



ENTREPRENEUR  
INVEST

L'INVESTISSEMENT POSITIF

VOTRE FONDS

FCPR

ENTREPRENEURS  
& IMMOBILIER

## VALEURS LIQUIDATIVES

AU 31/03/2022

### PART A

CODE ISIN : FR0013441748

**1 063,30€**

Soit **+9,14%\*** depuis l'origine

2021	1 an glissant	3 mois	YTD
+4,86%	+4,59%	+1,21%	+1,21%

### PART E

CODE ISIN : FR0013441755

**1 074,68€**

Soit **+10,30%\*** depuis l'origine

2021	1 an glissant	3 mois	YTD
+5,36%	+5,15%	+1,38%	+1,38%

### PART I

CODE ISIN : FR0013441763

**1 077,56€**

Soit **+10,59%\*** depuis l'origine

2021	1 an glissant	3 mois	YTD
+5,52%	+5,29%	+1,39%	+1,39%

### PART M

CODE ISIN : FR0013441771

**1 080,91€**

Soit **+10,93%\*** depuis l'origine

2021	1 an glissant	3 mois	YTD
+5,66%	+5,51%	+1,52%	+1,52%

\*Performances reconstituées après intégration des distributions effectuées depuis l'origine.  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## HISTORIQUE DES DISTRIBUTIONS

23 avril 2021 : **27€ PAR PART**

## VOTRE FONDS EN QUELQUES CHIFFRES

AU 31/03/2022

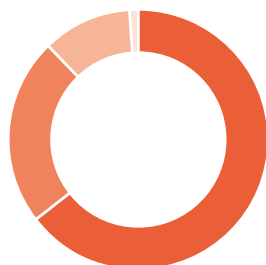
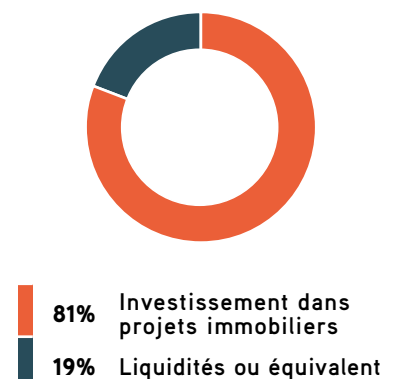
### ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

Sur la part A



### RÉPARTITION DU FONDS

Basé sur l'actif net



### TYPLOGIE DU PORTEFEUILLE

- 64% Résidentiel
- 24% Mixte\*\*
- 11% Bureaux
- 1% Résidentiel géré

\*\*Projet dont la majeure partie (>50%) du chiffre d'affaires (CA) vient du résidentiel ou résidentiel géré, mais qui contient une partie de commerces ou de bureaux.



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

- 38% France
- 34% Europe du Nord
- 28% Luxembourg

## POINT SUR LA GESTION

Le premier trimestre de l'année 2022 a été l'occasion pour le fonds FCPR Entrepreneurs & Immobilier d'accélérer son déploiement avec 4 nouveaux investissements.

Ces investissements ont permis le développement de projets immobiliers situés à l'étranger : deux investissements réalisés au Luxembourg et deux au Danemark. L'un des projets au Danemark a été réalisé avec un nouveau promoteur.

Comme durant les trimestres précédents, nous portons une attention particulière aux marchés du nord de l'Europe et luxembourgeois parce qu'ils ont été particulièrement résilients et dynamiques pendant la crise du COVID19 et continuent de l'être. C'est la raison pour laquelle nous continuons d'investir dans ces pays. L'étude des éléments conjoncturels de ces marchés nous a permis, en plus des procédures administratives locales favorables, d'envisager le financement de projets de qualité dans ces pays.

En parallèle, nous gardons un œil attentif sur les événements internationaux, et suivons avec attention la conjoncture des marchés immobiliers partout en Europe.

Le FCPR Entrepreneurs & Immobilier envisage des perspectives de déploiement satisfaisantes pour cette année 2022. Nous suivons notre stratégie d'investissement dans des projets à dominante résidentielle dans des localisations de qualité, pour permettre de répondre au besoin en financement issu de la forte tension sur les marchés du logement dans certains pays européens.

Pour rappel, Le FCPR Entrepreneurs & Immobilier a procédé à une distribution de 41,70€ par part le 22 avril 2022. Ce montant représente un taux de distribution de 4% sur la valeur liquidative moyenne de la part en 2021, ce qui est conforme à nos objectifs.

### AVERTISSEMENT

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, sauf cas de déblocage anticipé prévus dans le règlement du Fonds, votre investissement est bloqué jusqu'au 31/12/2022. Passé cette période, les souscripteurs ont la possibilité de demander le rachat de leurs parts tous les trimestres dans les conditions prévues par le règlement, sauf cas de déblocage anticipé. Il est également précisé que toute détention des parts inférieure à 3 ans, donnera lieu à l'application de pénalités de sortie selon les modalités prévues par le règlement du fonds.

Le fonds commun de placement à risques est principalement investi dans des entreprises non cotées en bourse qui présentent des risques particuliers. Vous devez prendre connaissance des facteurs de risques décrits à la rubrique "profil de risque" du règlement.

Enfin, l'agrément de l'AMF ne signifie pas que vous bénéficierez automatiquement des différents dispositifs fiscaux présentés par la société de gestion. Cela dépendra notamment du respect par le Fonds de certaines règles d'investissement, de la durée pendant laquelle vous détiendrez vos parts dans le Fonds et de votre situation individuelle.

## 4 NOUVEAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS

AU 31/03/2022



### I PROGRAMME N°3 : DANEMARK

Il s'agit ici d'un réinvestissement sur un projet déjà en cours, dans lequel le FCPR a investi en mars 2021. La deuxième tranche du projet a été lancée par le promoteur, à la suite d'une nouvelle valorisation à la hausse des actifs de l'opération. Pour rappel, il s'agit d'un projet mixte majoritairement résidentiel, au cœur de la région économique du Triangle d'Or, l'une des plus dynamiques du pays. Les actifs comportent également des bureaux et commerces. Le promoteur compte parmi les plus actifs du Danemark, bénéficiant d'une équipe dirigeante très expérimentée, cumulant plus de 100 ans d'expérience en immobilier et ayant déjà réalisé plus de 180 000 m<sup>2</sup> en 10 ans.



### I PROGRAMME N°6 : PROJET À LUXEMBOURG-VILLE

La deuxième opération de financement du trimestre concerne un projet résidentiel au sein du quartier de Beggen, au nord de Luxembourg-Ville, la capitale luxembourgeoise. Le promoteur est connu du FCPR Entrepreneurs & Immobilier puisqu'il s'agit du quatrième financement réalisé avec lui.

L'actif concerné est situé sur une rue très passante, à proximité de la gare, au sein d'un quartier en pleine ascension. L'offre dans l'ancien comme dans le neuf y est limitée, et ne permet pas de satisfaire la demande croissante en logement.

Sur le plan national, l'offre immobilière s'étoffe avec les années mais n'est toujours pas suffisante pour accueillir la totalité des nouveaux ménages, ce qui exerce une pression haussière sur les prix, en augmentation depuis 10 ans.



### I PROGRAMME N°4 : PROJET À COPENHAGUE ET ENVIRONS, DANEMARK

Ce projet a été réalisé avec un nouveau promoteur, bénéficiant d'une expérience importante et ayant réalisé avec succès de très gros projets.

Le projet comporte pas moins de six actifs au cœur des rues les plus passantes de Copenhague et dans le « Grand Copenhague ». Les banlieues dans lesquelles se situent les projets sont très prisées par de nombreuses entreprises internationales qui s'y établissent, notamment des entreprises des secteurs de la santé ou des logiciels. Très accessible par les axes routiers, la construction d'un « train léger » sera achevée en 2025, ce qui renforce grandement l'attrait pour cette zone.

L'économie danoise reste une des plus résilientes en Europe avec des fondamentaux solides. L'année dernière, les transactions immobilières ont atteint un montant record, dont une grande part réalisée par les investisseurs étrangers (55%), séduits par le dynamisme du marché danois.




### I PROGRAMME N°7 : PROJET À CONTERN, LUXEMBOURG

Le dernier investissement du FCPR Entrepreneurs & Immobilier en ce début d'année 2022 concerne un actif situé au Luxembourg, dans la ville de Contern, située à l'est de la capitale et accessible à 10 minutes en voiture. Le projet s'étend sur 1 400 m<sup>2</sup> et concerne la construction de 3 résidences pour un total de 17 appartements.

Contern est une commune d'environ 20 km<sup>2</sup>, qui a trouvé un bon équilibre entre agriculture, réserves naturelles et une activité commerciale et industrielle très dynamique. Le marché immobilier luxembourgeois est de plus, toujours très tendu, car la demande peine à être satisfaite par une offre encore trop faible.

## PORTEFEUILLE DU FONDS

AU 31/03/2022

	DATE D'ÉMISSION	DURÉE	COUPON ANNUEL VERSÉ	TRI MINIMAL HORS CONVERSION (INTÉRÊTS VERSÉS + ÉVENTUELS INTÉRÊTS CAPITALISÉS ET/OU PNC)*
PROGRAMME IDF N°1	FEV-20	2 ANS	10%	10%
PROGRAMME IDF N°2	MARS-20	2 ANS	10%	10%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°1	JUIN-20	2 ANS	10%	10%
PROGRAMME IDF N°3	JUIN-20	2 ANS	10%	10%
PROGRAMME IDF N°4	SEPT-20	2 ANS	9,50%	9,50%
PROGRAMME IDF N°5	OCT-20	2 ANS	9,40%	9,40%
PROGRAMME DANEMARK N°1	OCT-20	4 ANS	9%	9%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°2	NOV-20	2 ANS	10%	10%
 PROGRAMME SUÈDE N°1	NOV-20	3 ANS	9,50%	9,50%
PROGRAMME IDF N°6	FÉV-21	2 ANS	10%	10%
PROGRAMME IDF N°7	FÉV-21	2 ANS	10,50%	10,50%
PROGRAMME DANEMARK N°2	FÉV-21	2 ANS	12%	12%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°3	FÉV-21	2 ANS	9%	9%
PROGRAMME IDF N°8	MARS-21	2 ANS	10%	10%
PROGRAMME PROVINCE N°1	MAI-21	2 ANS	9,50%	9,50%
PROGRAMME SUÈDE N°2	JUIN-21	4 ANS	9%	9%
PROGRAMME IDF N°9	JUIL-21	2 ANS	9,50%	9,50%
PROGRAMME PROVINCE N°2	JUIL-21	2 ANS	9,50%	9,50%
PROGRAMME IDF N°10	SEPT-21	2 ANS	10%	10%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°4	SEPT-21	2,5 ANS	9%	9%
PROGRAMME SUÈDE N°3	OCT-21	4 ANS	9%	9%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°5	DÉC-21	2 ANS	9%	9%
PROGRAMME DANEMARK N°3	FÉV-22	1 AN	12%	12%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°6	FÉV-22	2 ANS	10%	10%
PROGRAMME DANEMARK N°4	MARS-22	2 ANS	11%	11%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°7	MARS-22	2,5 ANS	11%	11%

\*Ces TRI ne constituent aucune garantie. Ils pourront être augmentés en prenant en compte des éventuelles primes perçues par le Fonds, négociées en compensation d'un remboursement anticipé de l'obligation ou d'un refus de conversion par l'entreprise. Entrepreneur Invest prendra la décision de convertir si les conditions de liquidité et de rentabilité sont à l'avantage du souscripteur. Les flux des obligations sont prévus par contrat mais restent dépendants de la santé financière de l'entreprise, ils ne sont donc pas garantis.

PROCHAINE PARUTION EN OCTOBRE AVEC LES VL AU 30/06/2022

Ce document est un outil de présentation simplifié et ne constitue ni un conseil en investissement, ni une offre de produit ou service. Ce document est élaboré à partir de sources que la société de gestion considère comme étant fiables et exactes au moment de sa réalisation et ne peut être reproduit, diffusé, communiqué, en tout ou partie, sans autorisation préalable de la société de gestion. Les informations sont fournies à titre indicatif et peuvent faire l'objet de mises à jour. Les documents réglementaires sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion. Le produit financier tel que décrit dans ce document est non liquide et engendre un degré élevé de risque pour l'investisseur.

 Ce document est imprimé par l'Imprimerie Solidaire, entreprise adaptée qui compte 80 % de salariés en situation de handicap dans ses effectifs de production. L'Imprimerie Solidaire répond également aux exigences environnementales avec ses certifications PEFC, FSC® et Imprim'vert.

 Eliet Bordes Graphiste

ENTREPRENEUR  
INVEST

WWW.ENTREPRENEURINVEST.COM  
37, AVENUE PIERRE 1<sup>ER</sup> DE SERBIE  
75008 PARIS - TÉL. : 01 58 18 61 80

Société de gestion agréée  
par l'Autorité des Marchés  
Financiers (N° Agrément  
AMF GP 00014)

Commissaire  
aux comptes

 pwc