

FCP de droit français

FPS VOLCAP IMMO 7

RAPPORT ANNUEL

au 30 juin 2023

**Société de gestion : Twenty First Capital
Dépositaire : CACEIS Bank
Commissaire aux comptes : PriceWaterhouseCoopers Audit**

Twenty First Capital - 39, avenue Pierre 1er de Serbie - 75008 - Paris

SOMMAIRE

1. Caractéristiques de l'OPC	3
2. Changements intéressant l'OPC	8
3. Rapport de gestion	9
4. Informations réglementaires	10
5. Certification du Commissaire aux Comptes	13
6. Comptes de l'exercice	20

I. CARACTÉRISTIQUES DE L'OPC

FORME JURIDIQUE

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.

CLASSIFICATION

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

MODALITES DE DETERMINATION ET D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

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 résultat 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 comptable, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices comptables 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.

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.

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 libellées 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.

INDICATEUR DE RÉFÉRENCE

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

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

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 créances 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.

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

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.

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'avèrerait 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 investissements*

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 oeuvre 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.

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.

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.

INVESTISSEURS CONCERNÉS 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**") :

- 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) ;
- les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 Euros ;
- les investisseurs, personnes physiques et morales, dont la souscription initiale est d'au moins 30 000 Euros et répondant à l'une des trois conditions suivantes :
 - 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 ;
 - 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 ;
 - 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 ;
- 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.

2. CHANGEMENTS INTÉRESSANT L'OPC

Pas de changements significatifs durant l'exercice.

3. RAPPORT DE GESTION

Commentaire de gestion

Le FPS Volcap Immo 7 a souscrit à hauteur de 34M€ à l'émission obligataire de Opportunity S.A. réalisée pour le compte de son compartiment Insured Real Estate Debt 4 au premier trimestre 2021.

Le produit de cette émission doit servir principalement à accorder des prêts à des sociétés privées implantées en Union Européenne ou au Royaume-Uni. Ces prêts et investissements sont obligatoirement liés à l'immobilier : résidentiel, bureaux et rénovation. Ils peuvent être libellés en EUR ou en GBP, et dans ce cas doivent être couverts en totalité afin d'éviter tout risque de change. Opportunity S.A. s'est par ailleurs engagé à ce que tous les prêts et investissements bénéficient d'une garantie par un établissement noté Investment Grade, par un fonds immobilier spécialisé ou toute structure de détention directe.

Opportunity S.A. a bien payé son coupon en mars 2023. Par conséquent, le FPS Volcap Immo 7 a payé son coupon de 3% le 20 avril 2023.

Néanmoins, dans son rapport annuel 2022, que nous avons reçu le 1er août 2023, Opportunity S.A. a passé de nouvelles provisions sur ses investissements. Opportunity nous a néanmoins confirmé que les garanties étaient toujours en place et doit nous envoyer prochainement une lettre d'un cabinet d'avocat qui doit le confirmer. Par mesure de sécurité et compte tenu de l'environnement économique plus difficile, il nous a tout de même paru pertinent de prendre en compte ces provisions. La hausse significative des taux depuis début 2022 a en effet un impact négatif tant sur l'immobilier que sur les obligations. Nous avons ainsi décidé de recalculer la VL du 30/06/2023 afin de prendre en compte cette dépréciation. Les obligations ont ainsi été provisionnées à hauteur de 6.69% (contre 2.75% précédemment) du nominal conformément à ce qui est dans les comptes de l'émetteur.

Au 30/06/2023, la performance du fonds est de -0.96%.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Principaux mouvements dans le portefeuille au cours de l'exercice

Titres	Mouvements ("Devise de comptabilité")	
	Acquisitions	Cessions
HUGAU MONETERME SP PART I SP		10 370,73

4. INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

RÉGLEMENTATION SFTR EN EUR

Au cours de l'exercice, l'OPC n'a pas fait l'objet d'opérations relevant de la réglementation SFTR.

POLITIQUE DE MEILLEURE SÉLECTION ET DE CONTRÔLE DE NOS PRESTATAIRES D'EXECUTION D'ORDRES

En application de l'article L.533-18 du Code Monétaire et Financier et des articles 314-75 et 314-75-1 du Règlement Général de l'AMF, la société de gestion a mis en place une procédure de sélection et d'évaluation des intermédiaires de marchés qui permet de sélectionner, pour chaque catégorie d'instruments financiers (actions, ETF, instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé tels que les options et futures), les intermédiaires dont la politique d'exécution doit permettre à TWENTY FIRST CAPITAL de respecter son obligation de meilleure sélection des intermédiaires de marchés (obligation dite de « Best Selection »).

Ce document est disponible sur simple demande formulée auprès de la société de gestion et sur son site Internet : www.twentyfirstcapital.com.

La société de gestion a mis en place une procédure de sélection et d'évaluation des intermédiaires de marchés afin de veiller à la qualité d'exécution des ordres passés pour le compte des OPC sous gestion et comptes gérés sous mandats et de permettre in fine la meilleure exécution possible. Pour cela, une évaluation multicritère est réalisée périodiquement (a minima semestriellement). Elle prend en considération, selon les cas, plusieurs ou tous les critères suivants :

- le suivi de la volumétrie des opérations par intermédiaire ;
- l'analyse du risque de contrepartie et son évolution (une distinction est faite entre les intermédiaires « courtiers » et les « contreparties bancaires ») ;
- le cas échéant, la tarification appliquée ;
- les remontées des incidents opérationnels relevés.

POLITIQUE DE SÉLECTION DES INTERMÉDIAIRES

Les intermédiaires choisis pour exécuter les ordres sur les marchés le seront en fonction de la qualité de la recherche fournie, aussi bien sur l'analyse macro-économique que sur les titres. En outre, la sélection sera effectuée en fonction de la qualité et de la fiabilité d'exécution des ordres et des règlements-livraisons.

Cette sélection sera examinée tous les 6 mois.

Pour plus d'information consulter la politique de « best selection » disponible sur le site internet de TWENTY FIRST CAPITAL.

POLITIQUE DE VOTE

Conformément à la réglementation applicable (articles 314-100 à 314-104 et 319-21 à 319-25 du Règlement Général de l'AMF), la société de gestion TWENTY FIRST CAPITAL présente, au sein de sa politique d'exercice des droits de vote, la politique qu'elle entend exercer pour l'utilisation des droits de vote attachés aux titres détenus par les OPC qu'elle gère, dans le respect de l'intérêt des porteurs de parts ou d'actions.

Ce document est disponible sur simple demande formulée auprès de la société de gestion et sur son site Internet : www.twentyfirstcapital.com.

En particulier, les principes fondamentaux retenus pour l'exercice des droits de vote sont les suivants :

« Selon la nature des résolutions et selon l'importance de la position détenue par l'OPC, les gérants décideront d'exercer ou de ne pas exercer les droits de vote attachés aux titres détenus en portefeuille.

La préservation des intérêts des actionnaires de l'émetteur concerné, et par conséquent, celui des porteurs de parts ou d'actions de l'OPC considéré, sera la principale motivation pour l'exercice des droits de vote.

En particulier, en-dessous d'un seuil de 2% du capital d'un émetteur détenu par chacun des OPC gérés par TWENTY FIRST CAPITAL pour une même catégorie de titres, TWENTY FIRST CAPITAL considère que le nombre de voix détenues lors des votes à l'Assemblée Générale concernée (i) ne donne pas un poids suffisant pour défendre efficacement l'intérêt de l'OPC considéré et (ii) engendre des coûts trop importants par rapport à l'intérêt pour ce dernier. Dans cette situation, la Société de Gestion n'exercera pas ses droits de vote.

Par ailleurs, aucun vote n'est obligatoire pour les sociétés de droit étranger en-dessous d'un seuil de 5% du capital d'un émetteur détenu par chacun des OPC gérés par TWENTY FIRST CAPITAL pour une même catégorie de titres, compte tenu de la complexité et du coût engendré ».

CRITERES ESG (CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE)

Les informations relatives à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans les politiques d'investissement des OPC et mandats gérés par la société de gestion sont disponibles sur le site internet.

Dans le cadre de sa politique d'investissement, le fonds ne prend pas en compte simultanément les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance : la gestion mise en œuvre n'est donc pas dictée ni restreinte par ces principes.

REGLEMENTS SFDR ET TAXONOMIE

Article 6

Conformément au règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088 (dit « Règlement Taxonomie », 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.

MÉTHODE DE CALCUL DU RISQUE GLOBAL

L'OPC utilise la méthode du calcul de l'engagement pour calculer le risque global de l'OPC sur les contrats financiers.

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Conformément à la réglementation européenne, la société de gestion conduit régulièrement des tests de résistance, dans des conditions normales et exceptionnelles de liquidité, qui lui permettent d'évaluer le risque de liquidité du fonds. Ces tests de résistance se caractérisent par des scénarios de manque de liquidité des actifs ou des demandes atypiques de rachat de parts.

GESTION DES RISQUES

La société de gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque de l'OPC est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels. Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.

EFFET DE LEVIER

- Montant total brut du levier auquel le FIA a recours : 98,38%.
- Montant total net du levier auquel le FIA a recours : 98,38%.

POLITIQUE DE REMUNERATIONS

Préambule :

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

Le présent document est établi dans le prolongement de cette politique et vise à détailler les éléments quantitatifs et qualitatifs relatifs aux rémunérations versées au titre de l'exercice comptable 2022.

Eléments qualitatifs :

Conformément à la politique de rémunération de la Société de Gestion, la décision d'attribution des rémunérations est prise collégialement par le Directoire en concertation avec le Conseil de Surveillance de TWENTY FIRST CAPITAL, et plus spécifiquement le Comité de Rémunération.

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

S'agissant des rémunérations variables, elles prennent exclusivement la forme de primes exceptionnelles ayant la nature de traitements et salaires. Compte tenu des montants déterminés au titre de l'exercice 2022, aucun versement en parts d'OPCVM ou de FIA ni report de versement n'ont été mis en œuvre.

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

Eléments quantitatifs :

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

- **effectif total sur l'année 2022** : 18, dont 13 preneurs de risque,
- **rémunération totale versée au titre de l'année 2022** : 1 735 milliers d'euros, ventilée de la façon suivante :
 - 1. en fonction des catégories de personnel :
 - o 1 487 milliers d'euros versés aux preneurs de risque,
 - o 248 milliers d'euros versés aux autres collaborateurs,
 - 2. en fonction de la nature de la rémunération :
 - o 1 371 milliers d'euros de rémunérations fixes,
 - o 364 milliers d'euros de rémunération variable.

AUTRES INFORMATIONS

Pour de plus amples informations sur l'OPCVM, les prospectus, dernier rapport annuel, document d'information semestriel sont disponibles en français, auprès de :

TWENTY FIRST CAPITAL
39, Avenue Pierre 1er de Serbie - 75008 Paris.

5. CERTIFICATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 30 juin 2023**

FPS VOLCAP IMMO 7
FONDS PROFESSIONNEL SPECIALISE
Régi par le Code monétaire et financier

Société de gestion
TWENTY FIRST CAPITAL
39 Avenue Pierre 1er de Serbie
75008 PARIS

Opinion avec réserve

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds commun de placement (FCP) FPS VOLCAP IMMO 7 relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Sous la réserve décrite dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du fonds à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion avec réserve

Motivation de la réserve

Le fonds détient une ligne d'obligations LU2256853396 INSURED REAL ESTATES DEBT 4 à échéance du 31 mars 2026 représentant 98,38 % de son actif net le 30 juin 2023. Ces titres sont émis par le compartiment Insured Real Estate Debt 4 d'OPPORTUNITY SA, société de titrisation immatriculée au Luxembourg. Le produit de l'émission est utilisé par l'émetteur pour octroyer des prêts liés à des opérations immobilières. Ces titres ne sont pas négociés sur un marché réglementé.

La société de gestion valorise les obligations LU2256853396 INSURED REAL ESTATES DEBT 4 sur la base de leur évaluation faite par l'organisme émetteur dans les comptes annuels au 31 décembre 2022. Cette valorisation tient compte des pertes constatées au cours de l'année dans le cadre des prêts liés au financement d'opérations immobilières, mais ne tient pas compte de l'évolution des taux d'intérêts depuis l'émission des obligations intervenue le 5 janvier 2021. Compte tenu de l'évolution des taux de référence des marchés financiers de la zone euro entre le 5 janvier 2021 et le 30 juin 2023, l'incidence sur la valorisation des obligations représente 9,66 % de la valeur nominale des titres au 30 juin 2023 selon nos estimations.

En conséquence, la prise en compte de l'impact de l'évolution des taux d'intérêts dans la valorisation des titres aurait une incidence de l'ordre de – 3 284 400 euros sur leur évaluation.

La méthode de valorisation retenue conduit à surévaluer l'actif net du fonds à hauteur de 10,05 % de l'actif du FPS VOLCAP IMMO 7 au 30 juin 2023.

PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} juillet 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes :

- « Evènement significatif intervenu au cours de l'exercice » de l'annexe aux comptes annuels exposant les motifs et les conséquences de la décision de la société de gestion de recalculer les valeurs liquidatives du fonds au 30 juin 2022 et au 30 juin 2023 ainsi que le traitement des valeurs liquidatives calculées au cours de l'année 2022.
- « Actions, obligations et autres valeurs non négociées sur un marché réglementé » des règles et méthodes comptables de l'annexe aux comptes annuels exposant les modalités de valorisation des titres LU2256853396 INSURED REAL ESTATES DEBT 4. Cette note rappelle que les évaluations ainsi retenues ne sauraient présenter le même degré de précision que celles provenant de cours issus de cotations sur des marchés réglementés. En conséquence, il pourrait exister un écart significatif entre les valeurs retenues, évaluées comme indiqué ci-dessus, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée à brève échéance.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

A l'exception de l'incidence du point décrit dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux porteurs.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité du fonds à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider le fonds ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été établis par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion du fonds.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du fonds à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

En application de la loi, nous vous signalons que nous n'avons pas été en mesure d'émettre le présent rapport dans les délais réglementaires compte tenu de la réception tardive de certains documents nécessaires à la finalisation de nos travaux.

Neuilly sur Seine, date de la signature électronique

Document authentifié par signature électronique
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Arnaud Percheron

2025.08.27 12:00:44 +0200



BILAN ACTIF AU 30/06/2023 EN EUR

	30/06/2023	30/06/2022
IMMOBILISATIONS NETTES	0,00	0,00
DÉPÔTS	0,00	0,00
INSTRUMENTS FINANCIERS	32 155 122,22	33 502 289,89
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	32 155 122,22	33 494 722,22
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	32 155 122,22	33 494 722,22
Titres de créances	0,00	0,00
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Titres de créances négociables	0,00	0,00
Autres titres de créances	0,00	0,00
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Organismes de placement collectif	0,00	7 567,67
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	0,00	7 567,67
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'UE	0,00	0,00
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations cotés	0,00	0,00
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations non cotés	0,00	0,00
Autres organismes non européens	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Créances représentatives de titres reçus en pension	0,00	0,00
Créances représentatives de titres prêtés	0,00	0,00
Titres empruntés	0,00	0,00
Titres donnés en pension	0,00	0,00
Autres opérations temporaires	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
Autres instruments financiers	0,00	0,00
CRÉANCES	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00
COMPTES FINANCIERS	599 252,56	745 017,89
Liquidités	599 252,56	745 017,89
TOTAL DE L'ACTIF	32 754 374,78	34 247 307,78

BILAN PASSIF AU 30/06/2023 EN EUR

	30/06/2023	30/06/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	32 377 977,62	33 736 500,17
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	0,00	0,00
Report à nouveau (a)	290 393,97	260 246,12
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a,b)	10 370,73	-11 354,88
Résultat de l'exercice (a,b)	6 736,88	30 147,85
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES *	32 685 479,20	34 015 539,26
<i>* Montant représentatif de l'actif net</i>		
INSTRUMENTS FINANCIERS	0,00	0,00
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Dettes représentatives de titres donnés en pension	0,00	0,00
Dettes représentatives de titres empruntés	0,00	0,00
Autres opérations temporaires	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
DETTES	68 895,58	231 768,52
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	68 895,58	231 768,52
COMPTES FINANCIERS	0,00	0,00
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00
TOTAL DU PASSIF	32 754 374,78	34 247 307,78

(a) Y compris comptes de régularisation

(b) Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

6. COMPTES DE L'EXERCICE

BILAN AU 30/06/2023 en EUR

ACTIF

	30/06/2023	30/06/2022
IMMOBILISATIONS NETTES		
DÉPÔTS		
INSTRUMENTS FINANCIERS	32 155 122,22	33 502 289,89
Actions et valeurs assimilées		
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé		
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé		
Obligations et valeurs assimilées	32 155 122,22	33 494 722,22
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé		
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	32 155 122,22	33 494 722,22
Titres de créances		
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé		
Titres de créances négociables		
Autres titres de créances		
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé		
Organismes de placement collectif		7 567,67
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays		7 567,67
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'UE		
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations cotés		
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations non cotés		
Autres organismes non européens		
Opérations temporaires sur titres		
Créances représentatives de titres reçus en pension		
Créances représentatives de titres prêtés		
Titres empruntés		
Titres donnés en pension		
Autres opérations temporaires		
Instruments financiers à terme		
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé		
Autres opérations		
Autres instruments financiers		
CRÉANCES		
Opérations de change à terme de devises		
Autres		
COMPTES FINANCIERS	599 252,56	745 017,89
Liquidités	599 252,56	745 017,89
TOTAL DE L'ACTIF	32 754 374,78	34 247 307,78

PASSIF

	30/06/2023	30/06/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	32 377 977,62	33 736 500,17
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)		
Report à nouveau (a)	290 393,97	260 246,12
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a,b)	10 370,73	-11 354,88
Résultat de l'exercice (a,b)	6 736,88	30 147,85
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES *	32 685 479,20	34 015 539,26
<i>* Montant représentatif de l'actif net</i>		
INSTRUMENTS FINANCIERS		
Opérations de cession sur instruments financiers		
Opérations temporaires sur titres		
Dettes représentatives de titres donnés en pension		
Dettes représentatives de titres empruntés		
Autres opérations temporaires		
Instruments financiers à terme		
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé		
Autres opérations		
DETTES	68 895,58	231 768,52
Opérations de change à terme de devises		
Autres	68 895,58	231 768,52
COMPTES FINANCIERS		
Concours bancaires courants		
Emprunts		
TOTAL DU PASSIF	32 754 374,78	34 247 307,78

(a) Y compris comptes de régularisation

(b) Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

HORS-BILAN AU 30/06/2023 en EUR

	30/06/2023	30/06/2022
OPÉRATIONS DE COUVERTURE		
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés		
Engagement sur marché de gré à gré		
Autres engagements		
AUTRES OPÉRATIONS		
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés		
Engagement sur marché de gré à gré		
Autres engagements		

COMPTE DE RESULTAT AU 30/06/2023 en EUR

	30/06/2023	30/06/2022
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	8 083,64	
Produits sur actions et valeurs assimilées		
Produits sur obligations et valeurs assimilées	1 723 611,11	1 728 333,33
Produits sur titres de créances		
Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres		
Produits sur instruments financiers à terme		
Autres produits financiers		
TOTAL (1)	1 731 694,75	1 728 333,33
Charges sur opérations financières		
Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres		
Charges sur instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières	970,52	1 006,57
Autres charges financières		
TOTAL (2)	970,52	1 006,57
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (1 - 2)	1 730 724,23	1 727 326,76
Autres produits (3)		
Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)	684 069,37	657 260,93
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE (L. 214-17-I) (1 - 2 + 3 - 4)	1 046 654,86	1 070 065,83
Régularisation des revenus de l'exercice (5)		
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (6)	1 039 917,98	1 039 917,98
RÉSULTAT (1 - 2 + 3 - 4 + 5 - 6)	6 736,88	30 147,85

I. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2014-01, modifié.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice

La société de gestion du fonds FPS VOLCAP IMMO 7 a décidé au mois de décembre 2022 de recalculer la valeur liquidative du fonds au 30 juin 2022. L'origine et les modalités de ce recalcule sont détaillées dans l'annexe des comptes annuels du fonds établis à cette date.

En conséquence, la valeur liquidative au 30 juin 2022 présentée dans les comptes annuels est différente de celle publiée à cette date. L'actif net du fonds est passé de 34 950 495 euros à 34 015 539 euros entre la première et la seconde valorisation calculées au 30 juin 2022, la valeur liquidative est passée de 1 008,26 € à 981,29 €. Cet écart correspondait à une décote appliquée à la valorisation des obligations LU2256853396 INSURED REAL ESTATES DEBT 4 détenues par le fonds. Ce décalage s'explique par le fait que la société de gestion a obtenu les informations pour évaluer cette décote postérieurement à la date de calcul de la valeur liquidative initiale du 30 juin 2022.

Les valeurs liquidatives trimestrielles publiées par le fonds entre la date de calcul initiale de la valeur liquidative au 30 juin 2022 et la date d'établissement des comptes annuels au 30 juin 2022 ne tenaient pas compte de cet ajustement. Elles sont par conséquent sur évaluées d'environ 2,75 %.

En l'absence de souscription et de rachat exécutés au cours de l'année 2022, la société de gestion a décidé de ne pas recalculer ces valeurs liquidatives.

De même, la société de gestion a reçu tardivement les informations lui permettant de valoriser au 30 juin 2023 les obligations LU2256853396 INSURED REAL ESTATES DEBT 4. Dans le calcul initial de la valeur liquidative au 30 juin 2023, ces obligations étaient valorisées à un prix de 97,25 %.

La société de gestion du fonds FPS VOLCAP IMMO 7 a décidé au mois de novembre 2023 de recalculer la valeur liquidative du fonds au 30 juin 2023. En conséquence, la valeur liquidative présentée dans les comptes annuels au 30 juin 2023 est différente de celle publiée à cette date. L'actif net du fonds est passé de 34 024 932 euros à 32 685 479 euros entre la première et la seconde valorisation calculées au 30 juin 2023, la valeur liquidative est passée de 981,56 € à 942,92 €.

Cet écart correspond à une nouvelle décote complémentaire de 3,94 % appliquée à la valorisation des obligations LU2256853396 INSURED REAL ESTATES DEBT 4.

Règles d'évaluation des actifs

Les instruments financiers sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

Dépôts :

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

Pour le calcul de la valeur liquidative, les actions et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours de bourse du jour.

Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées au cours de clôture communiqués par différents prestataires de services financiers. Les intérêts courus des obligations et valeurs assimilées sont calculés jusqu'à la date de la valeur liquidative.

Actions, obligations et autres valeurs non négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

(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

Le fonds détient une ligne d'obligations LU2256853396 INSURED REAL ESTATES DEBT 4 représentant 98,38 % de l'actif le 30 juin 2023. Ces titres sont émis par le compartiment Insured Real Estate Debt 4 d'OPPORTUNITY SA, société de titrisation immatriculée au Luxembourg. Le produit de l'émission est utilisé par l'émetteur pour octroyer des prêts liés à des opérations immobilières. Ces titres ne sont pas négociés sur un marché réglementé. Conformément aux dispositions prévues dans le plan comptable des OPC et aux règles de valorisation prévues par le prospectus du fonds et, en l'absence de cours contribués pertinents, la société de gestion a valorisé ces titres au prix de revient augmenté du coupon couru jusqu'au 29 juin 2022.

Le rapport d'audit sur les comptes annuels au 31 décembre 2021 de l'organisme émetteur des obligations LU2256853396 INSURED REAL ESTATES DEBT 4 a révélé l'existence d'une provision pour dépréciation de ces titres. Elle résulte des pertes constatées au cours de l'année dans le cadre des prêts accordés liés au financement d'opérations immobilières. Ces pertes pourraient être supportées par les détenteurs d'obligations.

Compte tenu de ces éléments, la société de gestion a décidé de modifier les modalités retenues pour valoriser ces titres en appliquant une décote de 2,75 % à la valeur nominale. Cette décote correspond à la provision pour dépréciation mentionnée dans les comptes de l'émetteur. En conséquence ces titres sont valorisés à un prix de 97,25 % dans le calcul de la valeur liquidative depuis le 28 décembre 2022. Cet ajustement a eu une incidence de – 935 000 euros sur l'actif net du fonds.

Postérieurement à la date de calcul de la valeur liquidative du fonds FPS VOLCAP IMMO 7, la société de gestion a obtenu le rapport d'audit sur les comptes annuels au 31 décembre 2022 de l'organisme émetteur des obligations LU2256853396 INSURED REAL ESTATES DEBT 4 qui a mis en évidence l'augmentation de la provision pour dépréciation de ces titres liée à l'accroissement des pertes observées au cours de l'année sur les prêts accordés.

Compte tenu de ces éléments, la société de gestion a décidé de modifier les modalités retenues pour valoriser ces titres et d'appliquer une décote complémentaire de 3,94 % à la valeur nominale des obligations LU2256853396 INSURED REAL ESTATES DEBT 4 dans les comptes annuels au 30 juin 2023. Cette décote correspond à l'ajustement de la provision pour dépréciation mentionnée dans les comptes de l'émetteur. En conséquence ces titres sont valorisés à un prix de 93,31 % dans le calcul de la valeur liquidative du 30 juin 2023. Cet ajustement a eu une incidence de – 1 339 600 euros sur l'actif net du fonds.

Les évaluations ainsi retenues ne sauraient présenter le même degré de précision que celles provenant de cours issus de cotations sur des marchés réglementés. En conséquence, il pourrait exister un écart significatif entre les valeurs

retenues, évaluées comme indiqué ci-dessus, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée à brève échéance.

Titres de créances négociables :

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor) ;
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France ou les spécialistes des bons du Trésor.

OPC détenus :

Les parts ou actions d'OPC seront valorisées à la dernière valeur liquidative connue.

Opérations temporaires sur titres :

Les titres reçus en pension sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives des titres reçus en pension » pour le montant prévu dans le contrat, majoré des intérêts courus à recevoir.

Les titres donnés en pension sont inscrits en portefeuille acheteur pour leur valeur actuelle. La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite en portefeuille vendeur à la valeur fixée au contrat majorée des intérêts courus à payer.

Les titres prêtés sont valorisés à leur valeur actuelle et sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives de titres prêtés » à la valeur actuelle majorée des intérêts courus à recevoir.

Les titres empruntés sont inscrits à l'actif dans la rubrique « titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat, et au passif dans la rubrique « dettes représentatives de titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat majoré des intérêts courus à payer.

Instruments financiers à terme :

Instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou assimilé :

Les instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés sont valorisés au cours de compensation du jour.

Instruments financiers à terme non négociés sur un marché réglementé ou assimilé :

Les Swaps :

Les contrats d'échange de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché en fonction du prix calculé par actualisation des flux d'intérêts futurs aux taux d'intérêts et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les swaps d'indice sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence fourni par la contrepartie.

Les autres swaps sont évalués à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Engagements Hors Bilan :

Les contrats à terme ferme sont portés pour leur valeur de marché en engagements hors bilan au cours utilisé dans le portefeuille.

Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les engagements sur contrats d'échange sont présentés à leur valeur nominale, ou en l'absence de valeur nominale pour un montant équivalent.

Frais de gestion

Les frais de gestion et de fonctionnement recouvrent l'ensemble des frais relatif à l'OPC : gestion financière, administrative, comptable, conservation, distribution, frais d'audit...

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPC.

Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction. Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPC, se reporter au prospectus.

Ils sont enregistrés au prorata temporis à chaque calcul de valeur liquidative.

Le cumul de ces frais respecte le taux de frais maximum de l'actif net indiqué dans le prospectus ou le règlement du fonds :

FR0050001314 - FPS VOLCAP IMMO 7 : Taux de frais maximum de 2,40% HT maximum.

Affectation des sommes distribuables

Définition des sommes distribuables

Les sommes distribuables sont constituées par :

Le résultat :

Le résultat net de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, jetons de présence et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majorés du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts.

Il est augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus.

Les Plus et Moins-values :

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 d'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.

Modalités d'affectation des sommes distribuables :

Part(s)	Affectation du résultat net	Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées
Part FPS VOLCAP IMMO 7	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion	Capitalisation, et/ou Distribution, et/ou Report par décision de la société de gestion

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET AU 30/06/2023 en EUR

	30/06/2023	30/06/2022
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	34 015 539,26	34 923 983,69
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions acquises à l'OPC)		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)		
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	10 370,73	
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers		-11 354,88
Plus-values réalisées sur instruments financiers à terme		
Moins-values réalisées sur instruments financiers à terme		
Frais de transactions		
Différences de change		
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	-1 347 167,67	-927 237,40
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	-2 274 600,00	-927 432,33
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	927 432,33	194,93
Variations de la différence d'estimation des instruments financiers à terme		
<i>Différence d'estimation exercice N</i>		
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>		
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes		
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat		
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	1 046 654,86	1 070 065,83
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur plus et moins-values nettes		
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur résultat	-1 039 917,98	-1 039 917,98
Autres éléments		
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	32 685 479,20	34 015 539,26

3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ECONOMIQUE DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	Montant	%
ACTIF		
OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES		
Obligations et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	32 155 122,22	98,38
TOTAL OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES	32 155 122,22	98,38
TITRES DE CRÉANCES		
TOTAL TITRES DE CRÉANCES		
PASSIF		
OPÉRATIONS DE CESSIION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS		
TOTAL OPÉRATIONS DE CESSIION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS		
HORS-BILAN		
OPÉRATIONS DE COUVERTURE		
TOTAL OPÉRATIONS DE COUVERTURE		
AUTRES OPÉRATIONS		
TOTAL AUTRES OPÉRATIONS		

3.2. VENTILATION PAR NATURE DE TAUX DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN

	Taux fixe	%	Taux variable	%	Taux révisable	%	Autres	%
ACTIF								
Dépôts								
Obligations et valeurs assimilées	32 155 122,22	98,38						
Titres de créances								
Opérations temporaires sur titres								
Comptes financiers							599 252,56	1,83
PASSIF								
Opérations temporaires sur titres								
Comptes financiers								
HORS-BILAN								
Opérations de couverture								
Autres opérations								

3.3. VENTILATION PAR MATURITE RESIDUELLE DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN(*)

	< 3 mois	%	]3 mois - 1 an]	%	]1 - 3 ans]	%	]3 - 5 ans]	%	> 5 ans	%
ACTIF										
Dépôts										
Obligations et valeurs assimilées					32 155 122,22	98,38				
Titres de créances										
Opérations temporaires sur titres										
Comptes financiers	599 252,56	1,83								
PASSIF										
Opérations temporaires sur titres										
Comptes financiers										
HORS-BILAN										
Opérations de couverture										
Autres opérations										

(*) Les positions à terme de taux sont présentées en fonction de l'échéance du sous-jacent.

3.4. VENTILATION PAR DEVISE DE COTATION OU D'EVALUATION DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN (HORS EUR)

	Devise 1		Devise 2		Devise 3		Devise N AUTRE(S)	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
ACTIF								
Dépôts								
Actions et valeurs assimilées								
Obligations et valeurs assimilées								
Titres de créances								
OPC								
Opérations temporaires sur titres								
Créances								
Comptes financiers								
PASSIF								
Opérations de cession sur instruments financiers								
Opérations temporaires sur titres								
Dettes								
Comptes financiers								
HORS-BILAN								
Opérations de couverture								
Autres opérations								

3.5. CREANCES ET DETTES : VENTILATION PAR NATURE

	Nature de débit/crédit	30/06/2023
CRÉANCES		
TOTAL DES CRÉANCES		
DETTES		
	Frais de gestion fixe	68 895,58
TOTAL DES DETTES		68 895,58
TOTAL DETTES ET CRÉANCES		-68 895,58

3.6. CAPITAUX PROPRES

3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés

	En parts	En montant
Parts souscrites durant l'exercice		
Parts rachetées durant l'exercice		
Solde net des souscriptions/rachats		
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	34 663,9325	

3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

	En montant
Total des commissions acquises	
Commissions de souscription acquises	
Commissions de rachat acquises	

3.7. FRAIS DE GESTION

	30/06/2023
Commissions de garantie	
Frais de gestion fixes	684 069,37
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,98
Rétrocessions des frais de gestion	

3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

3.8.1. Garanties reçues par l'OPC :

Néant.

3.8.2. Autres engagements reçus et/ou donnés :

Néant.

3.9. AUTRES INFORMATIONS

3.9.1. Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire

	30/06/2023
Titres pris en pension livrée Titres empruntés	

3.9.2. Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie

	30/06/2023
Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine Instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan	

3.9.3. Instruments financiers détenus, émis et/ou gérés par le Groupe

	Code ISIN	Libellé	30/06/2023
Actions			
Obligations			
TCN			
OPC			
Instruments financiers à terme			
Total des titres du groupe			

3.10. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice

	Date	Part	Montant total	Montant unitaire	Crédits d'impôt totaux	Crédits d'impôt unitaires
Acomptes	20/04/2023	FPS VOLCAP IMMO 7	1 039 917,98	30,00		
Total acomptes			1 039 917,98	30,00		

Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente au résultat

	30/06/2023	30/06/2022
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	290 393,97	260 246,12
Résultat avant acompte(s)	1 046 654,86	30 147,85
Acomptes versés sur résultat de l'exercice	1 039 917,98	
Total	297 130,85	290 393,97

	30/06/2023	30/06/2022
Affectation		
Distribution		
Report à nouveau de l'exercice	297 130,85	290 393,97
Capitalisation		
Total	297 130,85	290 393,97

Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente aux plus et moins-values nettes

	30/06/2023	30/06/2022
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées		
Plus et moins-values nettes de l'exercice	10 370,73	-11 354,88
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice		
Total	10 370,73	-11 354,88

	30/06/2023	30/06/2022
Affectation		
Distribution		
Plus et moins-values nettes non distribuées	10 370,73	
Capitalisation		-11 354,88
Total	10 370,73	-11 354,88

3.11. TABLEAU DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ENTITE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023
Actif net en EUR	34 923 983,69	34 015 539,26	32 685 479,20
Nombre de titres	34 663,9325	34 663,9325	34 663,9325
Valeur liquidative unitaire	1 007,50	981,29	942,92
+/- values nettes unitaire non distribuées			0,29
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes		-0,32	
Distribution unitaire sur résultat		30,00	30,00
Crédit d'impôt unitaire			
Report à nouveau unitaire sur résultat	7,50	8,37	8,57

3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS en EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
Obligations et valeurs assimilées				
Obligations et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé ou assimilé				
LUXEMBOURG				
INSURED REAL ESTATE DEBT 4 5.0% 31-03-26	EUR	34 000 000	32 155 122,22	98,38
TOTAL LUXEMBOURG			32 155 122,22	98,38
TOTAL Obligations et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé ou assimilé			32 155 122,22	98,38
TOTAL Obligations et valeurs assimilées			32 155 122,22	98,38
Dettes			-68 895,58	-0,21
Comptes financiers			599 252,56	1,83
Actif net			32 685 479,20	100,00

Part FPS VOLCAP IMMO 7	EUR	34 663,9325	942,92
-------------------------------	------------	--------------------	---------------