



ENTREPRENEUR
INVEST

L'INVESTISSEMENT POSITIF

VOTRE FONDS

FCPR

ENTREPRENEURS
& IMMOBILIER

VALEURS LIQUIDATIVES

AU 31/12/2022

PART A

CODE ISIN : FR0013441748

1 067,23€

Soit **+14,00%*** depuis l'origine

2022	1 an glissant	3 mois	YTD
+5,72%	+5,72%	+1,65%	+5,72%

PART E

CODE ISIN : FR0013441755

1 081,08€

Soit **+15,41%*** depuis l'origine

2022	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,08%	+6,08%	+1,73%	+6,08%

PART I

CODE ISIN : FR0013441763

1 086,13€

Soit **+15,94%*** depuis l'origine

2022	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,29%	+6,29%	+1,77%	+6,29%

PART M

CODE ISIN : FR0013441771

1 089,89€

Soit **+16,32%*** depuis l'origine

2022	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,45%	+6,45%	+1,80%	+6,45%

*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**

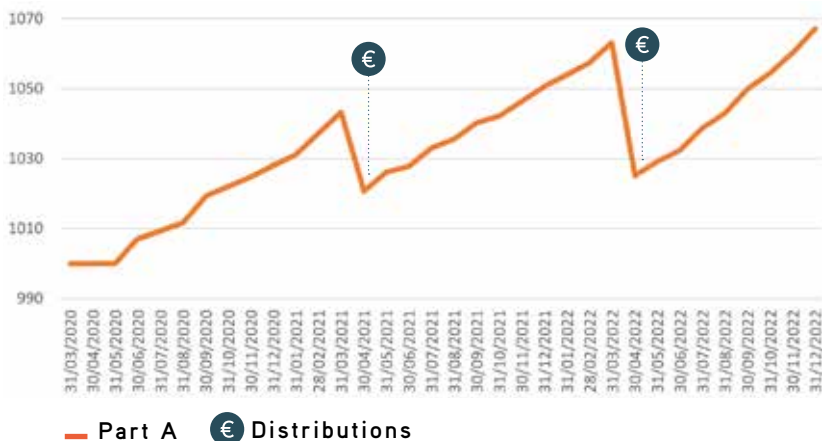
22 avril 2022 : **41,70€ PAR PART**

VOTRE FONDS EN QUELQUES CHIFFRES

AU 31/12/2022

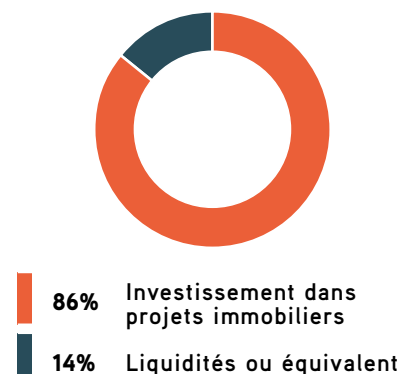
ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

Sur la part A

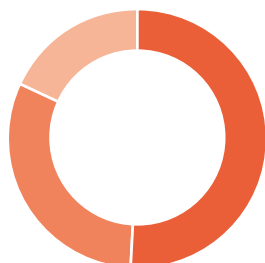


RÉPARTITION DU FONDS

Sur la base de l'actif net



TYPLOGIE DU PORTEFEUILLE



51% Résidentiel
31% Mixte**
18% Bureaux

**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



37% France
40% Europe du Nord
23% Luxembourg

POINT SUR LA GESTION

Au cours de l'année 2022, le FCPR Entrepreneurs & Immobilier a enregistré une performance comprise entre +5,72% et +6,45% selon la catégorie de parts, coupons réinvestis. Cette bonne performance est la conséquence d'un taux de déploiement plus important et d'une hausse du taux de rendement obligataire moyen du fonds.

La prochaine distribution aura lieu le 24 avril 2023, pour un montant de 43€ par part. Cela représente un taux de distribution légèrement supérieur à notre objectif de 4% sur la valeur liquidative moyenne de la part en 2022.

Le quatrième trimestre de l'année 2022 a été l'occasion pour le FCPR Entrepreneurs & Immobilier de continuer son déploiement avec deux nouveaux investissements. Et il est à noter que le fonds a dépassé la barrière symbolique des 100M€ d'actifs.

Les nouveaux investissements ont été réalisés avec un promoteur partenaire du FCPR Entrepreneurs & Immobilier ainsi qu'avec un nouveau promoteur scandinave (cf. ci-contre).

Ce trimestre a été marqué par un contexte d'inflation croissante et par une hausse des taux très importante. Les coûts de construction ont commencé à baisser partout en Europe et on observe de façon générale un ralentissement du rythme de commercialisation des projets financés dû à la hausse des taux et à la guerre en Ukraine. Il convient cependant de nuancer cette tendance. En effet, la hausse des taux tend à impacter certains marchés notamment dans les pays dans lesquels les emprunteurs se financent à taux variable.

En Suède, par exemple, le marché immobilier dans son ensemble accuse une baisse de près de 15%. C'est une correction qui était attendue et qui est saine. Certaines zones sont épargnées par cette baisse mais le rythme des ventes de logements a ralenti partout dans le pays. Cela impacte peu nos projets dans la mesure où ils sont très margés.

Au Luxembourg, la remontée des taux se traduit également par un ralentissement du rythme de commercialisation mais les prix se maintiennent globalement dans le secteur résidentiel qui souffre d'un déficit de logements extrêmement important. Les fondamentaux restent solides au Luxembourg dans la mesure où le foncier est rare et la demande reste très forte et solvable avec un PIB/habitant plus de 2 fois supérieur au PIB/habitant en France. Cette accalmie est donc passagère et devrait durer quelques mois.

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

Le marché français, où les emprunteurs empruntent à taux fixes, a ralenti au cours du deuxième semestre 2022. Néanmoins, les régions PACA et du Sud-Ouest, zones dans lesquelles nous avons financé plusieurs projets, restent des marchés dynamiques et résilients et cela impacte peu nos projets, d'autant plus que de nombreux projets s'adressent à une population sénior ou à des CSP+, moins affectés par la hausse des taux et moins sensibles à la problématique du taux d'usure qui s'est posée depuis l'été 2022.

Le FCPR Entrepreneurs & Immobilier compte 16 opérateurs et plus de 50 projets financés répartis sur 30 lignes obligataires, ce qui en fait un portefeuille très diversifié en termes géographiques et en termes de nombre de projets et d'opérateurs. Parmi tous nos promoteurs, un se trouve en difficulté. Nous disposons de suretés de premier rang sur les projets concernés, ce qui devrait nous permettre de récupérer une bonne partie des fonds engagés. Selon notre analyse, cela ne devrait pas avoir d'impact significatif sur la valeur liquidative du fonds d'autant que l'ensemble des lignes concernées représentent moins de 5% du portefeuille.

Un ralentissement de la hausse des taux d'intérêts et une baisse de l'inflation sont attendus pour 2023, ainsi qu'un assainissement du marché immobilier dans son ensemble. Dans ce contexte, le FCPR est bien positionné pour saisir les différentes opportunités de marché qui vont apparaître. 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 et sur les suretés mises en place lors des investissements.

AVERTISSEMENT

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 rappelé 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.

2 NOUVEAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS

AU 31/12/2022



PROGRAMME N°1 : DANEMARK

Il s'agit d'un investissement auprès d'un nouveau partenaire du FCPR Entrepreneurs & Immobilier, pour le développement de 15 projets dans la région de Copenhague. Ce promoteur expérimenté a déjà une vingtaine de projets à son actif pour un total de 2 000 logements et 370 000 m².



PROGRAMME N°2 : SUÈDE

Il s'agit d'un réinvestissement auprès d'un promoteur déjà partenaire du FCPR, pour un ensemble d'actifs situé aux alentours de Stockholm, la capitale suédoise. Il est question de projets résidentiels dans des banlieues aisées de la ville, avec un promoteur expérimenté ayant plus de 17 ans d'expérience et plus de 1 000 appartements réalisés.

REMBOURSEMENTS SUR LE TRIMESTRE

PROGRAMME IDF N°3

Remboursement au 31/12/2022, TRI réalisé de 10,4 % annuel

PORTEFEUILLE DU FONDS

AU 31/12/2022

	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	3,5 ANS	12%	10,70%
PROGRAMME IDF N°2	MARS-20	3,5 ANS	12%	10,50%
PROGRAMME IDF N°4	SEPT-20	3 ANS	11,50%	9,90%
PROGRAMME IDF N°5	OCT-20	3 ANS	11,40%	9,80%
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	3 ANS	10%	10%
PROGRAMME IDF N°7	FÉV-21	3 ANS	10,50%	10,50%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°3	FÉV-21	2 ANS	9%	9%
PROGRAMME IDF N°8	MARS-21	2,5 ANS	10%	10%
PROGRAMME PROVINCE N°1	MAI-21	2 ANS	9,50%	9,50%
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	2 ANS	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 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%
PROGRAMME DANEMARK N°6	NOV-22	3 ANS	10% + Euribor 3 mois	11,50%
PROGRAMME SUÈDE N°6	NOV-22	2,5 ANS	9,5% + Euribor 3 mois	11%

*Y compris éventuelle prorogation du contrat obligataire.**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 JUIN AVEC LES VL AU 31/03/2023

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.

 **IMPRIMERIE SOLIDAIRE** 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.

**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

