



ENTREPRENEUR
INVEST

L'INVESTISSEMENT POSITIF

VOTRE FONDS

FCPR

ENTREPRENEURS
& IMMOBILIER

VALEURS LIQUIDATIVES

AU 30/09/2022

PART A

CODE ISIN : FR0013441748

1 049,94€

Soit **+12,16%*** depuis l'origine

2021	1 an glissant	3 mois	YTD
+4,86%	+5,05%	+1,71%	+4,00%

PART E

CODE ISIN : FR0013441755

1 062,74€

Soit **+13,46%*** depuis l'origine

2021	1 an glissant	3 mois	YTD
+5,36%	+5,47%	+1,84%	+4,28%

PART I

CODE ISIN : FR0013441763

1 067,23€

Soit **+13,92%*** depuis l'origine

2021	1 an glissant	3 mois	YTD
+5,52%	+5,71%	+1,81%	+4,44%

PART M

CODE ISIN : FR0013441771

1 070,58€

Soit **+14,26%*** depuis l'origine

2021	1 an glissant	3 mois	YTD
+5,66%	+5,84%	+1,87%	+4,57%

*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**

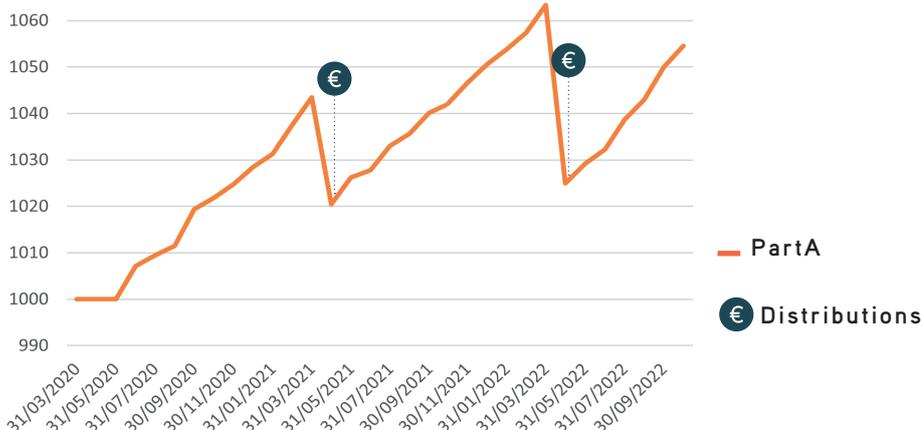
22 avril 2022 : **41,70€ PAR PART**

VOTRE FONDS EN QUELQUES CHIFFRES

AU 30/09/2022

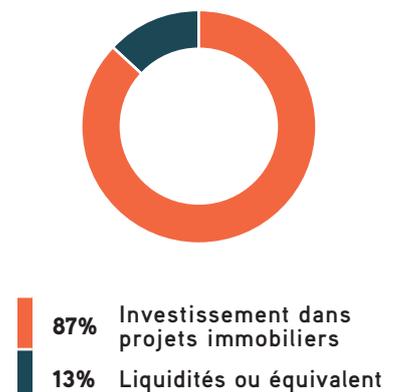
ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

Sur la part A



RÉPARTITION DU FONDS

Basé sur l'actif net



TYOLOGIE DU PORTEFEUILLE

- 54% Résidentiel
- 25% Mixte**
- 20% Bureaux
- 1% Résidentiel géré

**Projet dont la majeure partie du chiffre d'affaires vient du résidentiel ou résidentiel géré, mais qui contient une partie de commerces ou de bureaux.



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

- 38% France
- 37% Europe du Nord
- 25% Luxembourg

POINT SUR LA GESTION

Le troisième trimestre de l'année 2022 a été l'occasion pour le FCPR Entrepreneurs & Immobilier de continuer son fort déploiement avec 5 nouveaux investissements. Le fonds a aussi reçu le remboursement anticipé partiel de deux obligations.

Les nouveaux investissements ont été réalisés auprès de promoteurs partenaires, en Europe du Nord, en France et au Luxembourg. (cf. page suivante).

Ce trimestre a été marqué par une très forte remontée des taux, ainsi qu'une forte inflation, la crainte d'une aggravation du conflit en Ukraine et des confinements partiels à répétition en Chine. L'ensemble de ces événements ont impacté les coûts de construction à la hausse et l'approvisionnement en matériaux. Ils ont également ralenti le rythme de commercialisation des projets financés. Cela a eu notamment pour conséquence de faire baisser les marges des opérateurs.

Cependant, il convient de noter que le rythme de commercialisation est disparate selon les régions/pays concernés. Il convient également de relever que les coûts de construction semblent commencer à baisser. Cette tendance est observée par la majorité des opérateurs que nous avons financés en Europe.

L'impact de la hausse des taux commence à affecter certains marchés notamment dans les pays dans lesquels les emprunteurs se financent à taux variable comme la Suède où la baisse a déjà commencé sur certains segments ou dans certaines villes. Le nombre de transactions est également en baisse dans la mesure où les acquéreurs anticipent une baisse du marché qui tarde à arriver et les vendeurs qui le peuvent rechignent à baisser leur prix.

Au Luxembourg, la remontée des taux se traduit par un ralentissement du rythme de commercialisation et une légère baisse des prix notamment à Luxembourg ville et au Sud du Luxembourg. Les prix continuent d'augmenter au nord du pays.

Au Danemark, le marché semble résister grâce notamment à la présence d'investisseurs institutionnels internationaux.

Le marché français a ralenti au cours du troisième trimestre 2022 notamment en région parisienne. Néanmoins, les régions PACA et du Sud-Ouest restent des marchés dynamiques et résilients.

Dans ce contexte, une attention encore plus importante sera portée sur les nouveaux investissements en termes de marge prévisionnelle, de solidité du promoteur, de résilience des projets à des conditions de marché plus difficiles.

Enfin, l'équipe de gestion reste attentive aux opportunités de marché qui pourraient apparaître rapidement dans ce contexte sur le marché français ou ailleurs en Europe.

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.

5 NOUVEAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS

AU 30/09/2022



PROGRAMME N°1 : LUXEMBOURG

Nouvel investissement auprès d'un promoteur déjà partenaire du FCPR, pour un ensemble mixte proche de la capitale luxembourgeoise. Il s'agit d'un investissement dans une zone avec une très forte demande, avec un promoteur expérimenté ayant réalisé plus de 40 projets depuis 2017.



PROGRAMME N°2 : SUÈDE

Réinvestissement auprès d'un promoteur déjà partenaire du FCPR, pour un ensemble d'actifs situé aux alentours de Stockholm, la capitale suédoise. Ce sont des projets résidentiels dans les banlieues aisées de la ville, avec un promoteur expérimenté ayant plus de 17 ans d'expérience et plus de 1000 appartements réalisés.



PROGRAMME N°3 : LUXEMBOURG

Projet situé dans une commune luxembourgeoise proche de la frontière française. Le projet consiste en la réalisation d'un ensemble mixte composé de 18 lots réalisé par un promoteur luxembourgeois expérimenté, partenaire régulier du FCPR.



PROGRAMME N°4 : DANEMARK

Il s'agit d'un réinvestissement auprès d'un promoteur déjà partenaire du FCPR, pour un ensemble d'actifs situé aux alentours de Copenhague, la capitale danoise. Il s'agit de 6 projets d'immeubles à rénover ou à réhabiliter, principalement des bureaux, avec un promoteur ayant plus de 40 ans d'expérience.



PROGRAMME N°5 : ENSEMBLE DE PROJETS DANS LE SUD DE LA FRANCE

Projet de 5 opérations de promotion immobilière et de marchands de biens dans la commune de Marseille et aux alentours. Pour rappel, il s'agit principalement de projets résidentiels.

PORTEFEUILLE DU FONDS

AU 30/09/2022

	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	3 ANS	12%	10,50%
PROGRAMME IDF N°2**	MARS-20	3 ANS	12%	10,50%
PROGRAMME IDF N°3***	JUIN-20	2,5 ANS	12%	10,40%
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 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 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% + Euribor 3 mois	12,50%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°7	MARS-22	2,5 ANS	11%	11%
PROGRAMME SUÈDE N°4	MAI-22	3 ANS	9,5% + Euribor 3 mois	11%
PROGRAMME PROVINCE N°3	MAI-22	2 ANS	10%	10%
PROGRAMME PROVINCE N°4	JUIN-22	1,5 AN	9,5%	9,5%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°8	JUIL-22	3 ANS	11%	11%
PROGRAMME DANEMARK N°5	AOÛT-22	2,75 ANS	9,5% + Euribor 3 mois	11%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°9	SEPT-22	2 ANS	10%	10%
PROGRAMME SUÈDE N°5	SEPT-22	1,5 ANS	11% + Euribor 3 mois	12,50%
PROGRAMME PROVINCE N°5	SEPT-22	1 AN	9,50%	9,50%

*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. ** À la suite de la prorogation contractuelle du contrat, il s'agit du nouveau d'intérêt qui court depuis la date d'échéance initiale. Pour rappel, le coupon annuel versé lors des deux premières années était de 10% pour chacune des émissions. *** À la suite de la prorogation contractuelle du contrat, il s'agit du nouveau taux d'intérêt qui court depuis la date d'échéance initiale. Pour rappel, le coupon annuel versé lors des deux premières années était de 9,50%.

HISTORIQUE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES

 PROGRAMME SUÈDE N°1	Remboursement anticipé le 20/06/2022, TRI réalisé de 9,5% annuel
PROGRAMME LUXEMBOURG N°1	Remboursement le 24/06/2022, TRI réalisé de 10% annuel
PROGRAMME LUXEMBOURG N°5	Remboursement anticipé partiel le 09/07/2022, TRI réalisé de 9% annuel
PROGRAMME PROVINCE N°1	Remboursement anticipé partiel le 1 ^{er} août 2022, TRI réalisé de 9,5% annuel

PROCHAINE PARUTION EN MARS AVEC LES VL AU 31/12/2022

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.