



Proximity Urban Value

société de libre partenariat - compartiment 1

Développer son capital **en participant à**
des opérations immobilières
de valorisation

AVERTISSEMENT

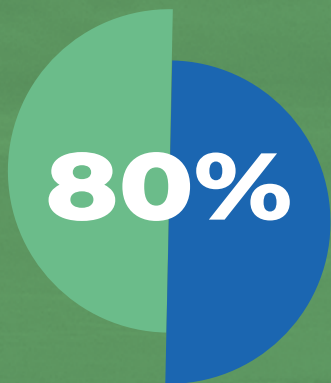
« Le FIA PROXIMITY URBAN VALUE SLP est une société de libre partenariat. Il s'agit d'un FIA non agréé par l'Autorité des marchés financiers dont les règles de fonctionnement sont fixées par ses Statuts. Avant d'investir dans cette société de libre partenariat, vous devez comprendre comment elle sera gérée 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 cette société de libre partenariat :

- Règles d'investissement et d'engagement ;
- Conditions et modalités des souscriptions, acquisitions et rachats des Parts ;

Ces conditions et modalités sont énoncées dans les Statuts de la société de libre partenariat, de même que les conditions dans lesquelles les Statuts peuvent être modifiés.

« Seules les personnes mentionnées à la rubrique « souscripteurs concernés » peuvent souscrire ou acquérir des parts de la société de libre partenariat Proximity Urban Value SLP.

Le présent document est un document à caractère commercial et non un document à caractère réglementaire. Il est communiqué à titre d'information et d'illustration uniquement et n'a pas de valeur contractuelle. Il ne constitue en aucun cas une recommandation (personnalisée ou non) relative aux titres émis par ce véhicule. L'investisseur reconnaît expressément être informé du caractère synthétique, prospectif et donc inévitablement partiel des informations qu'il contient.



**DE LA POPULATION FRANÇAISE
VIT ET TRAVAILLE EN VILLE**



**DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE SONT
VACANTS DEPUIS PLUS DE 4 ANS**

**Une partie de ces immeubles peut être recyclée
et utile aux villes, aux actuels ou futurs
habitants et usagers.**



**Une démarche concrète et vertueuse pour
répondre aux besoins d'une croissance urbaine
souvent mal maîtrisée**

250 000

nouveaux logements disponibles par an, contre
500 000 nécessaires

2,6

millions de seniors auront plus de 75 ans
(10% de la population) d'ici 2030

1/3

des étudiants ont des difficultés à se loger

Sources : Insee 2020, ministère de l'enseignement supérieur, Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)

LES PROJETS IMMOBILIERS DE TRANSFORMATION D'ACTIFS CONTRIBUENT À RÉPONDRE AUX BESOINS DES VILLES ET, **LIMITENT** **L'ARTIFICIALISATION** **DES SOLS**

Proximity Urban Value 1*

**Participer ensemble à l'émergence
d'une vie urbaine renouvelée**

Plusieurs phénomènes comme l'essor du télétravail, l'usage croissant de mobilités respectueuses de l'environnement, la nécessité de décarbonation nous obligent à changer la manière de travailler l'immobilier.

Recomposition urbaine, accessibilité, désirabilité pour ses habitants, offre immobilière repensée dans ses usages, cohabitation au sein d'un même immeuble de différentes populations (entreprises, seniors, étudiants...) sont autant d'enjeux qui s'invitent aujourd'hui pour accompagner les défis urbains pour lesquels nous pouvons tous être acteurs et contributeurs.

La nécessité de limiter l'artificialisation des sols inscrit la transformation d'actifs comme la voie privilégiée pour accompagner le renouveau urbain.

Le Fonds Proximity Urban Value 1 s'inscrit pleinement dans cette démarche et invite les investisseurs à valoriser leur capital en investissant dans des projets immobiliers à forte valeur ajoutée.

Proximity Urban Value 1 accompagne ce mouvement de fond destiné à concevoir une ville :

- plus vivante, plus diversifiée et plus unifiée à la fois;
- capable de relever les défis environnementaux et sociaux d'une urbanisation croissante,
- qui privilégie la transformation de bâtis existants pour répondre aux besoins des nouveaux usages urbains, et de ses enjeux en matière d'hébergements, notamment.

Frédéric Pelège
Président de Proximity Reim

* Proximity Urban Value 1, désigné par le terme «Fonds», est le compartiment 1 de la SLP Proximity Urban Value.



Investir & valoriser votre capital dans des projets immobiliers ancrés dans les enjeux actuels

**OBJECTIF
TRI
PART B**
net de frais de gestion
(non garanti)

8%*

Proximity Urban Value 1 est un fonds d'investissement dédié à des investisseurs privés professionnels ou assimilés.

Il permet d'investir en capital dans des **opérations immobilières dédiées à la transformation d'actifs immobiliers existants**.

Ces projets se situent principalement en Île-de-France, notamment dans les communes desservies par le Grand Paris Express, **ainsi qu'en région**.

L'objectif de gestion de ce Fonds est de restituer à l'investisseur, au terme de la durée de vie du Fonds (7 à 9 ans), **sous forme de gain en capital, la potentielle plus-value, issue de la cession des opérations de transformation réalisées**.

Proximity Urban Value 1 comporte un risque de perte en capital, sa liquidité est quasi inexistante jusqu'au terme de la société. Avant de souscrire, vous devez prendre connaissance de l'ensemble de la documentation et de l'ensemble des risques associés.

** Cet objectif de TRI ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement. Il a seulement pour but d'illustrer, sur la base du Business Plan du Fonds, des mécanismes de votre investissement sur la durée minimum du compartiment (7 ans à partir de la date de constitution). L'évolution de la valeur de votre investissement peut s'écarter de cet objectif de TRI, à la hausse comme à la baisse dans les scénarios les plus favorables ou les plus défavorables.*

ÉLIGIBILITÉ AU 150-0 B TER



EXONÉRATION D'IMPÔT
SUR LE REVENU POUR LES
PERSONNES PHYSIQUES



EXONÉRATION D'IS / IS À
TAUX RÉDUIT DE 15% SUR
LES PLUS-VALUES POUR
LES PERSONNES MORALES



HORS ASSIETTE IFI



UNE DÉMARCHE

D'INVESTISSEMENT VERTUEUSE

- Identifier des projets à partir d'immeubles existants, exclusivement.
- Privilégier une stratégie de transformation à impact sociétal et environnemental, avec une approche orientée 100% usager et flexible dans le temps.

UNE RÉPONSE

À DES BESOINS STRUCTURELS

- Accompagner la mutation urbaine des nouvelles centralités des communes desservies par le Grand Paris Express, avec des offres de logements, des résidences gérées, des infrastructures de services le cas échéant (éducation, santé...).



**Des opérations
pour répondre
de manière
vertueuse
aux besoins
immobiliers
des populations
urbaines**



**Des projets
de valorisation,
réservés
traditionnellement
aux investisseurs
institutionnels**

—

**Peu accessibles
en direct
aux investisseurs
privés**

UNE STRATÉGIE OPÉRÉE

PAR UNE ÉQUIPE DE SPÉCIALISTES

- S'appuyer sur le savoir-faire de Twenty First Capital, Société de Gestion de et sur l'expertise immobilière de Proximity Reim, filiale du groupe Pelège, conseiller immobilier (identification d'opportunités d'investissement, conseil en stratégie de transformation, pilotage opérationnel des projets sélectionnés).

DES OPÉRATIONS

D'UNE DURÉE MOYENNE ENTRE 18 MOIS ET 3 ANS

- Augmenter la possibilité de réaliser deux cycles d'investissement et ses effets en termes de retour sur investissement.

DES ACQUISITIONS RÉALISÉES

EN MAJORITÉ EN «OFF MARKET»

- Favoriser des opérations immobilières en capital **peu accessibles en direct pour un investisseur privé**, et de préférence de gré à gré (hors appel d'offres).

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT & DE TRANSFORMATION

TAILLE CIBLE DU FONDS

20 m€ en fonds propres
correspondant à une enveloppe
d'opérations cible entre 80 à 100 m€*
sur la durée de vie du Fonds
(*prix de revient après travaux)

MONTANT UNITAIRE DES OPÉRATIONS

(unitaire à l'acquisition)
5 à 12 millions d'euros
(de 3 à 7 actifs par cycle d'investissement)

CYCLE D'INVESTISSEMENT

1 à 2 sur la durée de vie du Fonds

LEVIER BANCAIRE

Jusqu'à 85% de son actif brut

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENTS

Actifs de bureaux, commerces, locaux d'activités, ou encore immeubles résidentiels avec un potentiel de création de valeur, pouvant être repositionnés sur leur marché avec ou sans changement d'usage, grâce à un programme de travaux.

STRATÉGIE DE TRANSFORMATION

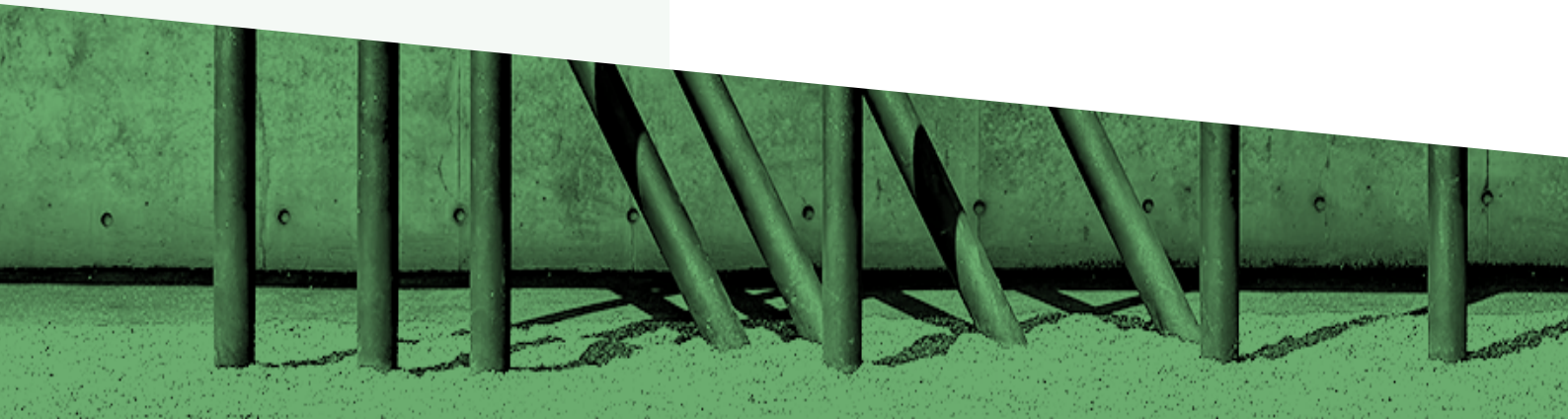
Les projets privilégiés sont ceux permettant de répondre aux besoins du marché : logements, hébergements gérés à destination de la population sénior ou étudiante, lieux de vie intergénérationnels, commerces de proximité, immeubles mixtes incluant par exemple une dimension tertiaire et résidentielle, établissements scolaires, centres de soins ou de consultations médicales.

MARCHÉS IMMOBILIERS CIBLES

- Paris, Île-de France, notamment sur les axes de desserte du Grand Paris Express et grandes métropoles régionales, et de manière minoritaire en zone Euro,
- Territoires dont les marchés immobiliers de bureaux sont peu dynamiques,
- Zones tendues en terme d'offres de logements, et,
- Programme de réaménagement de quartiers en lien avec les collectivités.

CRITÈRES PRIVILÉGIÉS

- Rentabilité potentielle de l'opération
- Accessibilité immédiate de l'actif par les transports en commun
- Faisabilité technique du projet de transformation
- Impact sociétal et qualité environnementale de l'opération au travers de l'obtention de certification ou label, notamment.





les principales étapes

entre novembre 2022 - décembre 2029 (durée initiale du fonds)

Ce calendrier est estimatif. Il est destiné à indiquer l'enchaînement des principales étapes de l'investissement et de la gestion du Fonds Proximity Urban Value 1.

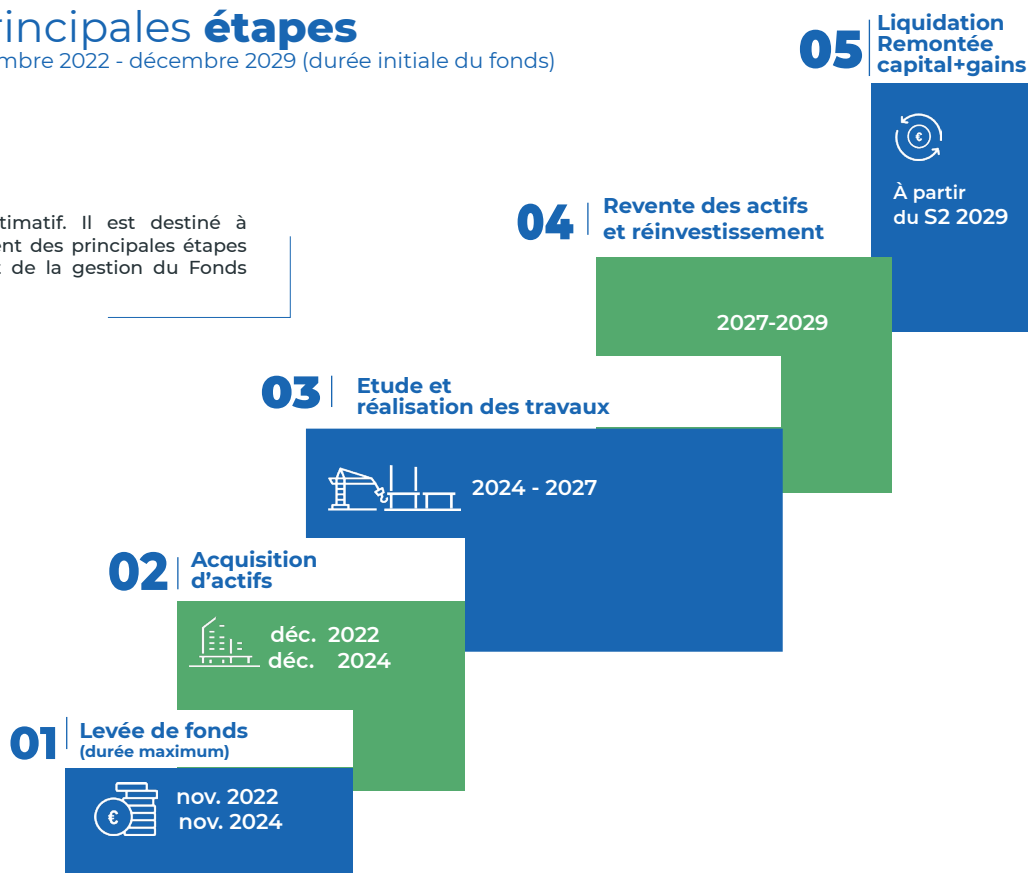


ILLUSTRATION OPÉRATIONS CIBLÉES (donnée à titre d'exemple)

DERNIER PROJET DE TRANSFORMATION RÉALISÉ PAR PROXITY

La tour du Forum, à l'abandon depuis 2012, s'apprête à offrir de nouveaux logements

pour les étudiants de la Seine Saint Denis, toujours plus nombreux



Cette tour à usage de bureaux édifée en 1972, à l'abandon depuis de nombreuses années, présente une opportunité d'investissement dans une ville en manque de logements étudiants.

Le projet

Transformer cette tour à proximité du campus de l'université Paris 8 et de l'IUT de Cergy-Pontoise, en résidence étudiante.

L'enjeu technique

Procéder à une restructuration lourde avec une transformation d'un immeuble de bureaux (R+13 avec parking sur 5 demi-niveaux de sous-sols) en logements sans en passer par une démolition.

Le résultat

- Réhabilitation avec la création de 137 logements
- TRI net de l'opération : 17%
- Durée de l'opération : 2,5 ans (juin 2020 - décembre 2022)



Caractéristiques principales et frais*

*applicable à Proximity Urban Value 1

Forme juridique

Société en commandite simple à compartiments

Durée de vie et de blocage des Fonds

7 ans, prorogeable 2 fois 1 an à l'initiative de la Société de Gestion

Clients cibles

Investisseurs professionnels ou assimilés

Non ouvert aux US Person

Profil de risque

SRRI : 6/7

Syntetic Risk Indicator : 1 étant le risque le plus faible et 7 le risque le plus élevé. Le niveau 1 ne signifie pas une absence de risque.

Catégorie de parts

Part A et Parts B pour les associés commanditaires

Durée totale de commercialisation

12 mois renouvelable deux fois par période de 6 mois

Part A

500 000 € minimum

Part B

100 000 € minimum

Souscription

Valeur Liquidative inconnue

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

FRAIS NON RÉCURRENTS

Droit d'entrée

(du montant de l'Engagement)
part A : 1% - part B : 5%

À la charge du Fonds :

• Frais de constitution

150 000 € HT maximum

• Frais de souscription

50€ HT /dossier pour les résidents

100 € HT/dossier pour les non résidents

FRAIS RÉCURRENTS

Frais de fonctionnement/an

150 000 € HT maximum

Commission annuelle de gestion

(du montant de l'Engagement)
part A : 2% HT - part B : 3% HT

PARTAGE DES BÉNÉFICES

(CARRIED INTEREST)

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

Acteurs du Fonds

Société de gestion de portefeuille

Twenty First Capital

Conseiller immobilier

Proximity Reim

Dépositaire

CACEIS

Commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers

Déléataire administratif et comptable

Primexis

Un fonds conçu par Proximity Reim, spécialiste de l'investissement immobilier

Proximity Reim

concepteur de la solution Proximity Urban Value et conseiller immobilier

Proximity Reim appartient au Groupe Pelège, acteur du secteur de l'immobilier depuis plus de 40 ans. Il exerce l'ensemble des métiers et notamment la promotion immobilière, la maîtrise d'ouvrage déléguée, l'administration de biens et la transaction.

À l'origine de la création du Fonds, Proximity Reim exerce auprès de Twenty First Capital, Société de Gestion du Fonds, un rôle de conseil immobilier et l'assiste dans la mise en œuvre de la stratégie d'investissement par la recherche d'opportunités, l'analyse des actifs, la valorisation des projets et leur réalisation.

Géré par Twenty First Capital, Société de Gestion de portefeuille agréée

Twenty First capital

Société de Gestion du fonds de Proximity Urban Value

Twenty First Capital (TFC) est une Société de Gestion agréée, créée en août 2011, multi assets et multi expertises. Au 31 mars 2022, elle gère près de 3 milliards d'actifs dont près de 2 milliards d'euros en immobilier au travers de la gestion de 10 fonds dédiés régulés.

Twenty First Capital est la Société de Gestion de Proximity Urban Value 1. Elle se fait assister par Proximity Reim, conseiller immobilier.

Twenty First Capital réalise la gestion du fonds, décide de ses investissements, assure les relations avec les intervenants : dépositaire et valorisateur, commissaire aux comptes, évaluateur immobilier, banques, distributeurs, et avec l'Autorité des marchés financiers.



Cadre fiscal

Au plan fiscal, les SLP sont soumises au régime fiscal des fonds professionnels de capital investissement (« FPCI ») constitués sous la forme de fonds communs de placement (« FCP »).

Seule la répartition effective des revenus ou des actifs est susceptible de déclencher, le cas échéant, une imposition du produit correspondant au niveau des Associés.

Tout associé commanditaire est invité à se rapprocher de son conseil fiscal habituel afin de déterminer son traitement fiscal au cas particulier.

PERSONNES PHYSIQUES

EXONÉRATION DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

Réservé aux résidents fiscaux en France et aux souscriptions de parts nouvelles (sous réserve de conserver les parts souscrites pendant au moins 5 ans - Engagement pris à la signature du bulletin de souscription)

L'investisseur ne doit pas détenir directement ou indirectement (personnellement ou avec son conjoint et leurs ascendants ou descendants) plus de 10% des droits dans les bénéfices de sociétés dont les titres figurent à l'actif du Fonds, ou avoir détenu ce montant à un moment quelconque au cours des 5 années précédant la souscription des parts du Fonds ou l'apport des titres.

L'investisseur personne physique ne doit pas détenir plus de 10 % des parts de Proximity Urban Value 1.

PERSONNES MORALES

EXONÉRATION D'IS OU TAUX RÉDUIT D'IS SUR LES PLUS-VALUES (15 % AU LIEU DE 25 %)

Sous réserve de conserver les parts acquises pendant 5 ans minimum à compter de la souscription

Les plus-values et moins-values de cession de parts du Fonds sont soumises au régime du long terme dans le cas d'une détention de parts supérieure à 5 ans.

Éligibilité au Dispositif de remploi de produit de cession 150 OB Ter

Proximity Urban Value 1 s'engage à respecter (dans les délais légaux) le quota fiscal permettant son éligibilité au dispositif 150-O b Ter.

Les investisseurs éligibles qui cherchent à bénéficier du régime de l'article 150-0 B ter du code général des impôts au travers d'un investissement dans Proximity Urban Value 1 doivent signer leur Bulletin de Souscription durant la Période de Remploi.

Par ailleurs, tout investisseur ayant effectué sa souscription dans le cadre d'un remploi doit s'engager à conserver les Parts ainsi souscrites pendant un délai de (5) cinq ans courant à compter de la signature de chaque engagement de souscription. Le non-respect de cette condition est susceptible de mettre fin au report d'imposition visé à l'article 150-0 B ter du code général des impôts au titre de l'année au cours de laquelle cette condition cesse d'être respectée.

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

L'argent des Associés de Proximity Urban Value 1 sera principalement investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion.

La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts afin que Proximity Urban Value 1 réalise ses objectifs d'investissement. Néanmoins, les instruments sélectionnés par la Société de Gestion connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

L'attention des investisseurs dans Proximity Urban Value 1 est appelée non limitativement sur les risques suivants :

RISQUES EN CAPITAL

Proximity Urban Value 1 n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans Proximity Urban Value 1 s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

RISQUES LIÉS À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Le style de gestion pratiqué par Proximity Urban Value 1 repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des Actifs Immobiliers. Il existe un risque que Proximity Urban Value 1 ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de Proximity Urban Value 1 peut être inférieure à l'objectif de gestion. La performance de Proximity Urban Value 1 peut donc être inférieure à l'objectif de gestion.

RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER ET AUX OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION

Les investissements réalisés par Proximity Urban Value 1 seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs immobiliers faisant l'objet de rénovation. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement aux marchés immobiliers) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par Proximity Urban Value 1.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir Proximity Urban Value 1 à céder certains actifs cibles, notamment immobiliers, dans un délai court pour faire face à la nécessité de mobiliser de la trésorerie ou faire face à une baisse de leur valeur de marché. Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate, ce qui peut avoir un impact négatif sur la performance global de Proximity Urban Value 1. La Société de Gestion pourra donc éprouver des difficultés à céder des immeubles ou les titres des Holdings d'Investissement au cas où aucun tiers ne souhaite se porter acquéreur des immeubles ou des titres des Holdings d'Investissement.

RISQUE LIÉ À LA PÉRIODE DE BLOCAGE

Les Associés Commanditaires ne peuvent demander le rachat de leurs Parts avant le terme de la durée de vie de Proximity Urban Value 1, sauf dans des conditions limitées.

RISQUES LIÉS À L'EFFET DE LEVIER

Proximity Urban Value 1 pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Ses Filiales peuvent elles-mêmes avoir recours à l'endettement pour la réalisation de leurs opérations.

Les opérations à effet de levier sont par nature sujettes à un degré élevé de risque financier.

Les fluctuations du marché peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de Proximity Urban Value 1 mais également les risques de perte.

Le recours à l'endettement expose Proximity Urban Value 1 principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs Immobiliers détenus par Proximity Urban Value 1, il pourrait se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs.

Le levier permet d'accroître les espoirs de gain mais accentue également les risques de perte. En cas d'évolution défavorable des segments de marché concernés par les investissements, l'effet de levier peut accentuer, à due concurrence une éventuelle baisse de la valeur liquidative et conduire à un actif net négatif susceptible d'entraîner la liquidation de Proximity Urban Value 1.

RISQUE DE TAUX

Le risque financier résulte de la sensibilité des actifs de Proximity Urban Value 1 à l'exposition ou à la non-exposition à certains taux, notamment inflation, et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourra avoir un impact négatif sur la performance de Proximity Urban Value 1.

RISQUE DE CONCENTRATION

Proximity Urban Value 1 n'est pas soumis aux mêmes règles de diversification que les fonds à vocation générale. En conséquence, bien que le respect des ratios de division des risques de Proximity Urban Value 1 contribue à limiter les risques des Associés de Proximity Urban Value 1, certains investissements peuvent représenter une part importante du portefeuille et affecter sensiblement la performance de Proximity Urban Value 1.

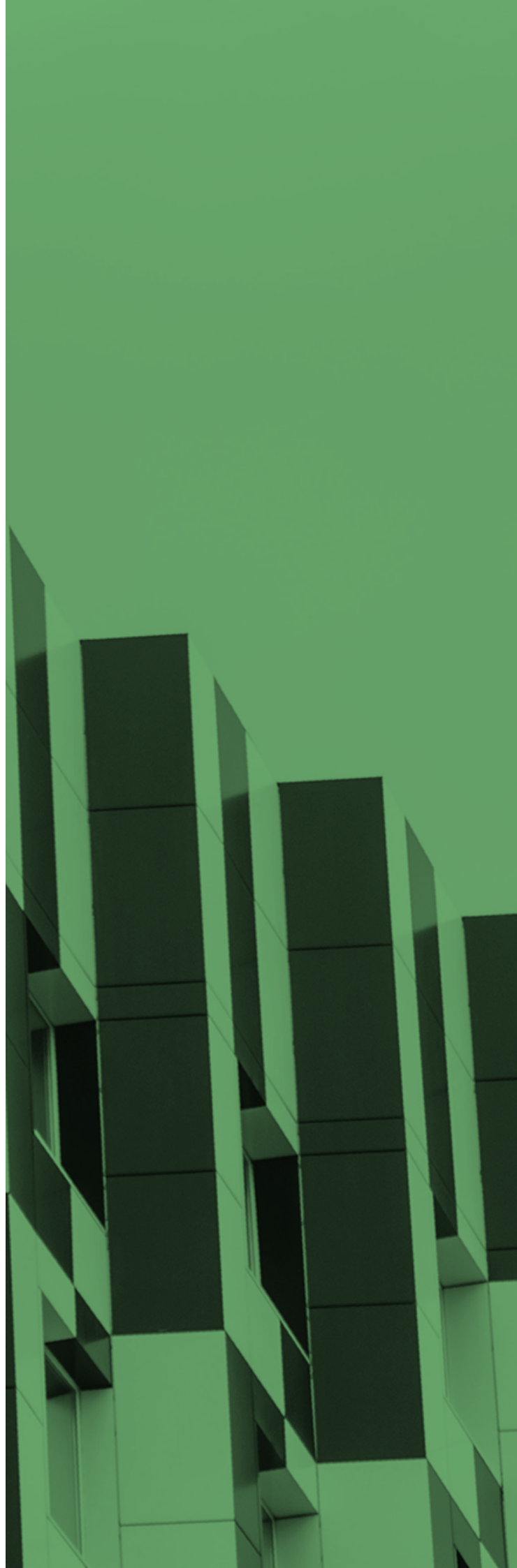
Proximity Urban Value 1 peut participer à un nombre limité d'investissements de telle sorte que les rendements pourront être défavorablement affectés par la mauvaise performance d'un seul investissement.

RISQUE FISCAL

Il ne peut être garanti que la structure de Proximity Urban Value 1 et/ou de tout investissement sera fiscalement optimale pour un investisseur déterminé ou qu'un résultat fiscal particulier sera atteint.

AUTRES RISQUES

La société sera également exposée à d'autres risques généraux ou des risques liés à son activité, tels que décrits à l'**article 62 des Statuts de la SLP**.



Investir dans Proximity Urban Value 1

Vous devez avant toute décision d'investissement, avec l'aide de votre conseiller habituel, prendre connaissance des Statuts, dans leur intégralité, et de l'ensemble des risques associés.

Proximity Urban Value 1 comporte un risque en capital et sa liquidité est très réduite, voire nulle jusqu'au terme de la durée de vie du fonds, entre 7 ans et 9 ans.

DOCUMENTS DE SOUSCRIPTION

- Remplir, parapher et signer les différents documents du «Dossier de souscription».
- Adresser à la Société de Gestion Twenty First Capital l'ensemble du dossier, accompagné des pièces justificatives demandées, à l'adresse suivante :

Twenty First Capital
Société de Gestion du Fonds
Proximity UrbanValue 1
39 av Pierre 1^{er} de Serbie,
75008 PARIS

Contact

Téléphone : +33 (0) 1 70 37 80 83
E-mail : immo@twentyfirstcapital.com

- À réception de la notification par la Société de Gestion de la validation de votre dossier de souscription, réaliser le virement pour régler votre souscription, à l'aide de l'IBAN indiqué en page 2 de votre dossier de souscription et rappelé dans le courrier d'appel de fonds.

TWENTY FIRST CAPITAL, société par actions simplifiée, au capital social de 1 185 000,00 €, dont le siège social est situé au 39 av Pierre 1^{er} de Serbie, 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 534 017 447. APE 6630 Z



Tél. : +33 (0)1 70 37 80 83
Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF le 29/08/2011 sous le n° GP 11000029

Toutes les déclarations d'opinion et/ou estimations figurant dans le présent document ainsi que toutes les vues exprimées et toutes les projections, prévisions et énonciations concernant les perspectives d'événements futurs ou la performance possible d'instruments financiers qui y sont décrits reflètent la propre analyse et interprétation de la Société de Gestion des informations dont elle dispose au moment de la rédaction du présent document.