



ENTREPRENEUR
INVEST

L'INVESTISSEMENT POSITIF



**REPORTING
FCPR ENTREPRENEURS &
IMMOBILIER**

OCTOBRE 2020

ZOOM SUR LE 1^{ER} INVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 5 FÉVRIER 2020 (1/2)

LE PROGRAMME IMMOBILIER : LES JARDINS D'ARIANE

- > Le projet immobilier « Les Jardins d'Ariane » est constitué de 29 logements collectifs sur la commune de Drancy, département de la Seine Saint Denis, au 7-9-11 avenue Marceau.
- > Le **programme est commercialisé à 70% en valeur** et la marge prévisionnelle est de 9% du CA HT. La livraison est programmée au premier trimestre 2022.
- > Permis de construire déposé en date du 7 décembre 2018 et accordé le 13 mars 2019, purgé de tous recours.
- > L'opération consiste en un refinancement de 80% des fonds propres apportés au projet.
- > Investissement en obligations non convertibles sur la base d'un **coupon de 10% par an**, payable trimestriellement. Durée 24 mois.





ZOOM SUR LE 1^{ER} INVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 5 FÉVRIER 2020 (2/2)

LE PROMOTEUR : NOVASTRADA

Le groupe Novastrada a été créé en 2010 par Arnaud Chemel (Ex-Meunier – BNP PARIBAS IMMOBILIER) et Emmanuelle Laurent (BOUYGUES IMMOBILIER et NEXITY), tous deux issus du monde la promotion immobilière résidentielle en Ile-de-France. Au lancement, Novastrada a travaillé en co-promotion avec le Groupe Edouard Denis (645 M€ TTC de réservation en 2018).

Les points forts du groupe Novastrada sont :

- La parfaite connaissance des marchés franciliens
- Une excellence relation avec les collectivités d'Ile-de-France.

Leur territoire de prédilection est la Seine et Marne (77) avec des opérations proches des axes routiers majeurs et adhérentes à des bassins d'emplois locaux autour de Marne la Vallée-Chessy (Lagny, Bussy St-Georges, ...) ou Noisy Le Grand (Gagny). Pour autant, Novastrada étend son champ d'investigation vers d'autres secteurs franciliens comme Antony (92), Châtenay Malabry (92), Paris (20ème) ou encore Drancy (93).





ZOOM SUR LE 2^E INVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 4 MARS 2020 (1/2)

LE PROGRAMME IMMOBILIER : RÉSIDENCE PROMESS

- > Le projet immobilier « PROMESS » est constitué de 126 logements dans l'hyper centre de Romainville (Seine-Saint-Denis), au 51 rue Benfleet, à 200m de la future station de métro ligne 11 et de tramway « Place Carnot ».
- > Le **programme est commercialisé à 51% en valeur** et la marge prévisionnelle est de 10% du CA HT. La livraison est programmée au 2e trimestre 2023.
- > Investissement en obligations convertibles sur la base d'un **coupon de 10% par an**, payable trimestriellement. Durée 24 mois, avec prorogation possible de 12 mois à un taux de 12%.





ZOOM SUR LE 2^E INVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 4 MARS 2020 (2/2)

LE PROMOTEUR: AB GROUP

AB Group est une holding spécialisée dans les métiers de l'immobilier, essentiellement promotion immobilière et marchand de bien. Le groupe a développé son activité de promotion immobilière depuis 15 ans délivrant environ 700 lots et 156m€ de CA VEFA entre 2015 et 2017 (25m€ en 2015, 45m€ en 2016 et 86m€ en 2017).

Le groupe a livré 347 logements en 2019 (3 projets livrés).

Les activités principales sont :

- Réhabilitation de logements
- Réalisation de maisons d'architecte, projets sur-mesure
- Promotion de zones d'activité

Leur territoire de prédilection est la Seine-Saint-Denis (93) avec des opérations proches des axes routiers majeurs et des transports en commun. Plusieurs programmes ont été réalisés sur les communes de Romainville, Drancy, Le Raincy, ou Noisy-le-Sec.





ZOOM SUR LE 3^E INVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 3 JUIN 2020 (1/2)

LE PROGRAMME IMMOBILIER : RESIDENCE BONNEVOIE

- > Construction d'un Appart'hôtel de 14 chambres (les fondations sont terminées), situé 1 rue Antoine Godard – Luxembourg Ville ; Emplacement de 1^{er} plan dans l'hyper-centre, à proximité de la gare.
- > La ville du Luxembourg dispose d'une capacité hôtelière très limitée pour des prix élevés ;
- > L'exploitation de l'Appart'hôtel sera assurée par la division Cenaro Aparthotel ;
- > L'immeuble sera vendu en bloc à un investisseur intéressé par une rentabilité de 6% par an ;
- > Investissement en Obligations Senior sur la base d'un **coupon de 10% par an**, payable trimestriellement, sur une durée de 24 mois.

Garanties :

- > Hypothèque de premier rang sur les actifs immobiliers
- > Nantissement des recettes (1^{er} rang)
- > Nantissement des parts sociales de la société de projet
- > Garantie à Première de Demande de Cenaro
- > Garantie Financière d'Achèvement





ZOOM SUR LE 3^E INVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 3 JUIN 2020 (2/2)

LE PROMOTEUR : CENARO PROMOTION

- > Disposant de 20 ans d'expérience dans l'immobilier, Christophe Chevallier a créé Cenaro en 2018 ;
- > Spécialisée dans la construction de "petits" ensembles immobiliers dans le centre du Grand-Duché du Luxembourg ;
- > L'entreprise a une stratégie de niche: la construction de logements résidentiels au Luxembourg à travers des développements de 2 à 15 unités seulement. En effet, sur ce segment de marché, il n'y a pas de concurrents directs puisque la plupart des développeurs construisent des programmes plus importants de 30 unités et plus.
- > Cenaro a actuellement 13 projets en développement représentant un Chiffre d'Affaires prévisionnel de 88 millions d'euros.





ZOOM SUR LE 4^E INVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 26 JUIN 2020 (1/2)

LE PROGRAMME IMMOBILIER : RESIDENCE ÉTUDIANTE ARCH'ACADEMY

- > Construction d'une **résidence étudiante de 239 logements** avec services au rez-de-chaussée, située à Achères dans les Yvelines (78). Emplacement de 1^{er} plan proche du centre-ville et à 5 minutes à pied de la gare RER d'Achères.
- > Le quartier de la Petite Arche bénéficie d'un emplacement de choix dans le Grand Paris avec un accès rapide à la Défense et à l'Ouest parisien pour des prix de résidences étudiantes raisonnables à hauteur de 500 € par mois en moyenne.
- > Le **programme est précommercialisé à 55% en valeur**. La livraison est programmée au 3^e trimestre 2022.
- > Les sociétés PROMEO et AB GROUP, associés en co-promotion sur ce projet, ont proposé l'exploitation de la résidence à Easy Student.
- > Investissement en obligations non convertibles sur la base d'un **coupon de 10% par an**, payable trimestriellement. Durée 24 mois avec prorogation possible de 12 mois à un taux de 13%.





ZOOM SUR LE 4^E INVESTISSEMENT RÉALISÉ LE 26 JUIN 2020 (2/2)

LE PROMOTEUR: AB GROUP

AB Group est une holding spécialisée dans les métiers de l'immobilier, essentiellement promotion immobilière et marchand de bien. Le groupe a développé son activité de promotion immobilière depuis 15 ans délivrant environ 700 lots et 156m€ de CA VEFA entre 2015 et 2017 (25m€ en 2015, 45m€ en 2016 et 86m€ en 2017).

Le groupe a livré 347 logements en 2019 (3 projets livrés).

Les activités principales sont :

- Réhabilitation de logements
- Réalisation de maisons d'architecte, projets sur-mesure
- Promotion de zones d'activité

Leur territoire de prédilection est la Seine-Saint-Denis (93) avec des opérations proches des axes routiers majeurs et des transports en commun. Plusieurs programmes ont été réalisés sur les communes de Romainville, Drancy, Le Raincy, ou Noisy-le-Sec.





ZOOM SUR LE 5^E INVESTISSEMENT REALISE EN SEPTEMBRE 2020 (1/1)

LE PROJET : REFINANCEMENT SIMULTANE DE TROIS PROJETS

- > Symphony : construction de 9 appartements et de 4 maisons à 8 mn à pieds de la gare RER "LES BACONNETS« , à Anthony. Biens positionnés plutôt haut de gamme. Peu de concurrence et seulement 3 appartements encore à la vente.
- > Majesty : construction de 52 logements sociaux avec 2 ventes en blocs d'ores et déjà préemptées.
- > Cosy : construction de 47 logements et 3 commerces à 4 mn à pieds de la gare RER "LES BACONNETS« , à Anthony. Il reste 18 biens à la vente.

- « Résidence Symphony» **09/20**

- 10 logements (92)

- « Résidence Majesty » **09/20**

- 52 logements sociaux (93)

- « Résidence Cosy» **09/20**

- 47 logements + 3 commerces (92)





ZOOM SUR LE 5^E INVESTISSEMENT RÉALISÉ EN SEPTEMBRE 2020 (2/2)

LE PROMOTEUR: DESIMO

DESIMO a été créé le 12 avril 2013.

La société est issue du groupement de deux entités EPROMOTION et SETHI toutes deux spécialisées dans la construction de logement collectif d'habitation depuis 20 ans.

Les orientations stratégiques de la construction de leurs logements collectifs privé et sociaux reposent sur deux axes :

1/ répondre au développement croissant de la demande locative sociale sur tous les territoires de l'hexagone en partenariat avec les mairies et les bailleurs sociaux ou institutionnels

2/ répondre à la demande d'immobilier de premier ordre en Ile de France ou en Normandie en diffus.

Le groupe a réalisé 75 M€ de CA depuis début 2014. Son CA VEFA entre 2017 et 2019 est (3,5 M€ en FY17, 18 M€ en FY 18 et 21 M€ en FY19)

Le groupe a livré 200 lots en 2018, 60 lots en 2019 et prévoit la livraison de plusieurs centaines de lots en 2021,

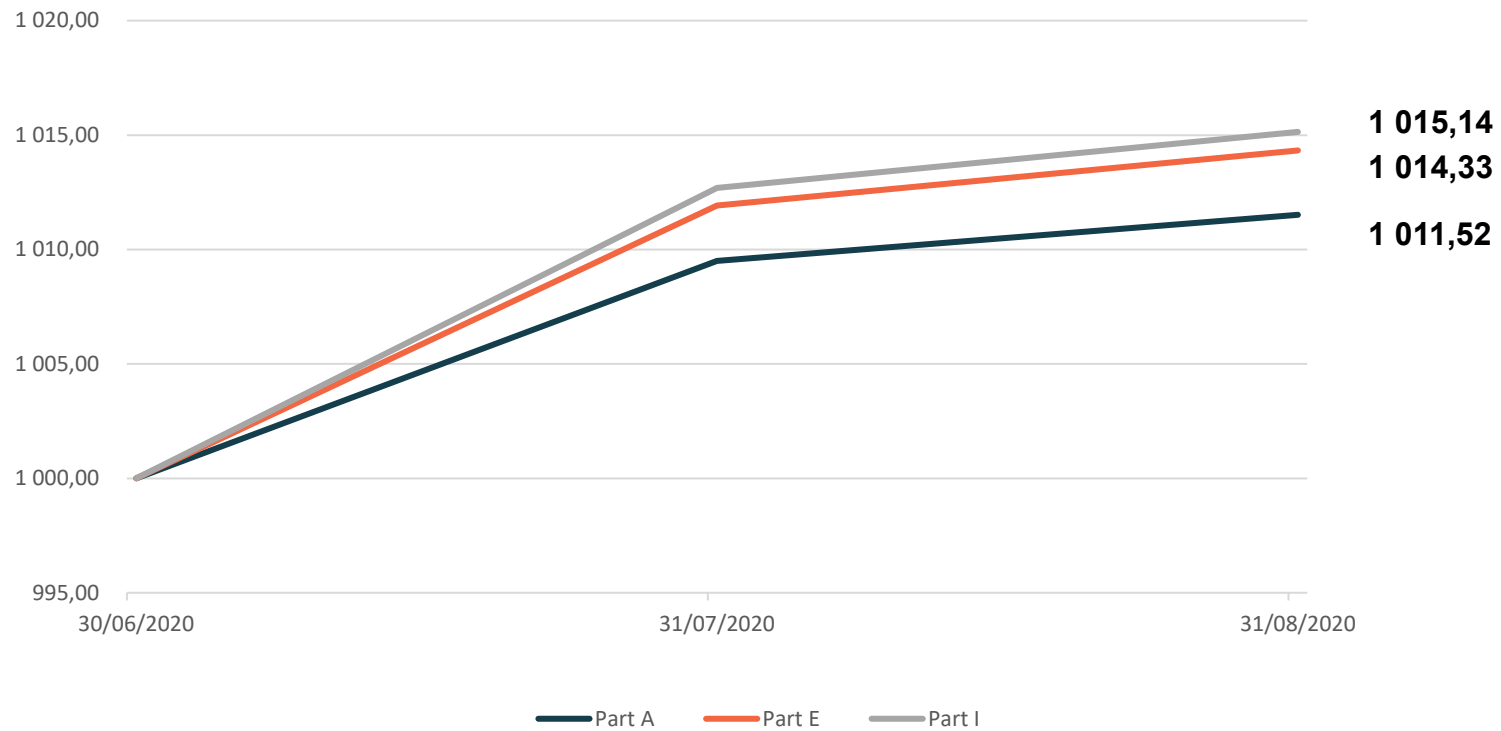




VALORISATIONS

EVOLUTION DU FONDS DEPUIS LE DEBUT DE LA COTATION

FCPR Entrepreneurs & Immobilier





VOS CONTACTS



Ariane Doutey



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



Sébastien Cosson



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 présage 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.