



PROXITY URBAN VALUE

Société de libre partenariat
Compartment 1



Société de gestion
du Fonds



Concepteur de la
solution, porteur du
projet, et conseiller
immobilier du Fonds

SOMMAIRE

Synthèse du Fonds

- Principaux termes et conditions
- Organigramme et acteurs
- Performance du Fonds

3

Portefeuille immobilier

- Acquisitions en perspective

8

Informations financières

- Bilan et compte de résultat
- Composition de l'actif net

10

Informations statutaires et réglementaires

- Frais et commissions
- Informations périodiques et règles d'investissement

14



Synthèse du Fonds

Principaux termes et conditions

Catégorie du Fonds

Fonds professionnel spécialisé (FPS) sous forme de société de libre partenariat (SLP)

Date de constitution

15 décembre 2022

Durée de vie

7 ans, prorogable deux fois 1 an

Durée totale de commercialisation

12 mois, renouvelable deux fois par période de 6 mois

Souscription minimum

- Parts A (non ouvertes à la distribution) : 500 000 €
- Parts B : 100 000 €

Fréquence de valorisation

Trimestrielle, puis semestrielle à l'issue de la période de commercialisation

Règlement des souscriptions

Libération du versement initial et des appels de fonds successifs, correspondant à l'engagement souscrit

Profil de risque

SRRI : 6/7

Frais non récurrents

À la charge du souscripteur

Droit d'entrée (du montant de l'Engagement) :

- Parts A : 1%
- Parts B : 5%

À la charge du Fonds

Frais de constitution : 150 000 € HT maximum

Frais de souscription :

- 50€ HT / dossier pour les résidents Français
- 100 € HT / dossier pour les non-résidents

Frais récurrents

Frais de fonctionnement : 150 000 € HT maximum

Commission de gestion (du montant de l'Engagement) :

- Parts A : 2% HT
- Parts B : 3% HT

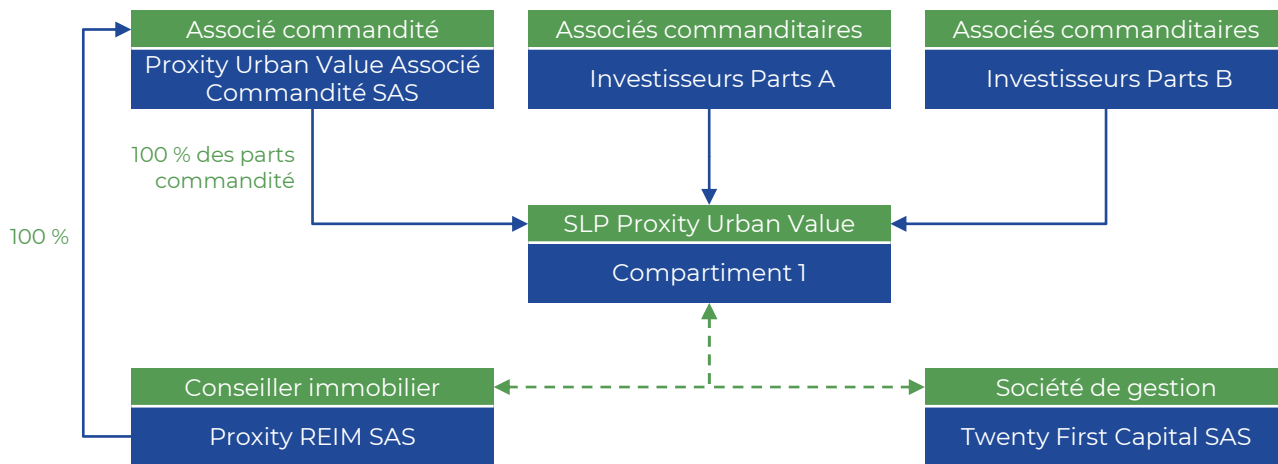
Partage des bénéfices

Au-delà d'un TRI de 8% pour les parts A et B, 20% des résultats attribués aux parts du commandité

Synthèse du Fonds

Organigramme et acteurs

Organigramme



—> Liens capitalistiques

- - -> Conventions de conseil et AIFM

Synthèse du Fonds

Organigramme et acteurs

Acteurs

Rôle	Nom
Gérant – Associé commandité	PROXITY URBAN VALUE ASSOCIE COMMANDITE
Société de gestion – Centralisateur des ordres	TWENTY FIRST CAPITAL
Conseiller immobilier – Superviseur de commercialisation	PROXITY REIM
Dépositaire – Teneur de registre actif/passif	CACEIS BANK
Commissaires aux comptes	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Expert-comptable – Valorisateur	PRIMEXIS
Conseil fiscal	GALM AVOCATS
Conseil juridique	CMS FRANCIS LEFEBVRE
Commercialisateur exclusif Parts A	VANEAU GESTION PRIVEE
Expert en évaluation immobilière	N/A (aucune acquisition au 31/12/2022)

Synthèse du Fonds

Performance du Fonds

Le mot de Proximity REIM

« Dans un contexte économique chahuté (inflation, hausse des taux d'intérêts), le marché immobilier dans toutes ses composantes s'est trouvé fortement ralenti dans l'attente d'un rééquilibrage entre l'offre et la demande. Les prix des biens nécessitant un repositionnement devraient diminuer et créer de nombreuses opportunités. Les mesures limitant la mise en location des « passoires thermiques » renforcent cette tendance.

Au cours des derniers mois, Proximity REIM s'est attaché à identifier des opportunités d'acquisition d'actifs relevant de sa stratégie. Plusieurs actifs sont en cours de négociation et Proximity Urban Value devrait conclure ses premières acquisitions très prochainement. »



Frédéric Pelège

Président de Proximity REIM
Vice-Président du groupe
Pelège



Alexis Godard

Directeur de l'investissement et
de l'asset management

Le mot de Twenty First Capital

« Au cours du second semestre 2022, deux souscriptions de parts A ont été effectuées par les investisseurs initiaux pour un montant global de 2.800.000 euros dont 25 % a fait l'objet d'un appel de fonds permettant essentiellement de régler les frais de constitution du Fonds.

La SLP ayant été constituée le 15 décembre dernier, aucun actif n'a été acquis durant la période restante de l'année 2022. Ainsi, l'actif net du Fonds au 31 décembre correspond principalement aux disponibilités en banque. »



Chrys Iliou

Membre du Directoire de
Twenty First Capital
Responsable de la conformité et
du contrôle interne



Mathieu Thepault

Responsable de la gestion de
fonds immobiliers

Synthèse du Fonds

Performance du Fonds

Chiffres clés

Engagements souscrits (hors associé commandité)

2 800 000 € dont 700 000 € correspondant à un pourcentage appelé de 25 %

Actifs sous gestion

N/A (aucune acquisition au 31/12/2022)

Acquisitions en perspective

4 actifs situés en Ile-de-France

Valeurs liquidatives

- Parts A : 20,6064 € (valeur nominale appelée : 25 €)
- Parts B : N/A au 31/12/2022

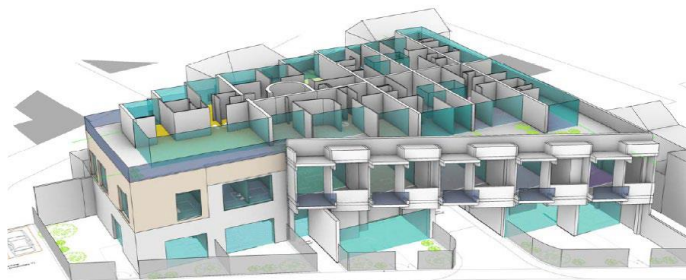
Evolution de l'actif net

Actif net du Fonds au	Montant (€)	Variation (€)	Variation (%)
31/12/2022	576,979	-	-

Portefeuille immobilier

Acquisitions en perspective

Présentation du projet



Nom du projet

14 logements à créer

Localisation

Essonne (91)

Surface

N/C m²

Etages

2

Typologie

Résidentiel

Description

Réhabilitation et extension d'un ancien entrepôt et transformation en habitation

CAHT prévisionnel

5,4 m€

Objectif de TRI

13 %

Présentation du projet



Nom du projet

Résidence Senior

Localisation

Yvelines (78)

Surface

N/C m²

Etages

2

Typologie

Résidentiel

Description

Transformation d'un immeuble de bureaux en résidence sénior composée de 68 chambres

CAHT prévisionnel

14 m€

Objectif de TRI

14 %

Portefeuille immobilier

Acquisitions en perspective

Présentation du projet



Nom du projet

17 logements rénovés

Localisation

Hauts de Seine (92)

Surface

N/C m²

Etages

N/C

Typologie

Résidentiel

Description

Acquisition d'un immeuble de logements et terrain constructible idéalement situés près d'une gare

CAHT prévisionnel

12 m€

Objectif de TRI

13 %

Présentation du projet



Nom du projet

Rehabilitation et création de logements

Localisation

Hauts de Seine (92)

Surface

N/C m²

Etages

N/C

Typologie

Résidentiel

Description

Transformation d'une vaste propriété en logements et co-living sénior

CAHT prévisionnel

10,5 m€

Objectif de TRI

14 %

Informations financières

Bilan et compte de résultat

Bilan

Bilan en euros au	31/12/2022
Immobilisations corporelles nettes	-
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations convertibles en actions	
Obligations et valeurs assimilées	
Titres de créances	
Parts d'OPC et de fonds d'investissements	
Dépôts	
Instruments financiers à terme	-
Opérations temporaires sur titres	
Prêts	-
Autres actifs éligibles	
Titres financiers	-
Créances et comptes d'ajustement actifs	-
Comptes financiers	587,359
Autres actifs	587,359
Total Actif	587,359
Capital	750,000
Report à nouveau sur revenu net	
Report à nouveau des plus et moins-values latentes nettes	
Report à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes	
Résultat net de l'exercice	(173,021)
Capitaux propres	576,979
Instruments financiers	
Instruments financiers à terme	
Emprunts	-
Autres passifs éligibles	
Emprunts et dettes	-
Dettes et comptes d'ajustement passifs	10,380
Concours bancaires	
Autres passifs	10,380
Total Passif	587,359

Informations financières

Bilan et compte de résultat

Compte de résultat

Compte de résultat en euros au	31/12/2022
Produits sur opérations financières	1,178
Charges sur opérations financières	-
Revenus financiers nets	1,178
Frais pris en charge par l'entreprise	
Rétrocession des frais de gestion au bénéfice de l'OPC	
Versements en garantie de capital ou de performance	
Autres produits	-
Autres produits	-
Frais de gestion de la société de gestion	(3,250)
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement	(164,649)
Impôts et taxes	
Autres charges	(6,300)
Autres charges	(174,199)
Régularisation des revenus nets de l'exercice	
Revenus nets	(173,021)
Plus et moins-values réalisées	
Frais de transactions externes et frais de cession	
Frais de recherche	
Quote-part des plus-values réalisées restituées aux assureurs	
Indemnités d'assurance perçues	
Versements en garantie de capital ou de performance reçus	
Régularisations des plus ou moins-values réalisées nettes	
Plus ou moins-values réalisées nettes	-
Variation des plus ou moins-values latentes	
yc les écarts de change sur les actifs éligibles	
Écarts de change sur les comptes financiers en devises	
Versements en garantie de capital ou de performance à recevoir	
Quote-part des plus-values latentes à restituer aux assureurs	
Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes	
Plus ou moins-values latentes nettes	-
Acomptes sur revenus nets versés	
Acomptes sur plus ou moins-values réalisées nettes versés	
Acomptes sur plus ou moins-values latentes nettes versés	
Acomptes versés au titre de l'exercice	-
Impôt sur le résultat	
Résultat net	(173,021)

Informations financières

Composition de l'actif net

Inventaire

Inventaire en euros au	Prix de revient	Valeur actuelle	+ / (-) value
Instrument financiers à terme	-	-	-
Instrument financiers à terme utilisés en couverture de parts émises	-	-	-
Instrument financiers à terme	-	-	-
Immobilisations corporelles nettes	-	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-	-
Prêts	-	-	-
Créances et comptes d'ajustement actifs	-	-	-
Comptes financiers	587,359	587,359	-
Autres actifs	587,359	587,359	-
Emprunts	-	-	-
Dettes et comptes d'ajustement passifs	(10,380)	(10,380)	-
Autres passifs	(10,380)	(10,380)	-
Actif net	576,979	576,979	-

Informations financières

Composition de l'actif net

Synthèse des valeurs liquidatives unitaires (Parts A)

Actif net du Fonds	576,979
Valeur liquidative unitaire en euros au	31/12/2022
Parts A	
Engagement de souscription	2,800,000
Valeur nominale	100
Nombre de parts	28,000
Pourcentage appelé	25%
Montant libéré	700,000
Valeur nominale libérée	25
Distributions provisoires	-
Répartition d'actifs	-
Répartition d'actif unitaire	-
Distributions de plus ou moins values nettes	-
Distributions de résultat	-
Report à nouveau unitaire	-
Plus et moins values nettes unitaires reportées	-
Valeur liquidative unitaire	20.6064

Evolution des valeurs liquidatives unitaires (Parts A)

Date	Catégorie de parts	Code ISIN	Actif net	Nombre de parts	Valeur liquidative	Performance
15/12/2022	A	FR001400DE88	700,000	28,000	25.0000	-
31/12/2022	A	FR001400DE88	576,979	28,000	20.6064	(18%)

Informations statutaires et réglementaires

Frais et commissions

Frais de constitution

Frais de constitution cumulés en euros hors taxes au	31/12/2022
Frais juridiques, fiscaux et comptables	79,096
Frais de montage et d'étude	54,000
Frais de communication	16,904
Total des frais de constitution	150,000
Frais de constitution maximum autorisés par les statuts *	150,000
Respect	Oui

* Art. 79.7 des statuts

Commissions de gestion

Commissions de gestion en euros au	31/12/2022
Engagement Associés commanditaires Parts A	2,800,000
Engagement Associés commanditaires Parts B	-
Total des engagements	2,800,000
Commission de gestion Associés commanditaires Parts A (2% HT) (1)	3,150
Commission de gestion Associés commanditaires Parts B (3% HT) (1)	-
Frais de dossiers Résident Français (2)	100
Frais de dossiers Non-résident (2)	-
Total des commissions de gestion	3,250

(1) Art. 79.1 des statuts
(2) Art. 79.5 des statuts

Informations statutaires et réglementaires

Informations périodiques et règles d'investissement

Informations périodiques

Livrables	Destinataires	Périodicités	Echéances
Valeur liquidative	Souscripteurs AMF	Trimestrielle	J (ouvrés) +20
Inventaire	Souscripteurs Dépositaire	Semestrielle	M+2
Rapport d'activité et financier	Souscripteurs	Semestrielle	M+2
Document d'information périodique	Souscripteurs AMF	Semestrielle	M+2
Comptes annuels	Souscripteurs AMF Dépositaire	Annuelle	M+5
Rapport de gestion	Souscripteurs Dépositaire	Annuelle	M+5

Informations statutaires et réglementaires

Informations périodiques et règles d'investissement

Règles d'investissement

Critères	Règles	Situation
Objectif de gestion	Le Compartiment Proximity Urban Value 1 a pour objectif d'acquérir et de détenir directement ou indirectement des participations dans des sociétés non-cotées de marchands de biens, de promotion immobilière. Ces sociétés cibles chercheront généralement à acquérir des actifs immobiliers de bureaux, commerces, logistiques et/ou résidentiels à transformer (construction, réhabilitation, restructuration, optimisation locative, développement, redéveloppement).	N/A (aucune acquisition au 31/12/2022)
Zone géographique	Les opérations de type marchand de biens seront majoritaires, principalement en Ile de France et dans les grandes métropoles (à l'étranger en zone Euro dans la limite de 25 % de l'Engagement Global du Compartiment Proximity Urban Value 1).	N/A (aucune acquisition au 31/12/2022)
Quota juridique	Conformément à l'article L.214-28 du CMF, les Actifs du Compartiment Proximity Urban Value 1, doivent être constitués, pour 50 % au moins, de titres participatifs ou de titres de capital de sociétés, ou donnant accès au capital de sociétés, qui ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers ou, par dérogation à l'article L. 214-24-34 du CMF, de parts de sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent dans leur Etat de résidence.	N/A jusqu'au 31/12/2024
Ratio d'endettement	Le Compartiment Proximity Urban Value 1 peut employer un effet de levier direct s'élevant jusqu'à 85 % de son Actif Brut. Ce levier ne tient pas compte du niveau de levier propre (donc un levier indirect pour le Compartiment Proximity Urban Value 1) de toute Holding d'Investissement qui ne peut excéder 85 % de la valeur l'Actif Brut de cette Holding d'Investissement.	OK au 31/12/2022
Quota fiscal	Pour permettre aux Associés Commanditaires français de bénéficier d'avantages fiscaux en France, le Compartiment Proximity Urban Value 1 doit respecter également un quota fiscal de cinquante (50) % défini à l'article 163 quinquies B du Code Général des Impôts. Cet article dispose qu'outre les conditions prévues à l'article L. 214-28 du CMF, les titres pris en compte dans le Quota Juridique doivent être émis par des sociétés (i) ayant leur siège dans un Etat membre de l'Union Européenne ou dans un autre Etat partie à l'Accord sur l'Espace Economique Européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, (ii) qui exercent une activité mentionnée à l'article 34 du CGI (commerciale, industrielle ou artisanale), et (iii) qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France.	N/A jusqu'au 31/12/2024

Proximity Urban Value 1

RAPPORT D'ACTIVITÉ ET FINANCIER 2EME SEMESTRE 2022

Contacts

Tél. : +33 (0)1 70 37 80 83

Mail : immo@twentyfirstcapital.com



TWENTY FIRST CAPITAL,

société par actions simplifiée, au capital social de 1 185 000 euros, dont le siège social est situé au 39 Avenue Pierre 1er de Serbie 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 534 017 447, APE 6630Z

Société de gestion de portefeuille, agréée par l'AMF le 29/08/2011 sous le numéro GP11000029

PROXIMITY REIM,

société par actions simplifiée, au capital social de 50 000 euros, dont le siège social est situé au 50 rue de Châteaudun 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 917 807 943, APE 6831Z