



ENTREPRENEUR
INVEST

VOTRE FONDS

FONDS PERPÉTUEL

FCPR
ENTREPRENEURS
& IMMOBILIER

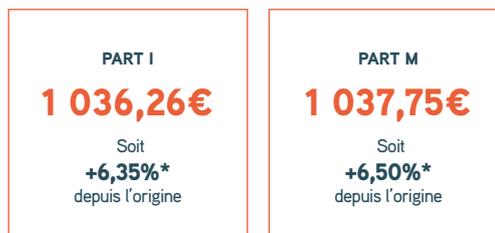
VALEURS LIQUIDATIVES

AU 30/06/2021



CODE ISIN : FR0013441748

CODE ISIN : FR0013441755



CODE ISIN : FR0013441763

CODE ISIN : FR0013441771

À NOTER QU'UNE DISTRIBUTION DE 27€ PAR PART
A ÉTÉ EFFECTUÉE LE 23 AVRIL 2021.

** Performances coupons réinvestis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.*



79% Résidentiel 3% Résidentiel géré 18% Mixte**

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



45% France 23% Luxembourg 32% Europe du Nord

POINT SUR LA GESTION

Le deuxième trimestre 2021 a vu le FCPR Entrepreneurs & Immobilier concrétiser deux nouvelles opérations de financement, en France et dans le Nord de l'Europe, auprès de deux nouveaux promoteurs, ainsi qu'un premier remboursement partiel d'un investissement réalisé l'année dernière, en avance de plusieurs mois sur le planning en raison d'une commercialisation du programme à hauteur de 100 % moins de 3 mois après le lancement commercial.

Ce trimestre, l'équipe de gestion du FCPR Entrepreneurs & Immobilier a choisi de s'inscrire dans la continuité des investissements précédemment réalisés en Europe du Nord en sélectionnant des projets à dominante résidentielle, à même de répondre à la forte tension qui s'exerce sur le marché du logement suédois, où les statistiques gouvernementales confirment la tendance haussière des prix : + 13 %⁽¹⁾ d'augmentation sur un an.



Nous avons de surcroît, le plaisir de vous informer que l'obligation à laquelle nous avons souscrit dans le cadre du financement du projet à Stockholm en novembre dernier a été rétroactivement certifiée « verte » par le label « Climate Bonds Standard and Certification Scheme ».

Le « Climate Bonds Standard and Certification Scheme » est un système de labellisation pour les obligations, les prêts et autres titres de créance. Des critères scientifiques rigoureux assurent que ce label est conforme aux objectifs de l'Accord de Paris sur le climat afin de limiter le réchauffement à moins de 2 degrés. Le programme est utilisé à l'échelle mondiale par les émetteurs d'obligations, les gouvernements, les investisseurs et les marchés financiers pour prioriser les investissements qui contribuent véritablement à lutter contre le changement climatique.

Nous sommes fiers d'avoir financé ce projet à impact au travers de notre FCPR Entrepreneur & Immobilier illustrant ainsi notre engagement ESG pour une finance durable.

Dans le même temps, le FCPR Entrepreneurs & Immobilier a effectué son premier investissement en région PACA au travers de l'accompagnement d'un promoteur local dont l'historique donne à voir une grande maîtrise de la conduite de projets aussi variés que les logements sociaux ou les résidences de luxe. La région PACA bénéficie actuellement d'une très bonne dynamique de marché, grâce notamment aux conséquences directes de la crise sanitaire et de ses confinements, que sont la recherche croissante d'espace, de soleil et d'air marin de la part de nombreux citoyens. Ces derniers voient ainsi dans les stations balnéaires de la région la réponse à leurs nouveaux besoins. Cette tendance se fait par exemple déjà sentir sur le volume de ventes dans les Alpes-Maritimes (06), en progression de 22 %⁽²⁾ par rapport au premier trimestre 2020, et ce alors même que les acheteurs étrangers ne sont toujours pas revenus.

Concernant les autres marchés sur lesquels le FCPR Entrepreneurs & Immobilier est présent (soit le Luxembourg et la région Île-de-France), les perspectives restent bonnes et les prix de l'immobilier résidentiel continuent à augmenter. En effet, d'après une étude⁽³⁾, la hausse serait de 11,74 % pour le prix au m² au Luxembourg sur les 6 derniers mois. Ceci pousse l'équipe de gestion de votre Fonds à continuer à étudier des projets sur ces secteurs géographiques, tout en restant à l'écoute d'autres opportunités qui pourraient contribuer à la diversification du risque et de l'exposition du Fonds.

Enfin, le trimestre a aussi été marqué par une première sortie positive pour le Fonds, consistant en un remboursement partiel du montant alloué par le FCPR Entrepreneurs & Immobilier à la deuxième opération financée au Luxembourg. Ce remboursement, anticipé par rapport au planning initial, a été rendu possible par le sérieux du promoteur et la rapidité de commercialisation des lots, sur un marché luxembourgeois toujours orienté à la hausse et très tendu, confortant ainsi la stratégie de diversification géographique choisie pour le Fonds.

Sources :

(1) : SCB – Statistics Sweden

(2) : Observatoire Immobilier d'Habitat de la CCI Nice Côte d'Azur

(3) : Immotop



FCPR
ENTREPRENEURS & IMMOBILIER

2 NOUVEAUX INVESTISSEMENTS

RÉALISÉS AU 30/06/2021



PROGRAMME PACA N°1

Les opérations de financement réalisées en PACA ce trimestre concernent 3 programmes immobiliers menés par un seul promoteur nouvellement accompagné par Entrepreneur Invest. Les 3 projets présentent des profils variés : aménagement d'un lotissement en périphérie de Marseille, construction de 3 villas de luxe sur les hauteurs de Bandol et construction d'un immeuble d'appartements haut de gamme en plein cœur de Sainte-Maxime. Au moment de notre investissement, 45 % des lots du programme de lotissement et 50 % des appartements de Sainte-Maxime sont commercialisés.

PROGRAMME SUÈDE N°2

L'investissement effectué en Suède vise à accompagner la croissance d'un groupe familial expérimenté, actif à la fois en promotion et en tant que foncière. La société est spécialisée dans la région du grand Göteborg, 3e ville de Suède, et ambitionne d'aller chercher de nouveaux relais de croissance à travers la rénovation de son portefeuille et la promotion d'immeubles résidentiels. La région du grand Göteborg est en situation de pénurie de logement, en témoigne le taux de vacance locative proche de 0 % dont fait état le groupe sur l'ensemble de ses 450 biens en location.

PREMIÈRE SORTIE PARTIELLE

RÉALISÉS AU 30/06/2021

PROGRAMME LUXEMBOURG N°2

REMBOURSEMENT PARTIEL ANTICIPÉ

L'opération consiste à développer un ensemble de 6 bâtiments éco-conçus comportant 3 appartements et 4 maisons dans la ville de Wiltz (Nord du pays). Le programme, initialement prévu pour durer 24 mois, sera finalement moins long du fait d'une commercialisation très rapide qui a permis au promoteur de rembourser, dès le mois de mai, 50 % du montant nominal des obligations souscrites par le Fonds. Le succès de cet investissement est d'autant plus important pour le Fonds que le promoteur menant ce projet est aussi accompagné par le FCPR Entrepreneurs et Immobilier sur deux autres opérations résidentielles luxembourgeoises, situées à des emplacements prisés.

PORTEFEUILLE DU FONDS

AU 30/06/2021

	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	4 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%

*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.

AVERTISSEMENT

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, sauf cas de déblocage anticipé prévus dans le règlement du Fonds, votre argent 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.

Ce document est un outil de présentation simplifié et ne constitue ni une offre de souscription ni un conseil en investissement. Ce document 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 ; elles sont susceptibles d'être modifiées à tout moment sans avis préalable. Les documents réglementaires sont disponibles sur le site internet ou sur simple demande sans frais auprès de la société de gestion.

PROCHAINE PARUTION EN DÉCEMBRE AVEC LES VL AU 30/09/2021



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.

Creathema.fr

**ENTREPRENEUR
INVEST**

WWW.ENTREPRENEURINVEST.COM
37, AVENUE PIERRE 1^{ER} 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

