         |
| 1.13 MODALITÉS ET ÉCHANGES DE COMMUNICATION DES INFORMATIONS RELATIVES AU PROFIL DE RISQUE, À LA GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITÉ, À L'EFFET DE LEVIER ET À LA GESTION DU COLLATÉRAL | 10        |
| <b>2. ACTEURS</b>                                                                                                                                                                  | <b>10</b> |
| 2.1 SOCIÉTÉ DE GESTION                                                                                                                                                             | 10        |
| 2.2 DÉPOSITAIRE ET CONSERVATEUR                                                                                                                                                    | 10        |
| 2.3 COMMISSAIRE AUX COMPTES                                                                                                                                                        | 10        |
| 2.4 COMMERCIALISATEUR                                                                                                                                                              | 10        |
| 2.5 PERSONNE S'ASSURANT QUE LES CRITÈRES RELATIFS À LA CAPACITÉ DES INVESTISSEURS ONT ÉTÉ RESPECTÉS ET QUE CES DERNIERS ONT REÇU L'INFORMATION REQUISE                             | 11        |
| 2.6 CONSEILLER EN INVESTISSEMENT                                                                                                                                                   | 11        |
| 2.7 PRESTATAIRES TIERS                                                                                                                                                             | 11        |
| <b>3. MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION</b>                                                                                                                                | <b>12</b> |
| 3.1 CARACTÉRISTIQUES DES PARTS                                                                                                                                                     | 12        |
| 3.2 DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE COMPTABLE                                                                                                                                        | 12        |
| 3.3 INDICATION SUR LE RÉGIME FISCAL APPLICABLE AU FONDS                                                                                                                            | 12        |
| 3.4 RÈGLES SPÉCIFIQUES À LA NORME COMMUNE DE DÉCLARATION ( <i>COMMON REPORTING STANDARD (CRS)</i> )                                                                                | 13        |
| 3.5 DISPOSITIONS RELATIVES À LA RÉGLEMENTATION AMÉRICAINE                                                                                                                          | 13        |
| 3.6 CLASSIFICATION AMF                                                                                                                                                             | 13        |
| 3.7 CLASSIFICATION SFDR                                                                                                                                                            | 13        |
| 3.8 OBJECTIF DE GESTION                                                                                                                                                            | 14        |
| 3.9 INDICATEUR DE RÉFÉRENCE                                                                                                                                                        | 14        |
| 3.10 STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT                                                                                                                                                    | 14        |
| 3.10.1 <i>Actifs du Fonds</i>                                                                                                                                                      | 14        |
| 3.10.2 <i>Stratégie "Buy and hold"</i>                                                                                                                                             | 15        |
| 3.11 PROFIL DE RISQUE                                                                                                                                                              | 15        |
| 3.12 CONSÉQUENCES JURIDIQUES LIÉES À LA SOUSCRIPTION DES PARTS                                                                                                                     | 17        |
| 3.13 TRAITEMENT PRÉFÉRENTIEL                                                                                                                                                       | 17        |
| <b>4. INVESTISSEURS CONCERNÉS ET PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE</b>                                                                                                                 | <b>18</b> |
| <b>5. MODALITÉS DE DÉTERMINATION ET D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES</b>                                                                                                     | <b>18</b> |
| 5.1 DÉTERMINATION DES SOMMES DISTRIBUABLES                                                                                                                                         | 18        |
| 5.2 AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES                                                                                                                                           | 19        |
| <b>6. SOUSCRIPTIONS, RACHATS ET CÉSSIONS DES PARTS</b>                                                                                                                             | <b>19</b> |
| 6.1 SOUSCRIPTION DES PARTS                                                                                                                                                         | 19        |
| 6.2 MODALITÉS DE RACHAT DES PARTS                                                                                                                                                  | 20        |
| 6.3 INFORMATION RELATIVE À LA GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITÉ                                                                                                                       | 20        |

|             |                                                                       |           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.4</b>  | <b>MODALITES DE CESSIION DES PARTS</b>                                | <b>21</b> |
| <b>6.5</b>  | <b>VALEUR LIQUIDATIVE DES PARTS</b>                                   | <b>22</b> |
| <b>7.</b>   | <b>FRAIS ET COMMISSIONS</b>                                           | <b>22</b> |
| <b>7.1</b>  | <b>COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION</b>                                    | <b>22</b> |
| <b>7.2</b>  | <b>FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION DES PARTS</b>                | <b>23</b> |
| <b>7.3</b>  | <b>TRI</b>                                                            | <b>23</b> |
| <b>8.</b>   | <b>INFORMATIONS D'ORDRE COMMERCIAL</b>                                | <b>23</b> |
| <b>8.1</b>  | <b>INFORMATIONS CONCERNANT LES DISTRIBUTIONS</b>                      | <b>23</b> |
| <b>8.2</b>  | <b>DIFFUSION DES INFORMATIONS CONCERNANT LE FONDS</b>                 | <b>24</b> |
| <b>8.3</b>  | <b>DIFFUSION DES INFORMATIONS CONCERNANT LES RACHATS DES PARTS</b>    | <b>24</b> |
| <b>9.</b>   | <b>REGLES D'INVESTISSEMENT</b>                                        | <b>24</b> |
| <b>10.</b>  | <b>SUIVI DES RISQUES</b>                                              | <b>24</b> |
| <b>11.</b>  | <b>REGLES D'EVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES ACTIFS DU FONDS</b> | <b>25</b> |
| <b>11.1</b> | <b>PRINCIPES GENERAUX</b>                                             | <b>25</b> |
| <b>11.2</b> | <b>REGLES D'EVALUATION</b>                                            | <b>25</b> |
| <b>11.3</b> | <b>METHODE DE COMPTABILISATION DES FRAIS</b>                          | <b>25</b> |
| <b>12.</b>  | <b>INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES</b>                                   | <b>26</b> |
|             | <b>ANNEXE 1. – REGLEMENT DU FONDS</b>                                 | <b>27</b> |

## GLOSSAIRE

Dans le présent prospectus (le "**Prospectus**"), les termes commençant par une majuscule ont, sauf stipulation contraire, la signification qui leur est attribuée dans le glossaire.

La référence à une réglementation dans le Prospectus doit être interprétée comme une référence à la réglementation telle qu'elle peut avoir été, ou peut-être, le cas échéant amendée ou modifiée, sans qu'il soit nécessaire de modifier le Prospectus.

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "Actif"                   | a la signification attribuée à cette expression à la Section 3.10.1(a) ( <i>Nature des Actifs</i> ) du Prospectus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| "Actifs du Fonds"         | désigne l'ensemble des Actifs détenus par le Fonds.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| "Actif Net"               | désigne la valeur des Actifs du Fonds déterminée selon les modalités précisées à la Section 11 ( <i>Règles d'évaluation et de comptabilisation des actifs du Fonds</i> ) du Prospectus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| "Affilié"                 | désigne pour une personne donnée (une " <b>Personne</b> "), toute personne, entité ou organisme qu'elle qu'en soit la forme juridique qui, directement ou indirectement, contrôle cette Personne, ou est contrôlée par cette Personne ou est contrôlée par une personne, entité ou organisme contrôlant cette Personne, et pour les organismes de placement collectif, toute personne, entité ou organisme détenant la majorité des titres émis par cet organisme de placement collectif. Pour les besoins de la présente définition, le terme " <b>contrôle</b> " s'entend au sens des articles L. 233-3 du Code de commerce. Désigne en outre, à l'égard d'une entité d'investissement (fonds ou autre), sa société de gestion, l'une de ses Affiliées ou tout fonds d'investissement ou entité qui est géré(e) et/ou conseillé(e) par la même société de gestion ou qui est gérée et/ou conseillée par la société mère de la société de gestion ou toute entité qui est une Affiliée de l'entité qui gère et/ou conseille l'entité d'investissement. |
| "AMF"                     | désigne l'Autorité des marchés financiers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| "Bulletin d'Adhésion"     | désigne chaque bulletin devant être signé par chaque nouvel Investisseur qui est cessionnaire de Parts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| "Cessions Libres"         | a la signification attribuée à cette expression à la Section 6.4(b) ( <i>Cessions libres</i> ) du Prospectus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| "CMF"                     | désigne le Code monétaire et financier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| "Commissaire aux Comptes" | désigne PricewaterhouseCoopers Audit représenté par M. Frédéric SELLAM, rue Vatimesnil - CS 60003 F-92532 Levallois Perret Cedex, ou toute personne qui viendrait à lui être substituée par la Société de Gestion dans les conditions légales et réglementaires.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| "Contrat de Souscription" | désigne chaque contrat de souscription devant être signé par chaque Investisseur lors de la souscription de Parts et par lequel l'Investisseur s'engage à adhérer aux dispositions du Prospectus et du Règlement du Fonds.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| "Conseiller"              | désigne la Société Louis Capital Markets UK LLP, Société de services d'investissements dont le siège social est sis au 130 Wood Street 4th Floor London EC2V 6DL, agréée par le Financial Conduct Authority sous le numéro 225544 et dont la succursale est sis au 42 Rue Washington, 75008 Paris, enregistrée auprès de l'ACPR sous le numéro 19343 et Orias 15000398.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>"Date Comptable"</b>                                      | le 30 juin de chaque année, et pour la première fois le 30 juin 2022, ou tout autre date que la Société de Gestion pourra fixer et notifier aux Investisseurs. Pour le dernier exercice comptable, la Date Comptable est la date de liquidation du Fonds.                                                                                                              |
| <b>"Date de Constitution"</b>                                | désigne la date de l'attestation de dépôt des fonds au titre du Fonds auprès de l'AMF, à savoir le 9 décembre 2020.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>"Date d'Arrêté"</b>                                       | désigne le dernier mercredi (« J ») de chaque trimestre, à l'exception des jours fériés au sens de l'article L 3133-1 du Code du Travail et des jours de fermeture de Bourse de Paris (calendrier Euronext SA).                                                                                                                                                        |
| <b>"Date de Publication de la Valeur Liquidative "</b>       | désigne le deuxième Jour Ouvré suivant la Date d'Arrêté.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>"Date Limite de Centralisation des Souscriptions"</b>     | désigne le Jour Ouvré coïncidant avec la Date d'Arrêté avant 12h00 (midi).                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>"Date Limite de Pré-Centralisation des Souscriptions"</b> | désigne toute date intervenant pendant la Période de Souscription au plus tard cinq (5) Jours Ouvrés précédant une Date d'Arrêté.                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>"Dépositaire"</b>                                         | désigne CACEIS BANK, Société Anonyme au capital de 1.273.376.994,56 € dont le siège social est situé 1-3, place Valhubert 75013 Paris.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>"Directive DAC 2"</b>                                     | désigne la Directive 2014/107/UE du Conseil du 9 décembre 2014 modifiant la directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal.                                                                                                                                                                        |
| <b>"Distributeur"</b>                                        | désigne la Société Louis Capital Markets UK LLP, Société de services d'investissements dont le siège social est sis au 130 Wood Street 4th Floor London EC2V 6DL, agréée par Le Financial Conduct Authority sous le numéro 225544 et dont la succursale est sis au 42 Rue Washington, 75008 Paris enregistrée auprès de l'ACPR sous le numéro 19343 et Orias 15000398. |
| <b>"Durée du Fonds"</b>                                      | a la signification attribuée à cette expression à la Section 1.4 ( <i>Date de création et durée d'existence prévue</i> ) du Prospectus.                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>"Exercice Comptable"</b>                                  | une période se terminant à une Date Comptable (y compris cette date) et commençant le lendemain de la Date Comptable précédente ou, pour le premier Exercice Comptable, commençant le 9 décembre 2020                                                                                                                                                                  |
| <b>"Fonds"</b>                                               | désigne le FPS VOLCAP IMMO 7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>"Gestionnaire Administratif et Comptable du Fonds"</b>    | désigne CACEIS FUND ADMINISTRATION, Société Anonyme au capital de 5.800.000.00€ dont le siège social est situé 1-3, place Valhubert 75013 Paris ou toute personne qui viendrait à lui être substituée par la Société de Gestion.                                                                                                                                       |
| <b>"Investisseur"</b>                                        | a la signification attribuée à cette expression à la Section 4 ( <i>Investisseurs concernés et profil de l'investisseur type</i> ) du Prospectus.                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>"Jour(s) Ouvré(s)"</b>                                    | désigne tout jour où le système TARGET fonctionne pour la réalisation d'opérations de paiement en Euros en France, et autre qu'un jour férié en France, un samedi ou un dimanche.                                                                                                                                                                                      |
| <b>"Lettre de Décision relative à l'Agrément"</b>            | a la signification attribuée à cette expression à la Section 6.4(c) ( <i>Agrément des nouveaux Investisseurs</i> ) du Prospectus.                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>"Lettre de Notification de Cession"</b>                   | a la signification attribuée à cette expression à la Section 6.4(a) ( <i>Conditions liées aux cessions de Parts</i> ) du Prospectus.                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>"Offre"</b>                     | a la signification attribuée à cette expression à la Section 6.4(a) ( <i>Conditions liées aux cessions de Parts</i> ) du Prospectus.                                                                                                                              |
| <b>"Parts"</b>                     | désigne les parts émises par le Fonds.                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>"Parts Offertes"</b>            | a la signification attribuée à cette expression à la Section 6.4(a) ( <i>Conditions liées aux cessions de Parts</i> ) du Prospectus.                                                                                                                              |
| <b>"Période de Souscription"</b>   | a la signification attribuée à cette expression à la Section 6.1(a) ( <i>Période de Souscription</i> ) du Prospectus.                                                                                                                                             |
| <b>"Prix de Souscription"</b>      | a la signification attribuée à cette expression à la Section 6.1(c) ( <i>Prix de Souscription</i> ) du Prospectus.                                                                                                                                                |
| <b>"Prospectus"</b>                | désigne le prospectus relatif au Fonds                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>"Rapport de Gestion"</b>        | a la signification attribuée à cette expression à la Section 1.12 ( <i>Rapport annuel et rapports périodiques</i> ) du Prospectus.                                                                                                                                |
| <b>"Règlement du Fonds"</b>        | désigne le règlement du Fonds figurant en Annexe 1 au Prospectus.                                                                                                                                                                                                 |
| <b>"RGAMF"</b>                     | désigne le Règlement Général de l'AMF, tel que celui-ci peut être modifié.                                                                                                                                                                                        |
| <b>"Réglementation Applicable"</b> | désigne l'ensemble de la réglementation applicable au Fonds et à la Société de Gestion figurant notamment dans le CMF, le RGAMF, toutes instructions de l'AMF ainsi que dans tout code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter. |
| <b>"Société de Gestion"</b>        | Twenty First Capital, une société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 534 017 447 et dont le siège social est situé au 39, avenue Pierre 1er de Serbie, 75008 Paris.                              |
| <b>"Sommes Distribuables"</b>      | a la signification attribuée à cette expression à la Section 5.1 ( <i>Détermination des Sommes Distribuables</i> ) du Prospectus.                                                                                                                                 |
| <b>"TRI"</b>                       | a la signification attribuée à cette expression à la Section 7.3 ( <i>TRI</i> ) du Prospectus.                                                                                                                                                                    |
| <b>"Valeur Liquidative"</b>        | désigne la valeur de l'Actif Net divisée par le nombre total de Parts.                                                                                                                                                                                            |

## 1. CARACTÉRISTIQUES GENERALES

### 1.1 Forme du fonds professionnel spécialisé

Le FPS VOLCAP IMMO 7 est un fonds professionnel spécialisé. Il s'agit d'un FIA non agréé par l'Autorité des marchés financiers dont les règles de fonctionnement et de gestion sont fixées par le Prospectus. Constitué sous la forme d'un fonds commun de placement, il prend la dénomination de fonds d'investissement professionnel spécialisé. Avant d'investir dans ce fonds professionnel spécialisé, vous devez comprendre comment il sera géré et quels sont les risques particuliers liés à la gestion mise en œuvre. En particulier, vous devez prendre connaissance des conditions et des modalités particulières de fonctionnement et de gestion de ce fonds professionnel spécialisé :

- Règles d'investissement et d'engagement ;
- Conditions et modalités des souscriptions, acquisitions et rachats des Parts ;
- Valeur Liquidative en deçà de laquelle il est procédé à sa dissolution.

Ces conditions et modalités sont énoncées aux articles 3, 3 bis et 11 du Règlement du Fonds, de même que les conditions dans lesquelles le Règlement du Fonds peut être modifié.

Seules les personnes mentionnées à la Section 4 (*Investisseurs concernés et profil de l'investisseur type*) peuvent souscrire ou acquérir des Parts.

Conformément à l'article 423-18 du RGAMF, ce Prospectus a été remis aux souscripteurs préalablement à la souscription des Parts.

Les termes commençant par une majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans le Glossaire du Prospectus.

Nous attirons votre attention sur le fait que votre argent peut être bloqué pendant toute la Durée du Fonds.

**Avertissement** : la souscription des Parts emporte acceptation des dispositions afférentes au Prospectus et au Règlement du Fonds.

### 1.2 Dénomination

FPS VOLCAP IMMO 7 (le "**Fonds**"), suivi de la mention "*fonds d'investissement professionnel spécialisé constitué sous la forme d'un fonds de placement collectif*".

### 1.3 Forme juridique et Etat membre de constitution

FIA de droit français.

Fonds commun de placement soumis au régime des fonds professionnels spécialisés prévu aux articles L. 214-154 et suivants du CMF.

### 1.4 Date de création et durée d'existence prévue

Le Fonds est créé pour une durée de cinq (5) ans à compter de la fin de la Période de Souscription initiale du Fonds (la "**Durée du Fonds**"). La Société de Gestion pourra à chaque date d'anniversaire de la fin de la Période de Souscription du Fonds à compter de la deuxième date d'anniversaire procéder au rachat de l'intégralité des Parts du Fonds. Il s'agira alors d'une liquidation anticipée à l'initiative de la Société de Gestion entraînant le remboursement total des Investisseurs.

Les droits des Investisseurs au paiement des Sommes Distribuables s'éteignent de plein droit à la date de clôture des opérations de liquidation du Fonds. A compter de cette date, ils ne disposent d'aucun recours d'aucune sorte à l'encontre du Fonds pour le paiement des Sommes Distribuables qu'ils n'auraient pas reçu.

Les opérations de liquidation ne pourront, en aucun cas, donner lieu à l'attribution en nature d'Actifs détenus par le Fonds au profit de ses Investisseurs.

### 1.5 Synthèse de l'offre de gestion

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). Ces investissements devraient permettre au Fonds, sous réserve du risque de contrepartie, de délivrer un coupon annuel fixe de 3%, ainsi que le remboursement du capital à 100%, notamment 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.

Qu'ils soient directs ou indirects, les financements accordés par le Fonds devront bénéficier de garanties (la "Garantie").

Les Garanties peuvent prendre diverses formes (sans être exhaustif) :

- garantie bancaire ;
- garantie autonome à première demande ;
- cautionnement solidaire ;
- assurance-crédit.

Les garants peuvent être (sans être exhaustif) :

- des organismes publics ;
- des banques notées au moins Investment Grade par une agence de notation ou notation jugée équivalente par la Société de Gestion ;
- des entreprises dont la qualité de crédit *senior unsecured* est jugée satisfaisante par la Société de Gestion.

Pour chaque projet d'investissement recommandé par le Conseiller, la Société de Gestion procède à une analyse prenant en compte les trois éléments suivants :

- la situation financière du débiteur ;
- la nature de la Garantie ;
- les conditions juridiques de réalisation de la Garantie.

La Société de Gestion approuve les nouvelles acquisitions d'actifs ; à ce titre, elle s'appuie sur l'analyse effectuée par le Conseiller du profil du Débiteur et de la nature et de la qualité de l'Actif et de la Garantie notamment au moyen du dossier d'investissement qui intègre une recommandation d'investissement de la part du Conseiller.

| Code ISIN    | Affectation des Sommes Distribuables | Devise de libellé | Investisseurs concernés                                                                          | Valeur nominale d'une Part | Montant minimum de souscription |
|--------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| FR0050001314 | Distribution                         | EUR               | cf. Section 4 ( <i>Investisseurs concernés et profil de l'investisseur type</i> ) du Prospectus. | 1.000€                     | 100.000€                        |

## 1.6 Catégories de Parts

Le Fonds n'émettra qu'une seule catégorie de Parts. En cours de vie du Fonds, la Société de Gestion ne pourra en aucune manière décider de créer une ou plusieurs nouvelle(s) catégorie(s) de Parts(s).

## 1.7 Souscripteurs concernés

Les Parts ne pourront être souscrites que par les Investisseurs visés à la Section 4 (*Investisseurs concernés et profil de l'investisseur type*) du Prospectus.

## 1.8 Montant minimum de souscription

Le montant minimum de souscription est de EUR 100.000 (cent-mille Euros).

Les souscriptions porteront sur un multiple de EUR 1.000 (mille Euros) qui correspond à la valeur nominale d'une Part.

## 1.9 Code ISIN

FR0050001314

## 1.10 Date et périodicité de calcul de la Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est calculée trimestriellement par la Société de Gestion sur les données de chaque Date d'Arrêté selon les exigences réglementaires applicables en la matière. S'il s'agit d'un jour férié, il s'agira alors du premier jour ouvré suivant.

Si la Société de Gestion l'estime nécessaire, elle peut établir de nouvelles valeurs liquidatives exceptionnelles en dehors de ces dates. Elle en informera les Investisseurs. Dans ce cadre, la Valeur Liquidative pourra être calculée de manière hebdomadaire pendant la Période de Souscription.

## 1.11 Support et modalités de communication de la Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est publiée à la Date de Publication de la Valeur Liquidative.

La Valeur Liquidative est communiquée aux Investisseurs concernés par la Société de Gestion sur son site internet [www.twentyfirstcapital.com](http://www.twentyfirstcapital.com) ou sur le site internet [www.volcap-immo.fr](http://www.volcap-immo.fr). La Valeur Liquidative est également communiquée à l'AMF.

## 1.12 Rapport annuel et rapports périodiques

La Société de Gestion établit un rapport annuel pour chaque Exercice Comptable, lequel comprend les comptes annuels certifiés par le Commissaire aux Comptes ainsi qu'un rapport de gestion.

Les comptes annuels du Fonds pour chaque Exercice Comptable comprennent un bilan, un compte de résultat, et les annexes, conformément aux principes comptables. Un exemplaire du rapport annuel sera adressé à chaque Investisseur sur demande dans les meilleurs délais après chaque Exercice Comptable, et au plus tard dans un délai de quatre (4) mois à compter de la fin dudit exercice.

Dans les trente (30) Jours Ouvrés à compter de la fin de chaque trimestre, la Société de Gestion adressera à chaque Investisseur sur demande un rapport de gestion *pro forma* (le "**Rapport de Gestion**") comprenant une situation trimestrielle des Actifs du Fonds, en indiquant notamment pour chaque Actif détenu par le Fonds :

- tout évènement significatif survenu concernant l'Actif ;
- si l'Actif est ou non un Actif en défaut de paiement ou en défaut au titre d'une autre obligation ;
- la valorisation de l'Actif.

Les documents annuels et périodiques sont communiqués par la Société de Gestion au travers de son site internet [www.twentyfirstcapital.com](http://www.twentyfirstcapital.com) ou par le Distributeur au travers du site internet [www.volcap-immo.fr](http://www.volcap-immo.fr).

La Société de Gestion pourra, sur demande spécifique d'un Investisseur, produire des rapports de gestion selon un format et/ou un contenu personnalisé. Cette prestation pourra alors être facturée audit Investisseur au temps passé.

L'ensemble des demandes des Investisseurs doivent être adressées par écrit à la Société de Gestion ou au Distributeur.

### **1.13 Modalités et échanges de communication des informations relatives au profil de risque, à la gestion du risque de liquidité, à l'effet de levier et à la gestion du collatéral**

Les informations relatives à la gestion du risque de liquidité, au niveau maximal de levier auquel a recours le Fonds, au droit de réemploi des actifs du Fonds donnés en garantie et aux garanties prévues par les aménagements relatifs à l'effet de levier figurent, le cas échéant, dans le rapport annuel du Fonds.

## **2. ACTEURS**

### **2.1 Société de Gestion**

La Société de Gestion est TWENTY FIRST CAPITAL. Elle a été agréée par l'AMF sous le numéro GP11000029 en qualité de société de gestion de portefeuille mentionnée à l'article L. 532-9 du CMF agréée pour gérer des fonds d'investissement alternatifs (FIA) et soumise aux dispositions législatives et réglementaires des paragraphes 1 à 5 de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre 1<sup>er</sup> du Livre II du CMF.

Les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires.

### **2.2 Dépositaire et conservateur**

Le Dépositaire et conservateur est CACEIS BANK.

Le Dépositaire assure la centralisation des demandes de souscription par délégation de la Société de Gestion.

Le cas échéant, conformément au RGAMF, le Fonds informe les Investisseurs, avant qu'ils n'investissent dans le Fonds, d'éventuelles dispositions prises par le Dépositaire pour se décharger contractuellement de sa responsabilité conformément aux III et IV de l'article L. 214-24-10 du CMF.

Le Fonds informe également sans retard les Investisseurs de tout changement concernant la responsabilité du Dépositaire.

### **2.3 Commissaire aux Comptes**

Le Commissaire aux Comptes est PricewaterhouseCoopers Audit représenté par M. Frédéric SELLAM.

### **2.4 Commercialisateur**

Le Fonds est commercialisé exclusivement par le Distributeur. Le Distributeur pourra avoir recours à des sous-distributeurs dans le cadre de la commercialisation du Fonds.

## 2.5 **Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des Investisseurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise**

Le Distributeur, sur délégation de la Société de Gestion, s'assure que les critères de l'article 423-27 du RGAMF, relatifs à la capacité des Investisseurs, ont bien été respectés et que ces derniers ont été avertis des conditions d'acquisition conformément aux articles 423-30 et 423-31 du RGAMF.

Le Distributeur s'assure également du respect de l'article 423-31 du RGAMF relatives à la déclaration écrite aux termes de laquelle l'Investisseur déclarera :

- avoir la qualité d'Investisseur au sens de l'article 423-27 du RGAMF,
- avoir été averti de ce que le Fonds est un FIA non agréé par l'AMF dont les règles de fonctionnement sont fixées par le Prospectus, et
- avoir pris connaissance préalablement à la souscription ou l'acquisition des Parts de l'ensemble des termes du Prospectus, en ce compris notamment les risques décrits à la Section 3.10 « *Profil de Risque* » du Prospectus.

## 2.6 **Conseiller en investissement**

Dans l'exercice de sa mission, la Société de Gestion est conseillée par la Société Louis Capital Markets UK LLP, Société de services d'investissements dont le siège social est sis au 130 Wood Street 4th Floor London EC2V 6DL, agréée par Le Financial Conduct Authority sous le numéro 225544 et dont la succursale est sise au 42 Rue Washington, 75008 Paris, enregistrée auprès de l'ACPR sous le numéro 19343 et Orias 15000398.

## 2.7 **Prestataires tiers**

En tant que de besoin, il est rappelé que tout intervenant ayant confié tout ou partie d'une quelconque de ses missions à un tiers reste pleinement responsable des fautes commises par ce tiers.

Afin d'identifier, prévenir, gérer et suivre les conflits d'intérêts susceptibles de découler de ces délégations, la Société de Gestion a mis en place une politique de gestion des conflits d'intérêts disponible sur simple demande et sur son site Internet.

La gestion administrative et comptable a été déléguée par la Société de Gestion au Gestionnaire Administratif et Comptable.

A ce titre, le Gestionnaire Administratif et Comptable du Fonds est investi des missions suivantes :

- Sur la base des informations reçues de la Société de Gestion concernant les Actifs du Fonds, il calcule les montants dus aux Investisseurs et le montant des frais et commissions payables par le Fonds, et les communique à la Société de Gestion ;
- Il établit un rapport trimestriel destiné exclusivement à la Société de Gestion et contenant l'ensemble des événements relatifs à la vie du Fonds pendant le trimestre écoulé, et le transmet à la Société de Gestion au plus tard le 15<sup>ème</sup> (quinzième) Jour Ouvré suivant la fin dudit trimestre ;
- Il enregistre les écritures correspondant aux opérations du Fonds ;
- Il édite les journaux, balance et autres documents de synthèse, et les transmet à la Société de Gestion au plus tard le 15<sup>ème</sup> (quinzième) Jour Ouvré suivant la fin dudit trimestre ;
- Il édite à périodicité réglementaire le bilan, le hors bilan, le compte de résultat, les annexes et autres documents d'arrêtés ;
- Il prépare à l'attention de la Société de Gestion les rapports, états et comptes rendus d'activité prévue par la Réglementation Applicable ;

- Il prépare un projet de rapport de gestion annuel qu'il transmet à la Société de Gestion afin que cette dernière le complète, notamment des éléments relatifs à la vie des Actifs du Fonds et transmet le cas échéant, à la Société de Gestion et à la demande expresse de cette dernière, tous éléments d'information relatifs au Fonds qui sont en sa possession ;
- Il publie les états réglementaires à destination de la Banque de France selon la périodicité requise;
- Il met à la disposition de la Société de Gestion un état synthétique des positions, un état détaillé des transactions, les états de rapprochement et justificatifs des positions ;
- Il reçoit et traite les questions du Commissaire aux Comptes dans le cadre de leur diligence annuelle d'audit des comptes, la Société de Gestion étant destinataire des échanges d'emails et des courriers entre le Commissaire aux Comptes et le Gestionnaire Administratif et Comptable.

Le Gestionnaire Administratif et Comptable du Fonds est CACEIS FUND ADMINISTRATION.

### **3. MODALITES DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION**

#### **3.1 Caractéristiques des Parts**

##### **(a) Nature du droit attaché aux Parts**

Chaque Investisseur dispose d'un droit de copropriété sur l'Actif Net proportionnel au nombre de Parts qu'il détient. Il dispose du droit de recevoir le versement d'une quote-part des Sommes Distribuables proportionnelle au nombre de Parts qu'il détient.

##### **(b) Modalité de tenue du passif**

Dans le cadre de la gestion du passif du Fonds, les fonctions de centralisation des ordres de souscription et de rachat, ainsi que de tenue du compte émetteur des parts sont effectuées par le Dépositaire (par délégation de la Société de Gestion) en relation avec la société Euroclear France, auprès de laquelle le Fonds est admis.

Les titres sont au porteur.

##### **(c) Droits de vote**

Aucun droit de vote n'est attaché aux Parts, les décisions étant prises par la Société de Gestion.

##### **(d) Forme**

Les Parts sont au porteur et admises en Euroclear France.

##### **(e) Décimalisation des Parts**

Les Parts sont fractionnables en dix millièmes.

#### **3.2 Date de clôture de l'Exercice Comptable**

La date de clôture du premier Exercice Comptable du Fonds aura lieu le 30 juin 2021.

Les clôtures des Exercices Comptables suivants du Fonds auront lieu le 30 juin de chaque année civile.

#### **3.3 Indication sur le régime fiscal applicable au Fonds**

Le Prospectus n'a pas vocation à résumer les conséquences fiscales attachées, pour chaque Investisseur, à la souscription, à la distribution d'une fraction des Actifs du Fonds conformément à l'alinéa 6 du I de l'article L. 214-157 du Code monétaire et financier ou à la détention ou à la cession de Part(s). Ces

conséquences varieront en fonction des lois et réglementations en vigueur dans le pays de résidence, de domicile ou de constitution de l'Investisseur ainsi qu'en fonction de sa situation personnelle.

Selon le régime fiscal de l'Investisseur, son pays de résidence, ou la juridiction à partir de laquelle il investit dans le Fonds, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention de Parts peuvent être soumis à taxation. Il est conseillé de consulter un conseiller fiscal sur les conséquences possibles de l'achat, de la détention ou de la vente des Parts d'après les lois du pays de résidence fiscale, de résidence ordinaire ou du domicile de chaque Investisseur.

Le Fonds n'est pas assujéti à l'impôt sur les sociétés, cependant les Investisseurs français sont imposables au titre des plus-values et distributions éventuelles liées à la détention des Parts.

D'une manière générale, les Investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal ou de leur chargé de clientèle habituel afin de déterminer les règles fiscales applicables à leur situation particulière.

### **3.4 Règles spécifiques à la Norme Commune de Déclaration (*Common Reporting Standard (CRS)*)**

Le Fonds est soumis aux règles prévues par la Directive DAC 2 en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal, telles qu'elles sont transposées en droit français, ainsi qu'aux conventions conclues par la France permettant un échange automatique d'informations à des fins fiscales. Ces règles, fondées sur la Norme Commune de Déclaration de l'OCDE, imposent au Fonds de collecter certaines informations concernant la résidence fiscale de ses Investisseurs.

En outre, si la résidence fiscale de l'Investisseur se trouve hors de France dans un Etat de l'Union européenne ou dans un Etat avec lequel un accord d'échange automatique d'informations est applicable, le Fonds peut être amené, en application de la législation en vigueur, à transmettre certaines informations relatives aux Investisseurs à l'administration fiscale française pour transmission aux autorités fiscales étrangères concernées. Ces informations, qui seront transmises sur une base annuelle sous format informatique, concernent notamment le pays de résidence fiscale de l'Investisseur, son numéro d'identification fiscale, et tout revenu de capitaux mobiliers ainsi que les soldes des comptes financiers déclarables.

### **3.5 Dispositions relatives à la réglementation américaine**

Les Parts ne sont pas et ne seront pas enregistrées aux États-Unis en application du *United States Securities Act 1933*, tel que modifié (*Securities Act 1933*), ou admises en vertu d'une quelconque loi des États-Unis. Les Parts ne doivent être ni offertes, vendues ou transférées aux États-Unis (y compris dans leurs territoires et possessions et dans toute région soumise à leur autorité judiciaire). En outre, elles ne peuvent pas bénéficier, directement ou indirectement, à une *US Person* (au sens du règlement S du *Securities Act 1933*).

Les Investisseurs seront tenus de certifier leur statut FATCA auprès de la Société de Gestion et signeront à cet effet une déclaration d'éligibilité avant toute souscription de Parts.

### **3.6 Classification AMF**

Le Fonds relève de la classification « obligations et autres titres de créance libellés en euro ».

### **3.7 Classification SFDR**

Le Fonds relève de la classification de l'article 6 au sens SFDR de promotion de critères ESG.

Conformément au règlement (UE) 2020/852 (dit « Règlement Taxonomie ») sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088 (dit « Disclosure » ou « SFDR »), les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

### 3.8 Objectif de gestion

Le Fonds a pour objectif de permettre à des Investisseurs répondant aux conditions mentionnées à la Section 4 (*Investisseurs concernés et profil de l'investisseur type*) du Prospectus d'investir dans des titres de créances libellés en euros et liées 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 avec une notation minimum Investment Grade, d'une couverture assurantielle ou d'une garantie apportée par un fonds immobilier spécialisé ou toute structure de détention directe. Ces investissements permettront au Fonds, sous réserve du risque de contrepartie, de délivrer un coupon annuel fixe de 3%, ainsi que le remboursement du capital à 100%, notamment 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.

Les Investisseurs percevront pendant la vie du Fonds une quote-part des Sommes Distribuables proportionnelle au nombre de Parts qu'ils détiennent.

### 3.9 Indicateur de Référence

Compte tenu de son objectif de gestion, il n'existe pas d'indicateur de référence pertinent pour le Fonds.

### 3.10 Stratégie d'investissement

#### 3.10.1 Actifs du Fonds

##### (a) Nature des Actifs

Afin d'atteindre son objectif de gestion, le Fonds investira dans un ou plusieurs des actifs suivants (les "Actifs") :

- des obligations ou titres de créances, ou titres d'une nature similaire ;
- des parts, actions ou titres de créance émis par un organisme de placement collectif.

La fourchette de sensibilité aux taux d'intérêt, à l'intérieur de laquelle le Fonds est géré, est comprise entre 0 et 5.

Les titres sélectionnés ne seront libellés qu'en euros. Il n'y aura pas de risque de change.

Le gérant ne prendra aucune position sur instruments financiers à terme pour couvrir et/ou exposer le portefeuille aux risques crédit, de taux et/ou de change.

|                                                                                               |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Fourchette de sensibilité aux taux d'intérêt à l'intérieur de laquelle le FPS est géré</b> | Entre 0 et 5                              |
| <b>Devises de libellé des titres dans lesquels le FPS est investi</b>                         | Euro : 100% de l'actif net                |
| <b>Niveau de risque de change supporté par le FPS</b>                                         | 0%                                        |
| <b>Zone géographique des émetteurs des titres auxquels le FPS est exposé</b>                  | OCDE : 100% de l'actif net<br>Autres : 0% |

Le Fonds n'aura pas recours à l'effet de levier.

##### (b) Maturité des Actifs

Les Actifs détenus permettront d'effectuer le remboursement selon les conditions de liquidité décrites.

**(c) Devise des Actifs**

Chaque Actif sera libellé en Euros.

**(d) Placement de la trésorerie du Fonds**

Afin d'assurer une gestion efficace de ses liquidités, le fonds pourra investir les sommes momentanément disponibles et en instance d'affectation dans des supports prudents, étant précisé que les liquidités du Fonds ne devront jamais excéder 30 % (trente pour cent) des Actifs du Fonds.

Par supports prudents, on entend :

- des bons du Trésor, titres de créance ou instruments du marché monétaire de toute nature (taux fixe, taux variable etc.), cotés ou non cotés, notés au moins A ;
- des certificats de dépôts émis par des établissements de crédit, notés au moins A et d'une échéance inférieure à six (6) mois ;
- des parts ou actions d'OPCVM ou de FIA mentionnés au 5° de l'article D. 214-232-4 du Code monétaire et financier, investis principalement en titres de créances mentionnés aux 3° et 4° dudit article.

**(e) Emprunts d'espèces**

Le Fonds n'aura pas recours à l'emprunt d'espèces.

**(f) Contrats constituant des garanties financières**

Le Fonds n'aura pas recours à ce type de contrats.

**3.10.2 Stratégie "Buy and hold"**

Les Actifs du Fonds (à l'exception des placements de la trésorerie du Fonds visés à la Section 3.10.1(d) (*Placement de la trésorerie du Fonds*) du Prospectus) ont vocation à être détenus dans une optique "*buy and hold*" par le Fonds, c'est-à-dire à ne pas être cédés avant leur échéance. Toutefois, la Société de Gestion pourra décider de rembourser de manière anticipée et totale les Investisseurs en procédant au rachat de la totalité des Parts des Investisseurs à compter de la deuxième date d'anniversaire de la fin de la Période de Souscription du Fonds puis à chaque date d'anniversaire de ladite période.

**3.11 Profil de risque**

Tout Investisseur s'expose aux facteurs de risque exposés ci-dessous.

**(i) *Risque lié à la sous-performance du Fonds***

Même si la stratégie mise en œuvre au travers de la politique d'investissement doit permettre de parvenir à réaliser l'objectif de gestion que le Fonds s'est fixé, il ne peut être exclu que des circonstances de marché ou un défaut d'évaluation des opportunités par la Société de Gestion, ne puissent conduire à une sous-performance du Fonds par rapport à l'objectif de gestion, étant entendu que ce risque peut avoir un impact variable en fonction de la composition du portefeuille des Investisseurs.

**(ii) *Risques liés aux conséquences fiscales des investissements***

Il est possible que la réglementation fiscale et/ou l'interprétation qui en est faite évolue d'une manière qui s'avérerait défavorable concernant les Actifs détenus par le Fonds. Rien ne garantit que la structure du Fonds ou des investissements sera efficiente d'un point de vue fiscal à cet égard.

(iii) *Risques liés aux conséquences fiscales pour les Investisseurs*

Il est également possible que la réglementation fiscale et/ou l'interprétation qui en est faite évolue d'une manière qui s'avèrerait défavorable pour le Fonds et/ou les Investisseurs. Rien ne garantit que la structure du Fonds sera efficiente d'un point de vue fiscal à l'égard de chaque Investisseur.

Par conséquent, il est vivement conseillé à chaque Investisseur potentiel de consulter ses conseils fiscaux en faisant référence à sa propre situation concernant les conséquences fiscales d'un éventuel investissement dans le Fonds.

(iv) *Risques liés aux recours à des prestataires tiers*

Le Fonds a recours à des prestataires tiers à la Société de Gestion. La Société de Gestion vérifie régulièrement la bonne exécution par ces prestataires tiers des missions qui leur sont dévolues. Cependant, il ne peut être exclu que l'un de ces prestataires ne soit déficient, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur les Actifs du Fonds et donc sur la Valeur Liquidative des Parts.

(v) *Risques liés à l'investissement en instruments de dette*

Le Fonds pourra investir dans des Actifs représentatifs d'instruments de dette pour lesquels il ne sera juridiquement qu'en position de créancier, sans bénéficier des droits attribués à un investisseur en titres de capital.

(vi) *Risque de crédit*

Le Fonds est totalement exposé au risque de crédit. En cas de dégradation de leur situation financière, de l'ouverture d'une procédure de règlement amiable (moratoire, conciliation, *mandat ad hoc*...) ou de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ou de toute procédure équivalente ouverte sur le fondement d'un droit étranger à leur encontre, le paiement des sommes dues au titre des Actifs détenus par le Fonds peut être suspendu et/ou ces sommes rééchelonnées dans le temps, voire faire l'objet d'une réduction de leur montant en principal, en tout ou partie.

(vii) *Risques liés à la survenance d'une crise économique, financière ou d'événements exceptionnels*

La dégradation de la situation économique peut avoir un impact défavorable sur les Actifs, qui peuvent, par exemple, se trouver dans l'impossibilité de payer et/ou rembourser le principal et/ou les intérêts des Actifs détenus par le Fonds.

Les investissements réalisés par le Fonds seront également soumis aux risques inhérents à tout investissement effectué sur les marchés de financement (crédit ou capitaux) pour lesquels on ne peut exclure la survenance d'une crise sur une longue période.

La performance et l'évolution du capital investi sont donc exposées au risque lié à l'évolution défavorable de la situation économique et des marchés de financement (crédit ou capitaux). La perturbation des marchés de financement (crédit ou capitaux) peut rendre indisponibles des investissements en Actifs, ce qui pourrait rendre plus délicate la mise en œuvre de la stratégie du Fonds.

Enfin, la survenance d'événements exceptionnels (ex : crise politique, militaire, ou attaque terroriste) peut engendrer des perturbations sérieuses et durables des marchés de financement (crédit ou capitaux) qui rendent impossibles la liquidation de certains Actifs détenus par le Fonds et l'expose par conséquent à des pertes.

Ces facteurs peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs détenus par le Fonds ou sur les hypothèses retenues par la Société de Gestion lors de sa décision d'investissement et par conséquent sur la performance globale du Fonds.

(viii) *Risques liés à la volatilité des prix et la difficulté de valoriser les Actifs du Fonds*

Les prix des actifs dans lesquels le Fonds souhaite investir peuvent être volatils. Les facteurs pouvant influencer sur le prix de ces actifs sont notamment le niveau des taux d'intérêts (en cas notamment d'investissement en dette à taux fixe), l'offre et la demande sur le produit et les politiques gouvernementales en matière commerciale, fiscale et monétaire.

Ainsi, la volatilité ou l'absence de prix de marché et le manque de fiabilité, de disponibilité ou le caractère incomplet de l'information obtenue peuvent entraîner des difficultés à valoriser certains Actifs détenus par le Fonds à la valeur de marché.

(ix) *Risques liés à la concentration des investissements*

Hormis celles énoncées dans le Prospectus, le Fonds n'est soumis à aucune contrainte légale ou réglementaire de diversification ou de concentration. Si le Fonds devient concentré sur un type d'investissement, la valeur du Fonds sera sujette à une volatilité plus importante. La valeur du Fonds pourra alors être impactée plus négativement que si le portefeuille avait été plus diversifié, notamment en cas d'événements politique, économique, de changement de régulation défavorables, ou si l'un des secteurs d'activité dans lesquelles le portefeuille est investi connaît des difficultés.

(x) *Risques liés aux taux d'intérêts*

Le Fonds peut être exposé à un risque de taux d'intérêts en cas d'investissement en Actifs à taux fixe. L'évolution des taux d'intérêts peut affecter négativement la performance du Fonds.

(xi) *Risque de liquidité*

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir le Fonds à céder certains Actifs dans un délai court. Il est rappelé que les marchés de gré à gré notamment ne permettent pas une liquidité immédiate ou ne permettent pas de réaliser la cession de l'Actif au prix attendu par le Fonds.

(xii) *Risque en matière de durabilité*

Il représente le risque pour 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 liquidative du portefeuille.

### 3.12 **Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts**

La souscription des Parts par un Investisseur implique son adhésion au Prospectus.

Les droits et les obligations des Investisseurs, tels que prévus dans le Prospectus, seront régis par le droit français et les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Prospectus.

### 3.13 **Traitement préférentiel**

Conformément à l'article 319-3 du RGAMF, la Société de Gestion :

- garantit un traitement équitable des Investisseurs ;
- s'engage à fournir, dès lors qu'un Investisseur bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, du type d'investisseurs qui bénéficie de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la Société de Gestion.

#### 4. INVESTISSEURS CONCERNES ET PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE

En application de l'article 423-27 du RGAMF, les Parts ne peuvent être souscrites ou acquises, directement ou indirectement, que par les investisseurs répondant aux conditions suivantes (les "Investisseurs") :

- (a) les investisseurs mentionnés à l'article L. 214-144 du CMF sur renvoi de l'article L. 214-155 du CMF (investisseurs qualifiés français ou investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente) ;
- (b) les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à EUR 100.000 ;
- (a) les investisseurs, personnes physiques et morales, dont la souscription initiale est d'au moins EUR 30.000 et répondant à l'une des trois conditions suivantes :
  - (i) ils apportent une assistance dans le domaine technique ou financier aux sociétés non cotées entrant dans l'objet du Fonds en vue de leur création ou de leur développement ;
  - (ii) ils apportent une aide à la Société de Gestion en vue de rechercher des Investisseurs potentiels ou contribuent aux objectifs poursuivis par elle à l'occasion de la recherche, de la sélection, du suivi, de la cession des investissements ;
  - (iii) ils possèdent une connaissance du capital investissement acquise en qualité d'apporteur direct de fonds propres à des sociétés non cotées ou en qualité d'Investisseur soit dans un fonds commun de placement à risque ne faisant pas l'objet de publicité et de démarchage, soit dans un fonds professionnel de capital investissement, soit dans un fonds professionnel spécialisé, soit dans une société de capital risque non cotée ;
- (b) tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du CMF et à l'article 314-60 du RGAMF.

Il est rappelé que :

- le montant minimum de souscription de l'Investisseur est de EUR 100.000 (cent-mille Euros),
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le Fonds dépend de la situation personnelle de chaque Investisseur. Pour le déterminer, chaque Investisseur doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et futurs, mais également de son souhait de prendre des risques ou au contraire de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé à chaque Investisseur de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques du Fonds,
- les dirigeants, salariés ou personnes physiques agissant pour le compte de la Société de Gestion n'ont pas vocation à acquérir des Parts,
- la Société de Gestion ne peut co-investir avec le Fonds,
- la durée de placement recommandée est de 5 ans.

#### 5. MODALITES DE DETERMINATION ET D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

##### 5.1 Détermination des Sommes Distribuables

Conformément à L. 214-24-50 du CMF (modifié par la loi PACTE) "Le résultat d'un fonds d'investissement à vocation générale comprend le revenu net, les plus et moins-values réalisées nettes de frais et les plus et moins-values latentes nettes. Le revenu net est égal au montant des intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, rémunération prévue à l'article L. 225-45 du code de commerce et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts."

Ce texte est applicable aux fonds professionnels spécialisés (art. L. 214-152 du CMF)

Les sommes distribuables par le Fonds (les "**Sommes Distribuables**") sont calculées à chaque Date Comptable conformément à l'article L. 214-24-51 du CMF (modifié par la loi PACTE), et sont égales à :

- (i) le revenu net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus ;
- (ii) les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours des exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

## 5.2 Affectation des Sommes Distribuables

Les sommes distribuables peuvent être capitalisées et/ou distribuées et/ou reportées en tout ou partie suivant la décision de la Société de Gestion.

En cas de distribution, les sommes seront distribuées dans la limite des sommes disponibles du Fonds, aux Investisseurs sur une base annuelle dix (10) Jours Ouvrés suivant la Date de Publication de la Valeur Liquidative suivant la fin du premier trimestre civil de l'année suivante. La Société de Gestion en informera les Investisseurs.

La Société de Gestion pourra également décider de procéder au paiement d'acomptes sur Sommes Distribuables dans les quinze (15) Jours Ouvrés suivant chaque Date de Publication de la Valeur Liquidative. La Société de Gestion en informera les Investisseurs.

Les droits des Investisseurs au paiement des Sommes Distribuables s'éteignent de plein droit à la date de clôture des opérations de liquidation du Fonds. A compter de cette date, ils ne disposent d'aucun recours d'aucune sorte à l'encontre du Fonds pour le paiement des Sommes Distribuables qu'ils n'auraient pas reçues.

## 6. SOUSCRIPTIONS, RACHATS ET CESSIONS DES PARTS

**Organisme désigné pour recevoir les souscriptions et les rachats : CACEIS BANK.**

L'attention des porteurs est attirée sur le fait que les ordres transmis à des commercialisateurs autres que les établissements mentionnés ci-dessus, doivent tenir compte du fait que l'heure limite de centralisation des ordres s'applique auxdits commercialisateurs vis-à-vis de CACEIS BANK.

En conséquence, ces commercialisateurs peuvent appliquer leur propre heure limite, antérieure à celle mentionnées ci-dessus, afin de tenir compte de leur délai de transmission des ordres à CACEIS BANK.

### 6.1 Souscription des Parts

#### (a) Période de Souscription

Le Fonds offrira à la souscription les Parts, en une ou plusieurs fois, pendant la période de souscription qui commencera à la Date de Constitution (inclue) et qui prendra fin le 31 mars 2021 (la "**Période de Souscription**").

Aucune souscription ne pourra intervenir postérieurement à la Période de Souscription. Néanmoins, cette Période de Souscription initiale pourra être prorogée ou renouvelée sur décision de la Société de Gestion.

Par exception et pendant toute la durée de vie du Fonds, les souscriptions réalisées dans le cadre d'opérations de rachat suivies d'une souscription immédiate sur la base d'une même Valeur Liquidative, portant sur un même nombre de Parts et effectuées par un même Investisseur sont autorisées.

(b) Modalités de Souscription

Les ordres sont exécutés conformément au tableau ci-dessous :

|                                                     |                                                                                                |                                      |                             |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| J-5 ouvrés                                          | Dernier Mercredi des mois de mars, juin, septembre et décembre : jour d'établissement de la VL | J+2 ouvrés                           | J+5 ouvrés                  |
| Centralisation avant 12h des ordres de souscription | Exécution de l'ordre au plus tard en J                                                         | Publication de la valeur liquidative | Règlement des souscriptions |

(c) Prix de Souscription

Le prix de souscription des Parts (le "**Prix de Souscription**") est égal à la valeur nominale des Parts telle que définie ci-dessous.

La valeur nominale d'une Part est de EUR 1.000 (mille Euros).

(d) Montant minimum de souscription

Les souscriptions auront lieu pour un montant minimum de EUR 100.000 (cent-mille Euros).

Les souscriptions porteront sur un multiple de EUR 1.000 (mille Euros) qui correspond à la valeur nominale d'une Part.

Le Distributeur s'assurera que les critères relatifs à la capacité des Investisseurs auront été respectés, que ces derniers auront reçu l'information requise et qu'il procédera aux vérifications "KYC" au titre de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

## 6.2 Modalités de rachat des Parts

(a) Rachat des Parts par le Fonds à l'initiative des Investisseurs

Les Investisseurs ne pourront pas, à leur initiative, demander le rachat de leurs Parts pendant la durée de vie du Fonds.

(b) Rachat des Parts à l'initiative de la Société de Gestion

La Société de Gestion pourra à compter de la deuxième date d'anniversaire procéder au rachat de l'intégralité des Parts du Fonds. Il s'agira alors d'une liquidation anticipée à l'initiative de la Société de Gestion entraînant le remboursement total des Investisseurs.

## 6.3 Information relative à la gestion du risque de liquidité

Afin d'encadrer le risque de liquidité, la Société de Gestion a mis en place un dispositif qui consiste en l'analyse de l'actif et du passif du Fonds par le risk management. Cette analyse est effectuée en situation de scénario normal d'une part et en situation de stress test d'autre part en appliquant des modèles et des hypothèses distincts selon les classes d'actifs.

Plus particulièrement, le risk management :

- effectue un suivi régulier des actifs et du passif du Fonds et réalise des simulations de crise de liquidité dans des circonstances normales et exceptionnelles. Ces simulations permettent de déterminer si le Fonds serait à même d'y faire face.
- en cas d'alerte découlant de ces simulations de crise, la Société de Gestion procède à la mise en place des mesures adéquates compte tenu du profil de liquidité du Fonds et de l'origine et de la nature de ces alertes. Ces mesures peuvent être notamment le renforcement des règles internes de liquidité, la recommandation de modifier les conditions de souscriptions/remboursements du Fonds ou de toute autre mesure permettant de rendre cohérents le profil de liquidité du Fonds et ses conditions de rachat/remboursement.

#### 6.4 Modalités de cession des Parts

##### (a) Conditions liées aux cessions de Parts

Une cession de Parts, quelle que soit la procédure suivie, ne pourra être valable que si :

- (i) la cession est effectuée au profit d'une personne qui a la qualité d'Investisseur et remplit les conditions indiquées à la Section 4 (*Investisseurs concernés et profil de l'investisseur type*) du Prospectus ;
- (ii) la cession n'entraîne pas une violation de la Réglementation Applicable ou une violation du Prospectus.

Tout projet de cession doit faire l'objet d'une déclaration par l'Investisseur cédant à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant le nombre de Parts dont la cession est envisagée (les "**Parts Offertes**"), le prix et les conditions de la cession acceptés par l'acquéreur (l'"**Offre**"), les nom, prénoms, adresse, nationalité de l'acquéreur ou s'il s'agit d'une personne morale, son identification complète (dénomination, siège social, numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou équivalent, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux) (la "**Lettre de Notification de Cession**").

##### (b) Cessions libres

Toute cession de Parts d'un Investisseur à un autre Investisseur ou à un Affilié est libre de tout agrément préalable de la part de la Société de Gestion (les "**Cessions Libres**"), sous réserve que la cession soit valable dans les conditions des paragraphes (i) et (ii) du (a) ci-dessus.

Les Cessions Libres doivent néanmoins faire l'objet d'une Lettre de Notification de Cession à la Société de Gestion reprenant les informations listées ci-dessus à l'exception du prix et des conditions de la cession.

##### (c) Agrément des nouveaux Investisseurs

A l'exception des Cessions Libres, les Parts ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion et sous réserve que les conditions suivantes soient remplies :

- l'acquéreur tiers soit une personne qui a la qualité d'Investisseur et qui remplit les conditions indiquées à la Section 4 (*Investisseurs concernés et profil de l'investisseur type*) du Prospectus ;
- la cession n'entraîne pas une violation de la Réglementation Applicable ou une violation du Prospectus.

La Société de Gestion disposera d'un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de la Lettre de Notification de Cession pour faire connaître à l'Investisseur cédant sa décision d'agréer ou non l'acquéreur tiers proposé par l'Investisseur. A défaut de réponse dans le délai ci-dessus, l'agrément sera réputé acquis.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément doit être notifiée à l'Investisseur cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la "**Lettre de Décision relative à l'Agrément**").

En cas d'agrément, l'Investisseur cédant doit réaliser la cession de ses Parts aux conditions notifiées dans la Lettre de Notification de Cession, à défaut de quoi l'agrément de la Société de Gestion est caduc.

En cas de refus d'agrément, l'Investisseur cédant ne peut procéder à la cession de ses Parts, étant précisé dans ce cas que la Société de Gestion ne peut agir de manière déraisonnable.

Toute cession réalisée en violation des dispositions exposées au présent paragraphe est nulle.

**(d) Transfert des Parts**

Le transfert de propriété des Parts de l'Investisseur cédant au(x) cessionnaire(s) interviendra contre le paiement du prix de cession par l'Investisseur cessionnaire à l'Investisseur cédant et l'inscription des Parts cédées au nom de l'Investisseur cessionnaire dans le Registre des Parts.

A cet effet, la Société de Gestion devra avoir reçu l'ordre de mouvement nécessaire pour valablement céder les Parts dûment signé par l'Investisseur cessionnaire et l'Investisseur cédant et, de la part de l'Investisseur cessionnaire, un Bulletin d'Adhésion dûment signé par ce dernier indiquant notamment qu'il reconnaît avoir pris parfaite connaissance du Prospectus.

**6.5 Valeur Liquidative des Parts**

**(a) Périodicité et méthodologie de calcul de la Valeur Liquidative des Parts**

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'Actif Net divisée par le nombre total de Parts.

Les Actifs sont évalués en appliquant les principes exposés à la Section 11 (*Règles d'évaluation et de comptabilisation des actifs du Fonds*) du Prospectus.

La Société de Gestion établit la Valeur Liquidative à chaque Date d'Arrêté.

Si la Société de Gestion l'estime nécessaire, elle peut établir de nouvelles valeurs liquidatives exceptionnelles en dehors de ces dates. Elle en informera les Investisseurs.

**(b) Publication et disponibilité de la Valeur Liquidative des Parts**

La Valeur Liquidative est publiée à chaque Date de Publication de la Valeur Liquidative.

La Valeur Liquidative est transmise le lendemain ouvré de sa publication aux Investisseurs concernés par email ainsi qu'à l'AMF.

La dernière Valeur Liquidative publiée est disponible auprès de la Société de Gestion sur son site internet [www.twentyfirstcapital.com](http://www.twentyfirstcapital.com) ou sur le site internet [www.volcap-immmo.fr](http://www.volcap-immmo.fr).

**7. FRAIS ET COMMISSIONS**

**7.1 Commissions de souscription**

Les commissions de souscription viennent augmenter le prix de souscription payé par l'Investisseur.

Les commissions acquises au Fonds servent à compenser les frais supportés par celui-ci pour investir ou désinvestir les avoirs confiés. Les commissions non acquises au Fonds reviennent notamment à la Société de Gestion ou aux commercialisateurs.

| <b>Frais à la charge de l'Investisseur prélevé lors des souscriptions et des rachats</b> | <b>Assiette</b>                      | <b>Taux barème</b>                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Commission de souscription non acquise au Fonds                                          | Valeur Liquidative x nombre de Parts | 5% maximum pendant la période de commercialisation |
| Commission de rachat non acquise au Fonds                                                | Valeur Liquidative x nombre de Parts | Néant                                              |
| Commission de souscription acquise au Fonds                                              | Valeur Liquidative x nombre de Parts | Néant                                              |
| Commission de rachat acquise au Fonds                                                    | Valeur Liquidative x nombre de Parts | Néant                                              |

## 7.2 Frais de fonctionnement et de gestion des Parts

Ils recouvrent tous les frais facturés directement au Fonds, à l'exception des frais de transactions. Ces derniers incluent les frais d'intermédiation (courtage, etc.) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue par la Société de Gestion.

Il est précisé en tant que de besoin, que le Fonds pourra être amené à payer des frais de transaction (incluant notamment des commissions d'intermédiation et autres frais techniques).

| <b>Frais facturés au Fonds</b>                                                                                                                                       | <b>Assiette</b>                  | <b>Taux, barème</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Frais de gestion financière (facturés par la Société de Gestion)                                                                                                     | Actif Net avant frais de période | 2% HT* maximum      |
| Frais administratifs externes à la Société de Gestion (tels que les frais du Commissaire aux Comptes, Dépositaire, Gestionnaire Administratif et Comptable, Avocats) | Actif Net avant frais de période | 0.40% HT* maximum   |
| Frais indirects maximum (commissions et frais de gestion)                                                                                                            | Actif Net avant frais de période | Néant               |

\*La rémunération de la Société de Gestion est mentionnée hors taxes dans la mesure où la Société de Gestion a opté pour la TVA.

## 7.3 TRI

Le Fonds a pour objectif de verser aux Investisseurs un rendement correspondant à un TRI annuel de 3%. (le "TRI").

## 8. INFORMATIONS D'ORDRE COMMERCIAL

### 8.1 Informations concernant les distributions

Les Sommes Distribuables sont distribuées, selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, incluant la possibilité pour la Société de Gestion de distribuer des acomptes en cours d'exercice, avec pour objectif d'assurer une distribution des revenus générés sur une base annuelle.

## 8.2 Diffusion des informations concernant le Fonds

Tous les Investisseurs du Fonds reçoivent une information complète sur les Actifs du Fonds au moyen de rapports annuels et périodiques dont le contenu et la forme sont conformes à la Réglementation Applicable.

Dans les trente (30) Jours Ouvrés suivant la fin de chaque trimestre civil, la Société de Gestion adressera aux Investisseurs le Rapport de Gestion.

Annuellement, la Société de Gestion communiquera aux Investisseurs un rapport annuel conforme aux obligations réglementaires applicables au Fonds.

## 8.3 Diffusion des informations concernant les rachats des Parts

Les rachats de Parts s'effectueront conformément aux dispositions de la Section 6.2

## 9. REGLES D'INVESTISSEMENT

Le Fonds en tant que fonds professionnel spécialisé n'est pas soumis aux règles d'investissement fixées à l'article L. 214-24-55 du Code monétaire et financier et peut détenir des biens tels que prévus à l'article L. 214-154 du Code monétaire et financier. Il est exclusivement soumis aux règles spécifiques suivantes. Afin d'atteindre son objectif de gestion, le Fonds investira dans un ou plusieurs des actifs suivants (les "Actifs") :

- des obligations ou titres de créances, ou titres d'une nature similaire ;
- des parts, actions ou titres de créance émis par un organisme de placement collectif.

### (i) Maturité des Actifs

Les Actifs détenus permettront d'effectuer le remboursement selon les conditions de liquidité décrites.

### (ii) Devise des Actifs

Chaque Actif sera libellé en Euros.

### (iii) Placement de la trésorerie du Fonds

Afin d'assurer une gestion efficace de ses liquidités, le fonds pourra investir les sommes momentanément disponibles et en instance d'affectation dans des supports prudents, étant précisé que les liquidités du Fonds ne devront jamais excéder 30 % (trente pour cent) des Actifs du Fonds.

Par supports prudents, on entend :

- des bons du Trésor, titres de créance ou instruments du marché monétaire de toute nature (taux fixe, taux variable etc.), cotés ou non cotés, notés au moins A ;
- des certificats de dépôts émis par des établissements de crédit, notés au moins A et d'une échéance inférieure à six (6) mois ;
- des parts ou actions d'OPCVM ou de FIA mentionnés au 5° de l'article D.214-232-4 du Code monétaire et financier, investis principalement en titres de créances mentionnés au 3° et 4° dudit article.

Les règles d'investissement et d'engagement du Fonds pourront être modifiées par la Société de Gestion sur simple notification aux Investisseurs, à savoir, sans leur accord préalable, ainsi que mentionné à l'article 5 du Règlement du Fonds. Le Dépositaire sera alors informé et ces modifications prendront effet dix (10) jours calendaires après envoi de l'information particulière précitée.

## 10. SUIVI DES RISQUES

Les modalités d'évaluation et de suivi des risques mises en place pour la gestion du Fonds sont celles mises en œuvre par la Société de Gestion.

Par ailleurs, les Investisseurs pourront suivre les risques liés aux investissements effectués par la Fonds via les informations périodiques que leur adressera la Société de Gestion ou le Distributeur.

## **11. REGLES D'EVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES ACTIFS DU FONDS**

### **11.1 Principes généraux**

Le Fonds se conformera aux règles comptables en vigueur, et notamment aux règles comptables prescrites par l'Autorité des normes comptables dans son règlement du comité de la réglementation comptable n°2014-1 du 14 janvier 2014 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif.

La devise de comptabilité est l'Euro.

Le portefeuille est évalué lors de chaque Valeur Liquidative et à l'arrêté des comptes selon les méthodes décrites ci-après.

### **11.2 Règles d'évaluation**

Afin de déterminer la Valeur Liquidative, les Actifs détenus par le Fonds seront évalués par la Société de Gestion selon les critères ci-dessous.

(a) Instruments de dettes non admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers (créances, bons de caisses, titres de créances)

Les Actifs représentatifs d'instruments de dettes non admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers sont valorisés à leur valeur actuelle. En priorité il est fait usage de références externes, particulièrement en cas de transaction significative récente avec un tiers indépendant. Il est également fait référence à des transactions récentes telles que l'émission de nouveaux prêts ou de cotation d'obligations sur le marché secondaire (source Bloomberg ou Reuters) avec des caractéristiques similaires (secteur d'activité, stade de développement, rentabilité, niveau de risque après prise en compte du collatéral...). En l'absence de transactions significatives ou de références externes, une méthode actuarielle est appliquée : les taux retenus sont ceux des émissions de titres équivalents affectés de la marge de risque liée à l'émetteur.

Quel que soit le mode de valorisation retenu (y compris lorsqu'il s'agit du prix de revient), en cas d'évolution défavorable de la situation de l'entreprise, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie, l'évaluation est révisée à la baisse.

(b) Instruments cotés sur un marché d'instruments financiers

Les investissements réalisés dans des instruments cotés sur un marché d'instruments financiers seront valorisés en retenant, au jour de l'évaluation, sur le marché principal de la valeur, le cours de clôture.

(c) Les parts ou actions d'organismes de placement collectif

Les parts ou actions d'organismes de placement collectif sont évaluées à la dernière valeur liquidative publiée.

(d) Bons du Trésor

Les bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

(e) Dépôts

Ils sont évalués selon les dispositions contractuelles.

### **11.3 Méthode de comptabilisation des frais**

La comptabilité est effectuée en frais exclus.

La comptabilisation des revenus est effectuée selon la méthode des coupons courus.

## 12. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

Le Fonds est déclaré à l'AMF dans le délai d'un (1) mois suivant l'établissement de l'attestation de dépôt des fonds.

Le Fonds est créé le 9 décembre 2020.

Le Prospectus et les derniers documents annuels et périodiques sont adressés par voie électronique à la demande expresse des Investisseurs et tenus à leur disposition par la Société de Gestion ou le Distributeur.

Date de publication du Prospectus : 24 mai 2022.

Le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) contient des informations complémentaires sur la liste des documents réglementaires et l'ensemble des dispositions relatives à la protection des investisseurs.

Le Prospectus doit être remis aux Investisseurs préalablement à la souscription.

## ANNEXE 1. – REGLEMENT DU FONDS

---

### FPS VOLCAP IMMO 7 REGLEMENT

---

**Les termes commençant par une majuscule dans le présent Règlement ont, sauf stipulation contraire, la signification qui leur est attribuée dans le glossaire du Prospectus.**

#### **TITRE I – ACTIF ET PARTS**

##### **Article 1 – Parts de copropriété**

La Durée du Fonds est de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution du Fonds, sauf cas de dissolution anticipée du Fonds dans les circonstances prévues à la Section 3.9.2 (*Stratégie "Buy and hold"*) du Prospectus.

Les droits des Investisseurs sont exprimés en Parts, chaque Part correspondant à une même fraction de l'Actif du Fonds.

Chaque Investisseur dispose d'un droit de copropriété sur l'Actif Net du Fonds proportionnel au nombre de Parts qu'il détient.

Le Fonds n'émettra qu'une seule catégorie de Parts.

Les Parts seront fractionnables en dix millièmes dénommées fractions de Parts.

Les dispositions du Règlement réglant l'émission et le rachat de Parts sont applicables aux fractions de Parts dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la Part qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions du Règlement relatives aux Parts s'appliquent aux fractions de Parts sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

La Société de Gestion peut, sur ses seules décisions, procéder à la division des Parts par la création de Parts nouvelles qui sont attribuées aux Investisseurs en échange des Parts anciennes.

##### **Article 2 – Montant minimal de l'Actif**

Il ne peut être procédé au rachat des Parts si l'Actif du Fonds devient inférieur à 300 000 (trois cent mille) euros. Dans ce cas et sauf si l'Actif redevient entre temps supérieur à ce montant, la Société de Gestion prend les dispositions nécessaires pour procéder dans le délai de trente (30) jours à la fusion ou à la dissolution du Fonds.

##### **Article 3 – Emission et rachat de Parts**

###### **3.1 Conditions de souscription, émission et acquisition de Parts**

Les Parts sont émises sur la base de leur Valeur Liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Le Distributeur s'assure que les critères de l'article 423-27 du RGAMF relatifs à la capacité des Investisseurs ont bien été respectés et que ces derniers ont été avertis des conditions d'acquisition conformément aux articles 423-30 et 423-31 du RGAMF.

Le Distributeur s'assure également du respect des dispositions de l'article 423-31 du RGAMF relatives à la déclaration écrite lors de la signature du Contrat de Souscription aux termes de laquelle l'Investisseur déclarera :

- avoir la qualité d'Investisseur au sens de l'article 423-27 du RGAMF,
- avoir été averti de ce que le Fonds est un FIA non agréé par l'AMF dont les règles de fonctionnement sont fixées par le Prospectus, et
- avoir pris connaissance préalablement à la souscription ou l'acquisition des Parts de l'ensemble des termes du Prospectus, en ce compris notamment les risques décrits à la Section 3.10 (*Profil de risque*) du Prospectus.

### 3.2 Conditions de rachat des Parts

Les Investisseurs ne pourront pas, à leur initiative, demander le rachat de leurs Parts pendant la durée de vie du Fonds.

### 3.3 Modalités de cession des Parts

#### (a) Conditions liées aux cessions de Parts

Une cession de Parts, quelle que soit la procédure suivie, ne pourra être valable que si :

- la cession est effectuée au profit d'une personne qui a la qualité d'Investisseur et remplit les conditions indiquées à la Section 4 (*Investisseurs concernés et profil de l'investisseur type*) du Prospectus ;
- la cession n'entraîne pas une violation de la Réglementation Applicable ou une violation du Prospectus.

Tout projet de cession doit faire l'objet d'une déclaration par l'Investisseur cédant à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant le nombre de Parts dont la cession est envisagée (les "**Parts Offertes**"), le prix et les conditions de la cession acceptés par l'acquéreur (l'"**Offre**"), les nom, prénoms, adresse, nationalité de l'acquéreur ou s'il s'agit d'une personne morale, son identification complète (dénomination, siège social, numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou équivalent, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux) (la "**Lettre de Notification de Cession**").

#### (b) Cessions libres

Toute cession de Parts d'un Investisseur à un autre Investisseur ou à un Affilié est libre de tout agrément préalable de la part de la Société de Gestion (les "**Cessions Libres**"), sous réserve que la cession soit valable dans les conditions du (a) ci-dessus.

Les Cessions Libres doivent néanmoins faire l'objet d'une Lettre de Notification de Cession à la Société de Gestion reprenant les informations listées ci-dessus à l'exception du prix et des conditions de la cession.

#### (c) Agrément des nouveaux Investisseurs

A l'exception des Cessions Libres, les Parts ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion et sous réserve que les conditions suivantes soient remplies :

- l'acquéreur tiers soit une personne qui a la qualité d'Investisseur et qui remplit les conditions indiquées à la Section 4 (*Investisseurs concernés et profil de l'investisseur type*) du Prospectus ;
- la cession n'entraîne pas une violation de la Réglementation Applicable ou une violation du Prospectus.

La Société de Gestion disposera d'un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de la Lettre de Notification de Cession pour faire connaître à l'Investisseur cédant sa décision d'agréer ou non l'acquéreur tiers proposé par l'Investisseur. A défaut de réponse dans le délai ci-dessus, l'agrément sera réputé acquis.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément doit être notifiée à l'Investisseur cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la "**Lettre de Décision relative à l'Agrément**").

En cas d'agrément, l'Investisseur cédant doit réaliser la cession de ses Parts aux conditions notifiées dans la Lettre de Notification de Cession, à défaut de quoi l'agrément de la Société de Gestion est caduc.

En cas de refus d'agrément, l'Investisseur cédant ne peut procéder à la cession de ses Parts, étant précisé dans ce cas que la Société de Gestion ne peut agir de manière déraisonnable.

Toute cession réalisée en violation des dispositions exposées au présent paragraphe est nulle.

**(d) Transfert des Parts**

Le transfert de propriété des Parts de l'Investisseur cédant au(x) cessionnaire(s) interviendra contre le paiement du prix de cession par l'Investisseur cessionnaire à l'Investisseur cédant et l'inscription des Parts cédées au nom de l'Investisseur cessionnaire dans le Registre des Parts.

**Article 3 bis - Règles d'investissement et d'engagement**

Le Fonds en tant que fonds professionnel spécialisé n'est pas soumis aux règles d'investissement fixées à l'article L. 214-24-55 du Code monétaire et financier et peut détenir des biens tels que prévus à l'article L. 214-154 du Code monétaire et financier. Il est exclusivement soumis aux règles spécifiques suivantes.

Afin d'atteindre son objectif de gestion, le Fonds investira dans un ou plusieurs des actifs suivants (les "Actifs") :

- des obligations ou titres de créances, ou titres d'une nature similaire ;
- des parts, actions ou titres de créance émis par un organisme de placement collectif.

**(i) Maturité des Actifs**

Les Actifs détenus permettront d'effectuer le remboursement selon les conditions de liquidité décrites.

**(ii) Devise des Actifs**

Chaque Actif sera libellé en Euros.

**(iii) Placement de la trésorerie du Fonds**

Afin d'assurer une gestion efficace de ses liquidités, le fonds pourra investir les sommes momentanément disponibles et en instance d'affectation dans des supports prudents, étant précisé que les liquidités du Fonds ne devront jamais excéder 30 % (trente pour cent) des Actifs du Fonds.

Par supports prudents, on entend :

- des bons du Trésor, titres de créance ou instruments du marché monétaire de toute nature (taux fixe, taux variable etc.), cotés ou non cotés, notés au moins A ;
- des certificats de dépôts émis par des établissements de crédit, notés au moins A et d'une échéance inférieure à six (6) mois ;
- des parts ou actions d'OPCVM ou de FIA mentionnés au 5° de l'article D.214-232-4 du Code monétaire et financier, investis principalement en titres de créances mentionnés au 3° et 4° dudit article.

**Article 4 – Calcul de la Valeur Liquidative**

Le calcul de la Valeur Liquidative des Parts est effectué en tenant compte des règles d'évaluation figurant dans le Prospectus.

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'Actif Net divisée par le nombre total de Parts.

La Société de Gestion établit la Valeur Liquidative à chaque Date d'Arrêté de la Valeur Liquidative.

## **TITRE II – FONCTIONNEMENT DU FONDS**

### **Article 5 – La Société de Gestion**

La gestion du Fonds est assurée par la Société de Gestion conformément à l'objectif de gestion et à la stratégie d'investissement définis dans le Prospectus.

La Société de Gestion agit en toutes circonstances dans le seul intérêt des Investisseurs et peut, seule, exercer les droits de vote attachés aux titres compris dans le Fonds.

La société de gestion prend toute décision pour changer la stratégie d'investissement ou la politique d'investissement du Fonds, dans l'intérêt des porteurs, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **Article 5 bis– Règles de fonctionnement**

Les instruments et dépôts éligibles à l'Actif du Fonds ainsi que les règles d'investissement sont décrits dans le Prospectus.

Le présent Règlement pourra être modifié par la Société de Gestion d'un commun accord avec le Dépositaire.

### **Article 6 - Le Dépositaire**

Le Dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion. Il doit s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il informe l'Autorité des marchés financiers.

### **Article 7 - Le Commissaire aux Comptes**

Il est désigné pour six exercices, après accord de l'Autorité des marchés financiers, par l'organe de gouvernance de la Société de Gestion. Il certifie la régularité et la sincérité des comptes. Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Le Commissaire aux Comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des marchés financiers tout fait ou toute décision concernant le Fonds, dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature à :

- (i) constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables au Fonds et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;
- (ii) porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;
- (iii) entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Les évaluations des Actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.

Il apprécie tout apport en nature sous sa responsabilité.

Il contrôle la composition de l'Actif et des autres éléments avant publication.

Les honoraires du Commissaire aux Comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et les organes compétents de la Société de Gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

Il atteste les situations servant de base à la distribution d'acomptes.

### **Article 8 - Les comptes et le rapport de gestion**

À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion, établit les documents de synthèse et établit un rapport sur la gestion du Fonds pendant l'exercice écoulé.

La Société de Gestion établit, au minimum de façon semestrielle et sous le contrôle du Dépositaire, l'inventaire des Actifs du Fonds.

La Société de Gestion tient ces documents à la disposition des Investisseurs dans les quatre mois suivant la clôture de

l'exercice et les informe du montant des revenus auxquels ils ont droit. Ces documents sont soit transmis par courrier électronique à la demande expresse des Investisseurs, soit mis à leur disposition par la Société de Gestion, le Distributeur ou toute autre entité désignée par la Société de Gestion.

### **TITRE III - MODALITES D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES**

#### **Article 9 - Modalités d'affectation des Sommes Distribuables**

##### **9.1 Détermination des Sommes Distribuables**

Conformément à L. 214-24-50 du CMF (modifié par la loi PACTE) "Le résultat d'un fonds d'investissement à vocation générale comprend le revenu net, les plus et moins-values réalisées nettes de frais et les plus et moins-values latentes nettes. Le revenu net est égal au montant des intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, rémunération prévue à l'article L. 225-45 du code de commerce et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts."

Ce texte est applicable aux fonds professionnels spécialisés (art. L. 214-152 du CMF)

Les sommes distribuables par le Fonds (les "**Sommes Distribuables**") sont calculées à chaque Date Comptable conformément à l'article L. 214-24-51 du CMF(modifié par la loi PACTE), et sont égales à :

- (i) le revenu net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus ;
- (ii) les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours des exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

##### **9.2 Affectation et distribution des Sommes Distribuables**

Les sommes distribuables peuvent être capitalisées et/ou distribuées et/ou reportées en tout ou partie suivant la décision de la Société de Gestion.

En cas de distribution, les sommes seront distribuées dans la limite des sommes disponibles du Fonds, aux Investisseurs sur une base annuelle dix (10) Jours Ouvrés suivant la Date de Publication de la Valeur Liquidative suivant la fin du premier trimestre civil de l'année suivante. La Société de Gestion en informera les Investisseurs.

La Société de Gestion pourra également décider de procéder au paiement d'acomptes sur Sommes Distribuables dans les quinze (15) Jours Ouvrés suivant chaque Date de Publication de la Valeur Liquidative. La Société de Gestion en informera les Investisseurs.

Les droits des Investisseurs au paiement des Sommes Distribuables s'éteignent de plein droit à la date de clôture des opérations de liquidation du Fonds. A compter de cette date, ils ne disposent d'aucun recours d'aucune sorte à l'encontre du Fonds pour le paiement des Sommes Distribuables qu'ils n'auraient pas reçues

### **TITRE IV - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION – LIQUIDATION**

#### **Article 10 - Fusion – Scission**

La Société de Gestion peut soit faire apport, en totalité ou en partie, des Actifs compris dans le Fonds à un OPCVM ou FIA, soit scinder le Fonds en deux ou plusieurs autres fonds communs.

Ces opérations de fusion ou de scission ne peuvent être réalisées qu'un mois après que les Investisseurs en ont été avisés. Elles donnent lieu à la délivrance d'une nouvelle attestation précisant le nombre de Parts détenues par chaque Investisseur.

### **Article 11 - Dissolution – Prorogation**

Le Fonds est dissout à l'expiration d'une période de cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution du Fonds, sous réserve de la faculté de prorogation à l'initiative de la Société de Gestion.

En outre, le Fonds est également dissout :

- si le montant de l'Actif Net du Fonds demeure pendant un délai de trente (30) jours inférieur à 300 000 euros, à moins que la Société de Gestion ne procède à un apport total ou partiel des Actifs compris dans le Fonds à un ou plusieurs autres fonds dont elle assure la gestion ;
- en cas de cessation des fonctions de la Société de Gestion, lorsqu'aucune autre société de gestion n'a été désignée pour la remplacer pendant neuf (9) mois ;
- en cas de cessation des fonctions du Dépositaire, lorsqu'aucun autre dépositaire n'a été désigné pour le remplacer pendant neuf (9) mois ;
- en cas de dissolution anticipée du Fonds dans les circonstances prévues à la Section 3.9.2 (*Stratégie "Buy and hold"*) du Prospectus.

La Société de Gestion notifiera aux Investisseurs toute décision de dissolution anticipée.

La Société de Gestion informe l'Autorité des marchés financiers, par courrier, de la date et de la procédure de dissolution retenues. Ensuite, elle adresse à l'Autorité des marchés financiers le rapport du Commissaire aux Comptes.

### **Article 12 – Liquidation**

En cas de dissolution, la Société de Gestion ou le liquidateur désigné, avec son accord, est chargé(e) des opérations de liquidation. Le liquidateur est investi à cet effet, des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les Actifs, payer les créanciers éventuels et répartir le solde disponible entre les Investisseurs en numéraire ou en valeurs.

Le Commissaire aux Comptes et le Dépositaire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

## **TITRE V – CONTESTATION**

### **Article 13 - Compétence - Élection de domicile**

Toute contestation relative au Fonds qui peut s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci ou lors de sa liquidation, soit entre les Investisseurs, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le Dépositaire, est soumise à la juridiction des tribunaux compétents.