



**FCPR ENTREPRENEURS &
IMMOBILIER**

VL : 28/02/2022



ENTREPRENEUR INVEST, UN ACTEUR INCONTOURNABLE DU FINANCEMENT DES PME

CRÉÉ PAR DES ENTREPRENEURS POUR DES ENTREPRENEURS

1300 M€
D'ACTIFS COLLECTÉS
au 31 décembre 2020

200 PME
ACCOMPAGNÉES
depuis 2000

Accompagnement financier,
via des interventions en fonds propres
ou quasi-fonds propres et obligations
diverses, en fonction des besoins de
l'entreprise.

**Accompagnement stratégique
et opérationnel,** directement ou
indirectement en s'appuyant sur un
réseau de partenaires.

DES PARTENARIATS AVEC DES ACTEURS FINANCIERS MAJEURS

bpi**france**

Neuflixe OBC
ABN AMRO

SOCIÉTÉ
GÉNÉRALE

AIA

CA

BNP PARIBAS

Banque
européenne
d'investissement

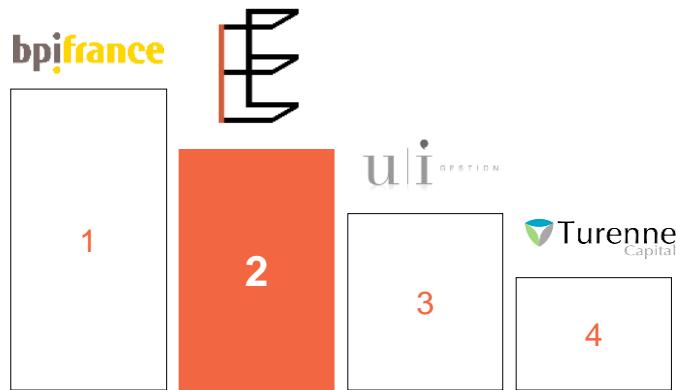
SwissLife

Spirica

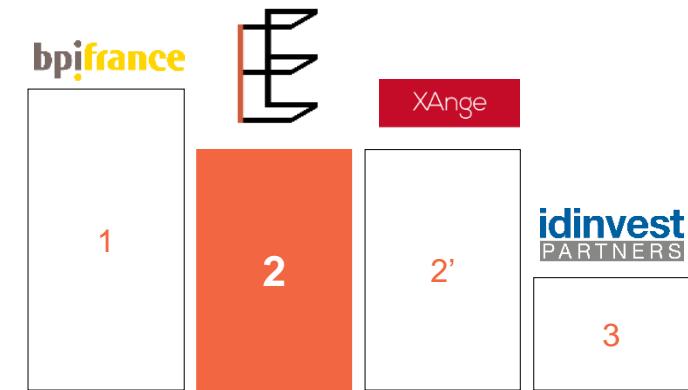
17 96
LOMBARD ODIER
MONTEZUCCIA CAVOUR RECHERCHÉ



UN LEADER INDÉPENDANT DANS L'ACCOMPAGNEMENT DES PME DE CROISSANCE



1^{ère} Société de gestion indépendante sur le segment Private Equity small cap en 2020 (0-30 M€ en valeur d'entreprise)



2^e investisseur français le plus actif en matière d'exists sur ces 12 derniers mois d'après le rapport Avolta/France Digitale sur les tendances/chiffres des opérations technologiques

1^{er}
investisseur indépendant le plus actif



UNE ÉQUIPE D'INVESTISSEMENT IMPORTANTE ET EXPÉRIMENTÉE



Bertrand
Folliet



Frédéric
Zablocki



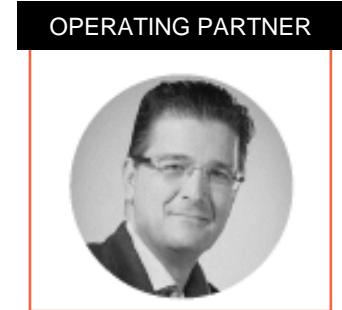
Bruno
Jacquot



Marouane
Bahri



Meïr
Moryoussef



Alexandre
Ricardo



Théophile
Basser



Julie
Gruner



Anastasia
Bizard



Bertrand
Meunier



Mikhael
Soussan



Clotilde
Noyer



Thibault
Grelety



UN GÉNÉRALISTE MAÎTRISANT LES ENJEUX DU DIGITAL

| SOFTWARE | SERVICES | MARQUES ET DISTRIBUTION | INDUSTRIE | ÉDUCATION |
|-------------|-----------------------------|---|----------------------------------|--|
| mailjet | wemanity | PATYKA PARIS | MINUIT UNE | YOUSCHOOL |
| S4M | WNP WEBSITE NEXT PARTNER | ONATERA.com | SCROMIE | PGE PGO PRÉPARATION AUX GRANDES ÉCOLES PRÉPARATION AU GRAND ORAL |
| INSIDEBOARD | BUSINESSTABLE | MyJolieCamaille | BETON SOLUTIONS MOBILES | EURO NATURE INSTITUT DE FORMATION EN NATUROPATHIE |
| IZICAP | cooptalis | trendcorner | LPB LA PARISIENNE DE BAGUETTE | l'école multimédia |
| EASYRECUE | federation entertainment | Alltricks Tout l'univers du vélo en 1 clic | mbd design | e educlever |



BILAN DE L'ANNÉE 2020

115 M€ LEVÉS PAR ENTREPRENEUR INVEST

CAPITAL CROISSANCE
70 M€ INVESTIS

75 M€
CAPITAL CROISSANCE
(FCPR, FPCI et FCPI)

40 M€
AUTRES
PRODUITS FPS/SLP

DONT
13
NOUVEAUX INVESTISSEMENTS
AVEC UN TICKET MOYEN DE

4 M€

EXEMPLES DE NOUVEAUX INVESTISSEMENTS 2020



Neocase®

alma



eAttestations

écoleSup'
PARIS

PLUS DE 15 SORTIES EFFECTUÉES, DONT LES PLUS NOTABLES

EASYRECRUE

icims



BETON SOLUTIONS MOBILES

InnovaFonds
PARTENAIRE CROISSANCE



MediaTech
Solutions

SKEEPERS





UNE OFFRE VARIÉE : SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT ACCESSIBLES A TOUS TYPES D'INVESTISSEURS

TRI net cible *

FCPR ENTREPRENEURS & IMMOBILIER

6%

Fonds obligataire de promotions immobilières
Liquidité trimestrielle (engagement min 3 ans)
Distribuant (objectif 4%) - Flat tax
Non soumis à l'IFI

FCPR ENTREPRENEURS & RENDEMENT

6%

Un fonds obligataire de maturité 6 ans
Bénéficiant d'une garantie partielle en capital
Et d'une fiscalité réduite

FCPI ENTREPRENEURS & INNOVATION

6%

Un fonds mixte (AK + OC)
Avec une **réduction IRPP de 24%**
Et des OC bénéficiant d'une garantie partielle en capital



UNE OFFRE VARIÉE : SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT RÉSERVÉES À UNE CLIENTÈLE AVERTIE

TRI ou multiple
net cible*

FPCI ENTREPRENEURS & CROISSANCE

7-8%

Un fonds mixte (AK + OC)
OC bénéficiant d'une garantie partielle en capital
Eligible au Remploi - 150 O B-ter

FPS ENTREPRENEURS PANTHEON PDS

7-9%

Un fonds de fonds sur la dette privée secondaire mondiale offrant un couple rendement/risque avec un retour sur investissement rapide. **Un fonds extrêmement diversifié dans une catégorie d'actifs réservée aux institutionnels**

FPCI ENTREPRENEURS CAPZA GROWTH TECH

15%

Un fonds investi à 100% dans un fonds de Capza ciblant des PME technologiques d'hyper croissance.
Un fonds permettant d'accéder à des opérations visant des TRI élevés

* Constitue un objectif à atteindre sans aucune garantie

FCPR ENTREPRENEURS & IMMOBILIER



FCPR ENTREPRENEURS & IMMOBILIER

UN FONDS AGILE

La promesse produit

- Accessible dès 1 000 €
- **Un engagement de détention de 3 ans** (blocage ferme jusqu'au 31/12/22 puis pénalités en cas de sortie anticipée)
- **Un fonds distribuant :**
 - objectif global de 6% annuel
 - dont 4% distribués par an (objectif non contractuel)
- Fiscalité : **Un fonds non soumis à l'IFI**, imposé à la flat-tax ou à l'IS, éligible au PEA-PME

Les particularités du fonds

- Un fonds investi en obligations de promoteurs immobiliers qui auront en moyenne des maturités de 18 à 24 mois ;
- **Un fonds perpétuel pour**
 - moins subir la conjoncture qu'un fonds daté ;
 - bénéficier d'une diversification rapide et se cumulant avec les années ;
 - atténuer l'impact des éventuels retards chantiers



FCPR ENTREPRENEURS & IMMOBILIER

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Les principaux risques supportés par la promotion immobilière :

| Types de risques | Impact potentiel sur le prêteur obligataire |
|---|---|
| Le projet n'aboutit pas | ++ |
| Le projet ne se vend pas intégralement | + |
| La construction est plus longue qu'escomptée | ~ |
| La construction est plus chère qu'escomptée | ~ |
| Les ventes se font à un prix inférieur aux attentes | ~ |
| Le promoteur fait défaut/faillite | ++ |

++ = Risque fort. Perte en capital totale.

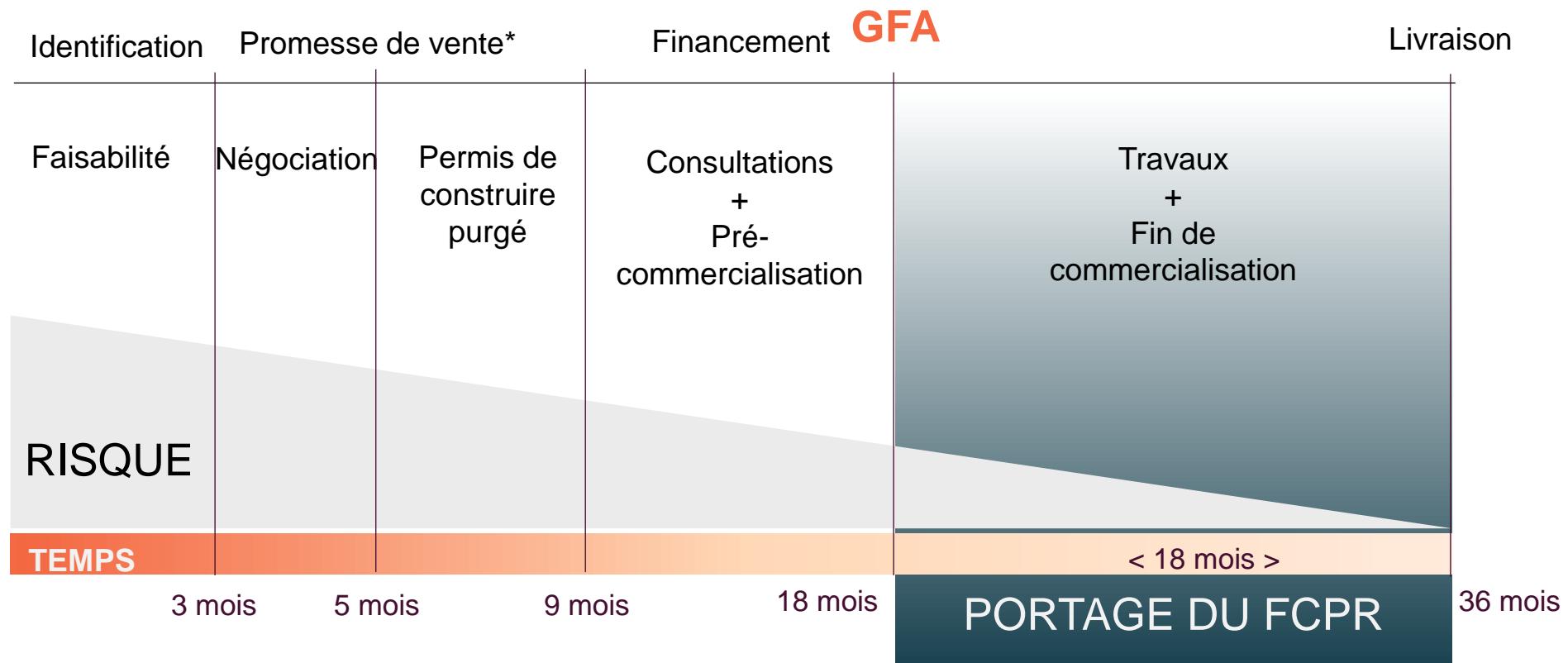
+ = Risque notable. Perte partielle possible.

~ = Risque modéré. La marge du projet est dégradée et le remboursement de l'obligation pourrait être affecté dans certains cas.

FCPR ENTREPRENEURS & IMMOBILIER

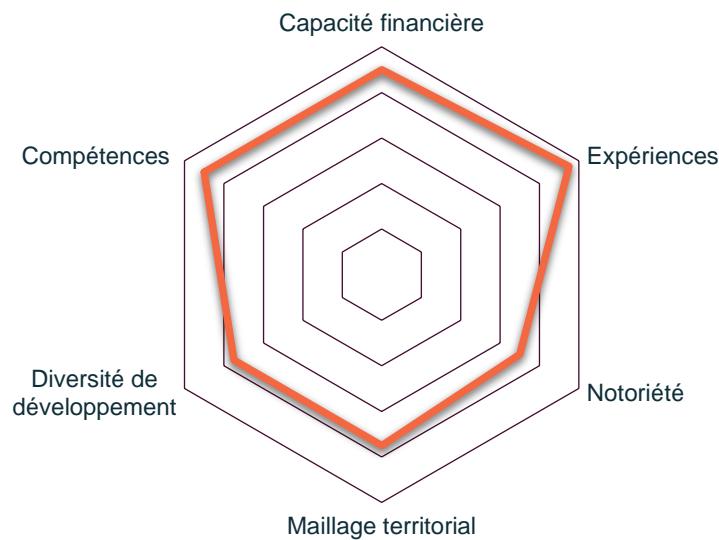
LA GESTION DU RISQUE

- **VS le risque d'achèvement** : nous intervenons majoritairement sur des opérations où l'obtention de la Garantie Financière d'Achèvement ou équivalent à l'étranger a été obtenue.
- **VS le risque de non vente** : en France, nous privilégions majoritairement des opérations avec une pré-commercialisation de l'ordre de 40%, réalisée sur un rythme rapide.
- **VS le risque de baisse de la marge** : nous investissons principalement dans des opérations où le promoteur ne récupère ses capitaux propres et sa marge qu'après le remboursement des obligations.



* Promesse de vente soumise à des conditions suspensives

UN POOL DE PROMOTEURS RÉCURRENTS



Entrepreneur Invest s'appuie sur **un pool de promoteurs pour avoir :**

- un partenariat sur la durée
- un flux régulier de nouveaux projets

Pour intégrer ce pool, un promoteur doit avoir :

- La capacité financière et juridique : santé financière de l'entreprise et de sa structure mère pour une meilleure garantie de solidité.
- L'expérience, la compétences de l'équipe et la notoriété de l'entreprise : l'histoire de l'entreprise compte autant que la qualité des équipes qui la compose (promoteurs et références)
- Le maillage territorial et la diversification de développement : le pool compte des opérateurs locaux et nationaux, positionnés principalement sur du résidentiel.
- La spécificité : certains promoteurs ont développés des segments de niche, rémunérateurs, sécurisés et prometteurs.
- Une notation externe peut être réalisée par Ellisphère, sur décision de l'équipe d'investissement. Cette notation est étudiée et challengée avec soin par l'équipe.



UN CIBLAGE EN FRANCE & EN EUROPE



PROFITER DES MÉTROPOLES FRANÇAISES ET D'EUROPE DU NORD

- Le FCPR Entrepreneurs & Immobilier se positionne sur les marchés dynamiques du territoire français qui bénéficient et bénéficieront des forts développements métropolitains adossées à l'extension des offres de transports locaux et nationaux (notamment des LGV) : Ile de France, Région Lilloise, Bordelaise et Lyonnaise.
- Entrepreneur Invest et son réseau de partenaires bénéficient également d'opportunités pour diversifier ses investissements. Le FCPR Entrepreneurs & Immobilier cible donc également des projets européens situés par exemple au Benelux, en Allemagne ou en Europe du Nord.
- Ces pays ont été choisi par les équipes d'Entrepreneur Invest pour leur résilience face aux crises, la dynamique de leur croissance économique ainsi que leur richesse par habitant. Les projets sont à dominante résidentielle et de taille intermédiaire +. Il n'est pas exclu d'investir dans des projets de plus grandes ampleurs si le promoteur - de 1^{er} rang - a des actifs sécurisés.





UNE STRATEGIE ORIENTÉE VERS LES ENJEUX DEMOGRAPHIQUES

De nombreuses études, comme celle de Barnes, soulignent que :

- **L'attrait pour les villes d'Europe du Nord** dans le secteur du résidentiel de luxe se confirme en 2020. Certaines de nos opérations sont bien exposées sur ce segment et la commercialisation des promoteurs est en ligne avec leurs attentes.
- Par ailleurs, le changement climatique est au cœur des préoccupations des citoyens et de nos partenaires. Nous accompagnons donc des partenaires sur des **opérations neutres en carbone** ou ayant une économie circulaire.

BARNES CITY INDEX 2020

| | | |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. ZURICH (30)* | 18. OSLO (NOUVEL ENTRANT) | 35. QUÉBEC (33)* |
| 2. COPENHAGUE (35)* | 19. MONACO (NOUVEL ENTRANT) | 36. VANCOUVER (29)* |
| 3. TOKYO (=)* | 20. ROME (24)* | 37. PORTO (40)* |
| 4. MIAMI (27)* | 21. CHICAGO (11)* | 38. MILAN (NOUVEL ENTRANT) |
| 5. STOCKHOLM (22)* | 22. HAMBOURG (NOUVEL ENTRANT) | 39. GUANGZHOU (31)* |
| 6. LONDRES (=)* | 23. SINGAPOUR (12)* | 40. DUBLIN (32)* |
| 7. PARIS (1)* | 24. AUSTIN (34)* | 41. PRAGUE (36)* |
| 8. GENÈVE (26)* | 25. LISBONNE (9)* | 42. SAN DIEGO (25)* |
| 9. AMSTERDAM (NOUVEL ENTRANT) | 26. BUDAPEST (21)* | 43. BEIJING (38)* |
| 10. SYDNEY (13)* | 27. HONG KONG (5)* | 44. MELBOURNE (39)* |
| 11. NEW YORK (2)* | 28. MUNICH (15)* | 45. BRUXELLES (=)* |
| 12. VIENNE (18)* | 29. SAN FRANCISCO (8)* | 46. VARSOVIE (43)* |
| 13. SÉOUL (NOUVEL ENTRANT) | 30. OSAKA (16)* | 47. SHENZHEN (44)* |
| 14. LOS ANGELES (4)* | 31. SHANGHAI (19)* | 48. HO CHI MINH VILLE (47)* |
| 15. TORONTO (7)* | 32. DALLAS (20)* | 49. MOSCOU (48)* |
| 16. MADRID (10)* | 33. WASHINGTON DC (23)* | 50. BORDEAUX (NOUVEL ENTRANT) |
| 17. MONTRÉAL (=)* | 34. BOSTON (28)* | |



LE FONDS PEUT S'APPUYER SUR DES EXPERTISES EXTERNES

EXEMPLE : CBRE

CBRE

CBRE réalise l'aménagement et la rénovation d'espaces pour le compte d'entreprises et d'investisseurs. CBRE est présent en France et à l'international ce qui garantit à leurs interlocuteurs une connaissance globale des marchés et des tendances.

QUELQUES RÉFÉRENCES



Résidence Senior – 4 000 m²

Reignier Ezery - 74930

Audit préalable à l'acquisition de l'immeuble



Résidence étudiante – 243 chambres

Evry – 91000

Audit préalable à l'acquisition en VEFA de l'immeuble
Accompagnement suivi réception travaux



5 immeubles de bureaux – 16 000 m²

Paris / Bruxelles / Luxembourg

Audit préalable à la vente d'un portefeuille paneuropéen



FCPR ENTREPRENEURS & IMMOBILIER

LES PARTS

Les différentes parts sont accessibles à toutes personnes physiques ou morales.

| | | | |
|--------------------------------|---|--------------|--------------|
| Période de blocage | Jusqu'au 31 décembre 2022 | | |
| Engagement de détention | 3 ans, pénalités en cas de sortie anticipée | | |
| Liquidité | Trimestrielle (avec un préavis de 2 mois minimum) | | |
| Valorisation | Mensuelle | | |
| Catégorie de part | Part A | Part E | Part I |
| Code ISIN | FR0013441748 | FR0013441755 | FR0013441763 |
| Engagement minimal | 1 000 € | 200 000 € | 500 000 € |
| Frais de gestion | 2,45% | 1,95% | 1,75% |
| Droits d'entrée maximum | 3,5% | 3,5% | 3,5% |



FENÊTRES DE LIQUIDITÉ

Centralisation des ordres :

- 31/01 à 14h
- 30/04 à 14h
- 31/07 à 14h
- 31/10 à 14h

Paiement des ordres :

- Fin avril sur la VL du 31 mars
- Fin août sur la VL du 30 juin
- Fin octobre sur la VL du 30 septembre
- Fin février sur la VL du 31 décembre

Ordres reçus par lettre recommandée, lettre suivie ou remise en main propres à la société de gestion

Rachats honorés dans la limite de 5% de l'actif net du fonds, à la discrétion de la société de gestion au-delà

Cas de déblocage anticipé possibles plus rapides : décès, invalidité, licenciement

Pénalités en cas de sortie anticipée (hors cas de déblocage légaux) :

10% pour les rachats effectués avec une durée de détention inférieure à 12 mois,

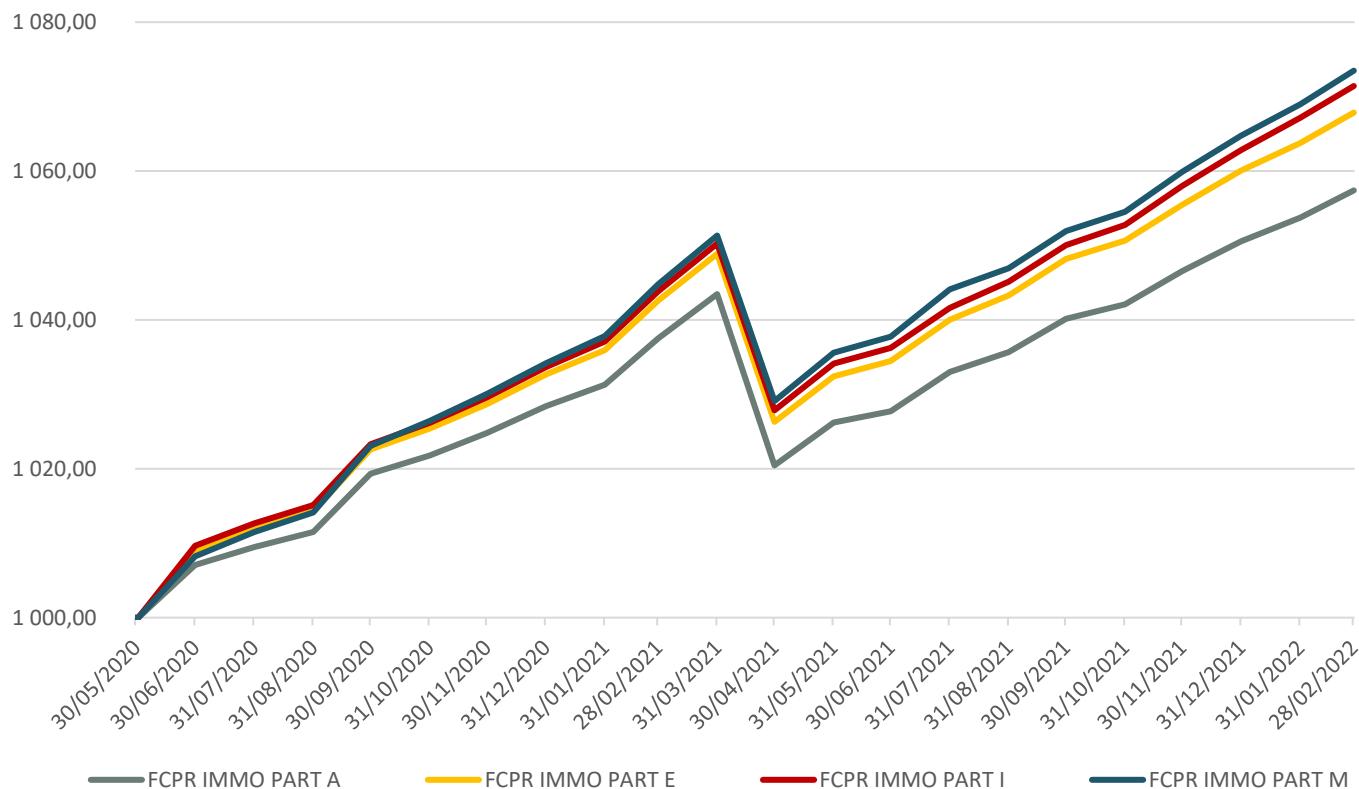
8% pour les rachats effectués avec une durée de détention comprise entre 12 et 24 mois,

6% pour les rachats effectués avec une durée de détention comprise entre 24 et 36 mois.

REPORTING DU FCPR ENTREPRENEURS & IMMOBILIER



EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



DISTRIBUTION
27 € en avril 2021

Valeurs liquidatives au 28/02/2022 :

Part M : 1 073,48 €

Part I : 1 071,43 €

Part E : 1 067,85 €

Part A : 1 057,43 €

Publication officielle : Base GECO

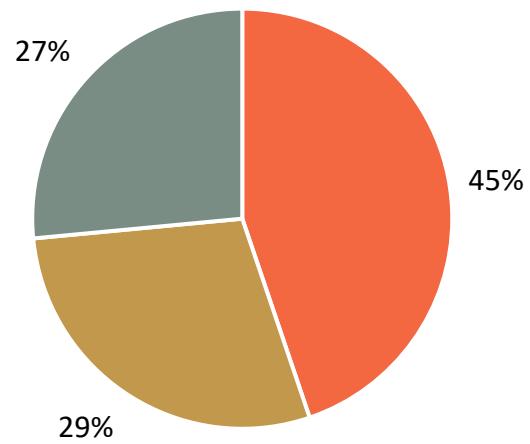
Tous les investisseurs présents dans le fonds au 31/03/2021 ont perçu un coupon de 27€ brut par part. Ce coupon est déduit de la valorisation d'avril, ce qui explique la baisse de la valeur liquidative à cette date.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

BILAN DU PORTEFEUILLE ACTUALISÉ AU 28/02/2022

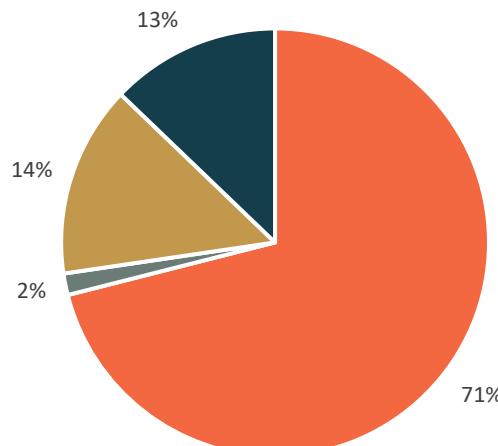
- Taux d'investissement : 79%
- Nombre de programmes immobiliers financés : 27 via 24 financements obligataires
- Nombre de promoteurs : 12
- Taille du fonds : 75,2 M€

Répartition géographique



■ France ■ Luxembourg ■ Europe du Nord

Répartition par typologie d'actifs



■ Résidentiel ■ Résidentiel géré ■ Mixte* ■ Bureaux

*actif dont le CA attendu des ventes est à majorité résidentielle (+ 50 %) mais qui possède une part de commerces et / ou bureaux



UNE PREMIERE SORTIE PARTIELLE PAR ANTICIPATION



Un projet du fonds a commencé à être remboursé partiellement.

Il s'agit d'une opération à Wiltz, (nord du Luxembourg) financée à hauteur de 2,5 M€ en novembre 2020 :

Pour rappel, voici les détails du projet :

- Projet immobilier résidentiel neuf de 2 700 m²;
- Ce projet comprend 6 résidences de 3 appartements et 4 maisons pour un prix de vente de 4,9 k€/m².

Tous les lots ont été vendus **en moins de 6 mois au-dessus du prix prévu dans le BP**. Le promoteur a remboursé plus de 80% de la somme investie.

FOCUS Luxembourg : cette opération illustre le fait que la tension sur le marché immobilier luxembourgeois reste très forte. Le Luxembourg peine en effet à loger sa main d'œuvre (locale et étrangère), ce qui a un impact sur l'économie et sur les prix de l'immobilier résidentiel (+16,7% l'an dernier*).

Le Covid a amplifié ce phénomène puisque sur les 6 000 logements nécessaires par an, seuls 2 000 ont été livrés.

La hausse des prix devrait se poursuivre en 2022, confortant ainsi la marge des promoteurs.



RAPPEL : INVESTISSEMENTS FRANÇAIS DU 1^{ER} SEMESTRE 2020

4 PROJETS



- Drancy (95) **05/02/20**
- 29 logements collectifs
- TRI* : **10% par an.** Durée 24 mois.
- Prorogation contractuelle – 12%/an à partir de Février 2022

- Romainville (95) **04/03/20**
- 126 logements
- TRI* : **10% par an.** Durée 12 mois.



- Bonnevoie (Luxembourg-Ville) **03/06/20**
- Résidence de 8 appartements
- TRI* : **10% par an.** Durée 24 mois.



- Achères (78) **26/06/20**
- 239 logements
- TRI* : **10% par an.** Durée 24 mois.



RAPPEL : INVESTISSEMENTS FRANÇAIS DU 2^{EME} SEMESTRE 2020

4 PROJETS



- Refinancement simultané de 3 projets, **septembre 2020**
- TRI* : **9,5% par an.** Durée 24 mois.
- Antony (92)
- 47 logements + 3 commerces

- Livry Gargan (93), **septembre 2020**
- 52 logements sociaux, programme précommercialisé à 100%.



- Antony (92), **septembre 2020**
- 6 appartements + 4 maisons



- Puteaux (92) **septembre 2020**
- 26 logements TRI* : **9,4% par an.** Durée 24 mois.





RAPPEL : INVESTISSEMENTS EUROPEENS RÉALISÉS EN 2020

3 PROJETS

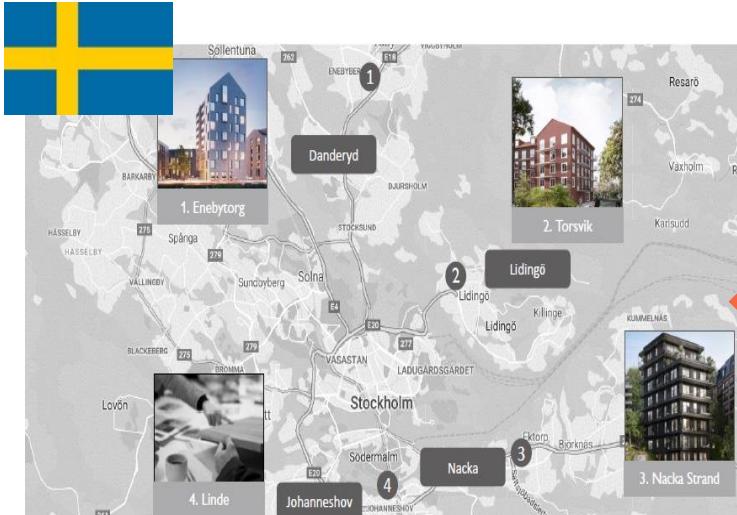


- Projet à Engholmene
- 3 immeubles (Copenhague)
- 75% de pré-commercialisation sur le résidentiel
- 9% de TRI*

- Projet à Wiltz
- 18 appt + 4 maisons (Luxembourg)
- 10% de TRI*. Durée 24 mois



REMBOURSEMENT PARTIEL



- Projet Grand Stockholm
- 3 programmes pour 14M€ (Stockholm)
- 90% de pré-commercialisation sur Nacka
- 9,5% de TRI*. Durée de 36 mois.



RAPPEL : INVESTISSEMENTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2021

5 PROJETS



- Danemark **04/02/21**
- Opération mixte, essentiellement résidentiel
- TRI* : **12% par an.** Durée 24 mois.



- Luxembourg **08/02/21**
- Résidentiel de luxe
- TRI* : **9% par an.** Durée 24 mois.



- Ile-de-France (Epinay- Anthony) **12/02/21**
- 45 logements
- TRI* : **10,5% par an.** Durée 24 mois.



- PACA (83,13) **06/05/21**
- 3 projets résidentiels
- TRI* : **9,5% par an.** Durée 24 mois.

- Suède **04/06/21**
- Financement d'une foncière
- TRI* : **9% par an.** Durée 48 mois.

* Constitue un objectif à atteindre sans aucune garantie



ZOOM SUR LE 15^E INVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 22 JUILLET 2021

LE PROGRAMME IMMOBILIER : SAINT MAUR DES FOSSES (94)

- LE FCPR Entrepreneurs & Immobilier a investi aux côtés d'un nouveau partenaire pour la réalisation d'un **projet résidentiel en Île-de-France**.
- Ce projet résidentiel compte 134 logements en accession et 61 logements sociaux répartis sur un hectare de terrain. Les logements seront construits autour d'un jardin légumier dont les 12 tonnes de production annuelles alimenteront un commerce de proximité et un restaurant en circuit court.
- Opération menée en co-promotion avec un acteur majeur de la promotion immobilière
- Le promoteur est un acteur familial reconnu et expérimenté, fondé dans les années 1920. Le groupe réalise la majeure partie de ses opérations dans le Val-de-Marne.
- Investissement en obligations convertibles sur la base d'un **coupon de 9,5% par an**, payable trimestriellement, sur une durée de 24 mois.





ZOOM SUR LE 16^E INVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 29 JUILLET 2021

LES PROGRAMMES IMMOBILIERS : LA SEYNE-SUR-MER (83) et MARSEILLE (13)

- LE FCPR Entrepreneurs & Immobilier a investi dans la réalisation de deux nouveaux projets dans le Sud de la France, l'un résidentiel et l'autre à vocation tertiaire :
 - **La-Seyne-sur-Mer (83)** : construction d'un bâtiment de bureaux et commerces d'environ 2 300 m². Le lieu est idéalement situé au cœur de la 5^e zone d'activité commerciale la plus active de France, à la sortie de Toulon. 40 % des lots du programme sont commercialisés au moment de notre investissement.
 - **Marseille 11^e** : immeuble résidentiel de 22 appartements situé dans le quartier des Camoins, zone résidentielle calme et prisée du 11^e arrondissement de Marseille.
- Le promoteur sur cette opération est le même que celui accompagné lors du 13^{ème} investissement en mai 2021.
- Investissement en obligations convertibles sur la base d'un **coupon de 9,5% par an**, payable trimestriellement, sur une durée de 24 mois.



La Seyne sur mer



Marseille



ZOOM SUR LE 17^E INVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 17 SEPTEMBRE 2021

LES PROGRAMMES IMMOBILIERS : LE MARAIS, PARIS (75)

- LE FCPR Entrepreneurs & Immobilier a investi aux côtés d'un nouveau partenaire pour la restructuration d'un immeuble dans le 2^{ème} arrondissement de Paris dans le quartier du Marais. Cette opération se situe au cœur du Sentier, aussi appelé la « Silicon Sentier ».
- Le projet concerne l'aménagement de l'immeuble en bureaux et commerces. La surface de plancher actuelle totale est de près de 1 700 m² dont 1 100 m² de bureaux et environ 500 m² de commerces.
- L'opération a été effectuée par un marchand de bien ayant une dizaine d'années d'expérience et réalisant des opérations de différents types : commerces, bureaux, résidentiel.
- Investissement en obligations convertibles sur la base d'un **coupon de 10% par an**, payable trimestriellement, sur une durée de 24 mois.





ZOOM SUR LE 18^E INVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 29 SEPTEMBRE 2021



LES PROGRAMMES IMMOBILIERS : ESCH-SUR-ALZETTE, LUXEMBOURG

- LE FCPR Entrepreneurs & Immobilier a investi aux côtés d'un nouveau partenaire Luxembourgeois pour la réalisation d'un projet résidentiel.
- L'ensemble du projet porte sur la construction d'un immeuble de 1300 m² répartis sur un cadastre de 509 m². Le promoteur prévoit un immeuble de 3 étages disposant de 19 appartements. L'immeuble disposera également d'un sous-sol sur 2 niveaux avec la création de 22 places de parking.
- Projet mené en co-promotion avec un acteur reconnu de la construction immobilière au Luxembourg.
- Le promoteur est un acteur en pleine croissance réalisant des projets dans la capitale et majoritairement dans les communes jouxtant celle-ci.
- Investissement en obligations convertibles sur la base d'un **coupon de 9% par an**, payable trimestriellement, sur une durée de 30 mois.





ZOOM SUR UN RÉINVESTISSEMENT (14^E INVESTISSEMENT) RÉALISÉ LE 13 OCTOBRE 2021



ACCOMPAGNEMENT D'UN PROMOTEUR / FONCIERE SUEDOIS DANS SON DEVELOPPEMENT

- LE FCPR Entrepreneurs & Immobilier a réinvesti aux côtés d'un partenaire Suédois (Promoteur Suédois n°2) qui a émis une nouvelle obligation. Celle-ci consiste en le refinancement de la dette senior et le développement de nouvelles propriétés.
- Le groupe, créé en 2006 est détenu à 100 % par ses fondateurs. La foncière possède plus de 455 appartements en location, principalement dans le grand Göteborg où son taux de vacance locative est proche de 0 %.
- Investissement en obligations simples sur la base d'un **coupon de 9% par an**, PAR 103, payable trimestriellement, sur une durée de 44 mois.
- Le FCPR Entrepreneurs & Immobilier a déjà souscrit à une obligation le 4 Juin 2021





ZOOM SUR LE 19^E INVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 17 DÉCEMBRE 2021



LES PROGRAMMES IMMOBILIERS : ETTELBRUCK, LUXEMBOURG

- LE FCPR Entrepreneurs & Immobilier a de nouveau investi dans un projet résidentiel au Luxembourg, porté par un nouveau promoteur.
- Le projet porte sur la construction d'une résidence composée de 9 logements accompagnés de 2 commerces pour une surface de 1320 m². Comme souvent l'ensemble est accompagné en sous-sol d'un ensemble de 12 places de parking.
- L'équipe de promotion avec laquelle nous travaillons pour ce projet bénéficie de près de 10 ans d'expérience dans la promotion immobilière, principalement au Luxembourg.
- Ce projet intervient dans le contexte de la situation immobilière tendue au Luxembourg, avec une demande en logement toujours difficile à suivre pour l'offre.
- Investissement en obligations convertibles sur la base d'un **coupon de 9% par an**, payable trimestriellement, sur une durée de 24 mois.

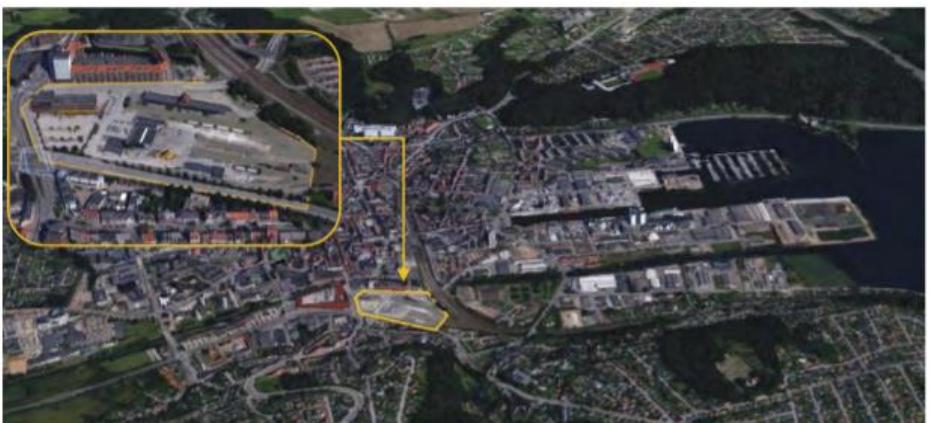


ZOOM SUR UN RÉINVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 2 FÉVRIER 2022



LE PROGRAMME IMMOBILIER : PROJET VEJLE (2)

- Refinancement d'une opération mixte à Vejle, 2^e zone économique du Danemark
- Après un premier financement en octobre 2020 sur un autre projet du même promoteur, et un investissement sur ce programme il y a 1 an, le FCPR Entrepreneurs & Immobilier participe à la deuxième tranche de celui-ci
- La solidité du promoteur, la localisation, la bonne avancée du projet et la marge prévisionnelle qui a cru de presque 40% nous ont permis de faire confiance à ce projet.
- Investissement en obligations simples sur la base d'un **coupon de 12% par an**, payable trimestriellement, sur une durée de 12 mois.





ZOOM SUR LE 20^E INVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 24 FÉVRIER 2022



LE PROGRAMME IMMOBILIER : BEGGEN, LUXEMBOURG

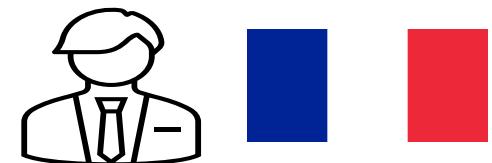
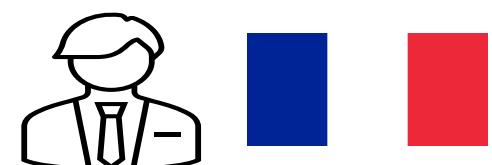
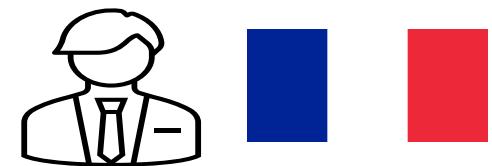
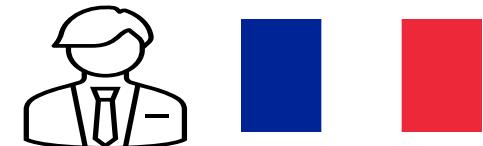
- Il s'agit d'un nouveau projet luxembourgeois, situé à Beggen, un quartier de Luxembourg-Ville. Le promoteur est un partenaire historique du FCPR Entrepreneurs & Immobilier.
- Le quartier connaît un fort développement en termes d'activité et de population. Ce quartier très calme est l'un des plus demandés de la ville.
- L'équipe de promotion est expérimentée et a une vingtaine de projets immobiliers en cours.
- L'opération consiste en l'acquisition et la démolition d'une maison située dans le quartier de Beggen, pour y construire une résidence de 15 lots.
- Investissement en obligations simples sur la base d'un **coupon de 10% par an**, sur une durée de 24 mois.





NOS PROMOTEURS PARTENAIRES FRANÇAIS

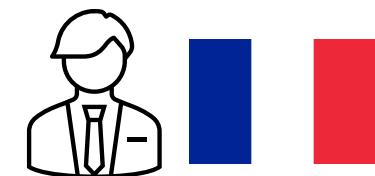
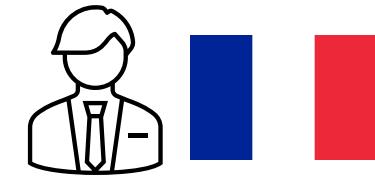
- **Promoteur français** : promoteur francilien créé en 2010 par deux anciens du monde de la promotion immobilière résidentielle en Ile-de-France.
- **Promoteur français** : promoteur et marchand de biens francilien créé en 2005. Le groupe a livré 347 logements en 2019 (3 projets livrés).
- **Promoteur français** : un regroupement de deux entités spécialisées dans la construction de logements collectifs franciliens depuis 20 ans.
- **Promoteur français** : acteur en pleine croissance de la région PACA disposant de près de 25 ans d'expérience immobilière, ce promoteur familial maîtrise plusieurs types de projets : du résidentiel social au haut de gamme, en passant par les bureaux et commerces. Son historique solide et la visibilité de ses programmes lui ont permis de conclure un partenariat avec l'un des plus grands promoteurs français.





NOS PROMOTEURS PARTENAIRES FRANÇAIS

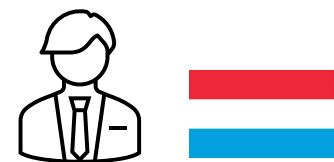
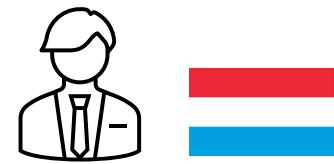
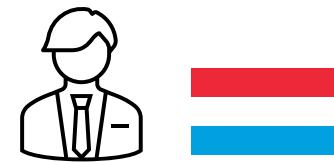
- **Promoteur français** : Le promoteur est un acteur familial reconnu réalisant la majeure partie de ses opérations dans l'Île-de-France. Les réalisations se distinguent par la qualité de leur exécution, notamment grâce à la pierre de taille utilisée pour les chantiers. Le promoteur a actuellement une vingtaine de programmes en construction pour des projets résidentiels et mixtes majoritairement en co-promotion.
- **Promoteur français** : promoteur et marchand de biens francilien créé en 2015. Ce dernier est actif dans le milieu de la promotion immobilière depuis plus de 12 ans et réalise aujourd'hui 3 à 4 opérations annuelles, sur des opérations de différents types : commerces, bureaux, résidentiel. Les actifs développés sont principalement situés en première couronne ou en hypercentre de Paris.





NOS PROMOTEURS PARTENAIRES EUROPÉENS

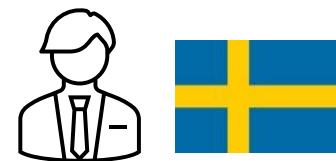
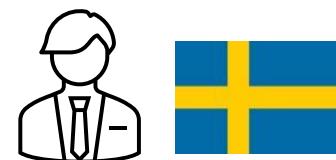
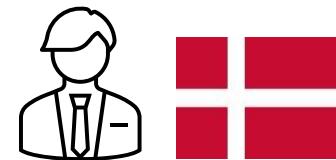
- **Promoteur luxembourgeois** : spécialisée dans la construction de "petits" ensembles immobiliers dans le centre du Grand-Duché du Luxembourg. Le promoteur a actuellement 13 projets en développement représentant un Chiffre d'Affaires prévisionnel de 88 millions d'euros.
- **Promoteur luxembourgeois** : groupe fondé en 2017 par des spécialistes du développement immobilier Luxembourgeois, le promoteur a 27 projets à son actif qui sont majoritairement résidentiels. Le chiffre d'affaire prévisionnel de ces projets est estimé à 791 millions d'euros.
- **Promoteur luxembourgeois** : fort d'une équipe expérimentée dans les domaines de la promotion immobilière et de la construction, ce promoteur investi principalement au Luxembourg tout en cherchant à diversifier son portefeuille géographique, ainsi que la taille de ses projets. Il en a 10 en développement à fin décembre 2021.





NOS PROMOTEURS PARTENAIRES EUROPÉENS

- **Promoteur danois** : développe des actifs commerciaux, de l'hôtellerie et du résidentiel dans le Grand Copenhague et les grandes villes du Danemark depuis 2011. La société ne détient généralement pas les projets qu'elle développe qui sont conduits en partenariat avec les propriétaires. 11 projets en cours pour un total de 176 000 m².
- **Promoteur suédois** : groupe fondé en 2015 à partir d'une des plus grandes sociétés de conseil en développement de projets et immobiliers suédoise (Groupe créé en 1982 – 250 employés). Bénéfice : ~ 13M€ générés par leurs trois derniers projets.
- **Promoteur suédois** : groupe familial créé en 2006 par un couple d'avocats spécialisés dans le financement, la construction et le développement immobilier. Le groupe possède plus de 450 appartements, principalement dans le grand Göteborg, pour une valorisation de 66 M€.





LES RISQUES LIÉS A LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Lorsqu'un Investisseur investit dans le Fonds, il devra tenir compte des éléments et des risques suivants :

- **Perte de Capital** : il n'y a aucune garantie que le Fonds réalise ses objectifs d'investissement ou qu'un investisseur reçoive un retour sur son capital.
- **Risque de décote** : le rachat des parts par le Fonds peut dépendre de la capacité de ce dernier à céder rapidement ses actifs ; elle peut donc ne pas être immédiate ou s'opérer à un prix inférieur à la dernière valeur liquidative connue. En cas de cession de parts à un autre Investisseur, le prix de cession peut également être inférieur à la dernière valeur liquidative connue.
- **Risque d'illiquidité des investissements du Fonds** : le Fonds a l'intention d'investir dans certaines sociétés dont les titres, au moment de l'investissement, ne sont pas et pourront ne jamais être négociés sur un marché d'instruments financiers. Il peut être difficile d'évaluer la valeur, de vendre ou de liquider une position existante dans ces sociétés. Dans la mesure où il n'existe pas de marché liquide pour les investissements, le Fonds pourra se trouver dans l'impossibilité de liquider les investissements en réalisant un profit.
- En outre, les sociétés dont les titres ne sont pas négociés sur un marché d'instruments financiers ne sont pas soumises aux mêmes règles en termes de divulgation d'information ou d'exigences en matière de notifications qui s'appliquent généralement aux sociétés cotées sur un marché d'instruments financiers.
- **Risque de taux** : la variation de courbe des taux d'intérêts peut entraîner une baisse de valeur des obligations et autres titres de créances et de ce fait une baisse de la valeur liquidative du Fonds.



LES RISQUES LIES A LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

- **Risque de crédit** : la dégradation de la qualité d'un émetteur peut conduire à une baisse de valeur des instruments émis par celui-ci et affecter défavorablement la valeur liquidative du Fonds.
- **Risque de marché** : si les marchés actions ou obligataires baissent, la valeur liquidative baissera aussi.
- **Risque de change** : le risque de change correspond au niveau de variation de la valeur d'un instrument financier du fait de l'évolution du cours de devise d'un investissement du Fonds par rapport à l'Euro.
- **Risques liés aux obligations convertibles** : risque d'insolvabilité, risque de capital, risque de taux ou de volatilité entraînant une baisse du cours du titre, risque d'absence de revenu qui pourrait en faire diminuer la valeur liquidative.
- **Risques liés aux actions** : les obligations convertibles détenues par le Fonds peuvent être converties en actions et présenter ainsi un risque de perte en capital.
- **Risques liés au marché de l'immobilier (1/2)** : le marché de l'immobilier a, par le passé, fait l'objet d'importantes fluctuations et les cycles de valeur et conditions du marché peuvent entraîner une réduction de la valeur des investissements. Les revenus disponibles provenant d'investissements dans l'immobilier dépendent, dans une grande mesure du revenu gagné et de l'appréciation du capital générées par les biens en question ainsi que des dépenses encourues. Si les biens ne génèrent pas de revenus suffisants pour couvrir les dépenses d'exploitation, y compris le service de la dette (le cas échéant) et les dépenses en capital, le revenu du Fonds en sera négativement affecté.



LES RISQUES LIÉS A LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

- **Risques liés au marché de l'immobilier (2/2)** : Les revenus tirés des biens peuvent être négativement affectés par des facteurs échappant au contrôle de la Société de Gestion, y compris des modifications du climat économique général, des conditions locales réelles qu'une offre excédentaire ou une réduction de la demande, l'attractivité des biens pour les clients et locataires et l'augmentation des coûts d'exploitation (y compris les taxes immobilières).

Les autres facteurs pouvant avoir une incidence négative sur le revenu du Fonds sont notamment : la promulgation et l'exécution de réglementations gouvernementales concernant les restrictions d'utilisation du sol et de zonage ; la protection environnementale et la sécurité au travail ; l'indisponibilité de fonds hypothécaires pouvant compliquer la vente d'un bien ; la situation financière des acheteurs et vendeurs de biens ; les modifications des taux de l'impôt foncier et autres dépenses d'exploitation ; l'imposition de contrôles des loyers ou de droits de locataires à de nouveaux baux, les pénuries d'énergie, les pénuries d'approvisionnement, le risque de développements politiques ou sociaux défavorables, y compris la nationalisation, l'expropriation d'actifs, l'imposition confiscatoire, l'instabilité économique ou politique, les actes de terrorisme et guerre, divers risques et catastrophes naturelles non assurés ou non assurables et les pertes non assurables.

De plus, le revenu tiré des biens et valeurs immobilières est également affecté par des facteurs tels que le coût de la conformité réglementaire, les niveaux de taux d'intérêt et la disponibilité d'un financement.



VOS CONTACTS



Ariane Doutey

V

Fixe : +33 (0)1 58 18 09 11
Mobile : +33 (0)6 76 81 33 34
doutey@entrepreneurinvest.com



Sébastien Cosson

V

Fixe : +33 (0)1 58 18 61 82
Mobile : +33 (0)7 84 07 95 64
cosson@entrepreneurinvest.com



DISCLAIMER

Le présent document a un caractère informatif et confidentiel à destination des Conseillers en Investissements Financiers, des Investisseurs Institutionnels ou Professionnels. Il ne peut être lu que par la personne à qui il est adressé.

Le contenu du présent document ne saurait être reproduit ou présenté sans l'accord écrit préalable d'Entrepreneur Invest. Les informations qu'il contient ont été recueillies auprès de sources considérées comme fiables, cependant la production de ces informations peut contenir des erreurs ou omissions qui auraient échappé à sa vigilance, et Entrepreneur Invest ou ses représentants ne sauraient en être tenus pour responsables.

Cette présentation ne doit pas être considérée comme une recommandation ou une offre de vente d'instruments financiers. La performance passée d'un produit ne préjuge pas de sa performance future et la valeur des investissements est susceptible de varier à la hausse comme à la baisse ; un investisseur doit prendre ses décisions de placement en fonction de sa situation financière et de ses objectifs d'investissement en tenant compte de la réglementation qui lui est applicable.

A aucun moment Entrepreneur Invest ne saurait être tenu pour responsable de dommages directs ou indirects résultant de l'utilisation de ce document.

La société Entrepreneur Invest est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-00-014.