



ENTREPRENEUR  
INVEST

L'INVESTISSEMENT POSITIF

VOTRE FONDS

FCPR

ENTREPRENEURS  
& IMMOBILIER

## VALEURS LIQUIDATIVES

AU 31/03/2023

### PART A

CODE ISIN : FR0013441748

**1 076,90€**

Soit **+15,04%\*** depuis l'origine

2022	1 an glissant	3 mois	YTD
+5,72%	+5,40%	+0,91%	+0,91%

### PART E

CODE ISIN : FR0013441755

**1 091,65€**

Soit **+16,54%\*** depuis l'origine

2022	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,08%	+5,66%	+0,98%	+0,98%

### PART I

CODE ISIN : FR0013441763

**1 096,96€**

Soit **+17,09%\*** depuis l'origine

2022	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,29%	+5,88%	+1,00%	+1,00%

### PART M

CODE ISIN : FR0013441771

**1 101,33€**

Soit **+17,54%\*** depuis l'origine

2022	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,45%	+5,96%	+1,05%	+1,05%

\*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 31/03/2023

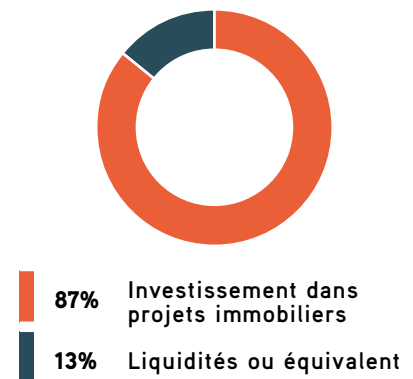
### ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

Sur la part A

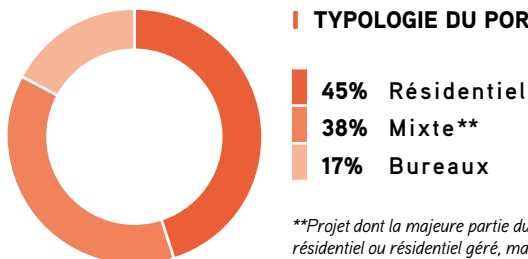


### RÉPARTITION DU FONDS

Sur la base de l'actif net

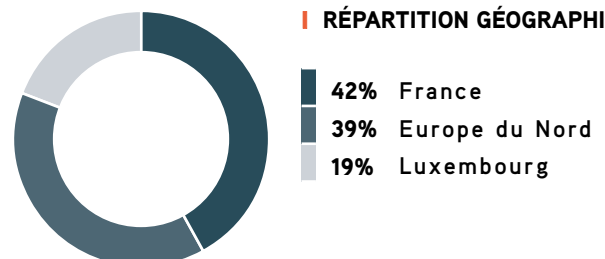


### TYPLOGIE DU PORTEFEUILLE



\*\*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



## POINT SUR LA GESTION

La valeur liquidative du FCPR Entrepreneurs & Immobilier poursuit sa progression au premier trimestre 2023 (entre +0,91% et +1,05% selon la catégorie de part souscrite). Comme évoqué lors de la dernière lettre, nous avons provisionné partiellement une ligne du portefeuille ce qui explique un ralentissement de la hausse sur la période.

Au cours du trimestre, le FCPR Entrepreneurs & Immobilier a financé trois nouveaux projets immobiliers dont vous trouverez le détail ci-dessous.

Le contexte macroéconomique est marqué par une hausse des taux moins forte que sur le dernier trimestre 2022 et une inflation qui demeure à un niveau relativement élevé. La hausse des taux explique en partie le ralentissement du nombre de transactions constaté sur l'ensemble du territoire Européen.

Dans ce contexte, nombre d'opportunités intéressantes apparaissent. En effet, les banques sont de moins en moins présentes dans le financement des opérations immobilières, laissant ainsi la place aux fonds d'investissement qui imposent leurs conditions aux opérateurs.

Le FCPR Entrepreneurs & Immobilier a bénéficié de ce phénomène et a pu se positionner sur des projets dans des zones tendues aux fondamentaux solides, avec des sûretés fortes auxquelles s'ajoutent parfois des décotes importantes. Pour exemple, plus de 6M€ ont été investis sur un projet résidentiel au centre de Paris acheté moins de 7000 Euros/m<sup>2</sup> avec un opérateur expérimenté, des sûretés fortes (fiducie sûreté et caution personnelle) et une marge prévisionnelle confortable.

L'équipe de gestion continue d'étudier les évolutions du marché immobilier afin de sélectionner des opportunités laissant envisager un rendement/risque optimal, tout en prenant soin de négocier le plus de garanties possibles sur chaque investissement.

### 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.

## 3 NOUVEAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS

AU 31/03/2023



PARIS X - FRANCE



### PROGRAMME IDF N°11 : IDF

Opération de marchand de biens sur un immeuble situé rue du Faubourg Saint Denis, dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Il s'agit de la vente à la découpe d'un immeuble de 6 étages composé de 3 niveaux à usage commercial (RDC à R+2) ainsi que de 4 étages résidentiels. L'actif est idéalement situé dans le centre de Paris dans un quartier en pleine gentrification et pour lequel il existe une

forte demande. Le fonds bénéficie sur ce financement d'une fiducie-sûreté et d'une caution personnelle. Dans ce montage, l'actif est isolé du patrimoine de l'emprunteur et transféré chez le fiduciaire qui les détient séparément de ses propres biens, dans un patrimoine d'affectation, et agit dans l'intérêt du bénéficiaire, en l'occurrence, le FCPR Entrepreneurs & Immobilier.



#### I PROGRAMME PROVINCE N°6 : RÉGION OCCITANIE

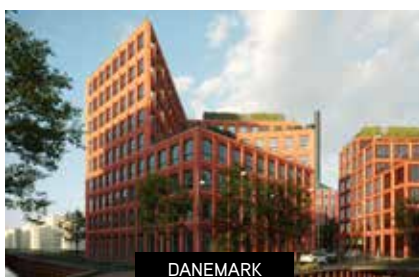
Il s'agit d'une opération de promotion immobilière sur 3 projets proches de Montpellier.

- **Le 1<sup>er</sup> projet** constitué de 38 logements est effectué en coopération avec Bouygues dans la zone de la Cité Créative, dans le Grand Montpellier. La résidence dispose d'un emplacement idéal à 3 km du centre-ville et de la gare TGV Saint-Roch dans un quartier mixte alliant logements, commerces, bureaux et équipements publics.

- **Le 2<sup>ème</sup> projet** est situé dans la ville de Lattes au sud de Montpellier. Ce programme mixte locaux de bureaux et activités. Le programme prévoit un parking de 88 places pour voitures et 12 places pour les deux roues. Il dispose également de nombreux espaces verts ainsi que de terrasses à chaque étage.

- **Le 3<sup>ème</sup> projet** est un ensemble de résidences et de commerces dans la commune de Saint-André-de-Sangonis. Il se trouve à quelques minutes du centre de Saint-André et à 20 minutes en voiture de Montpellier. Le programme est destiné à des primo-accédants et des familles souhaitant bénéficier d'un cadre agréable et paisible.

Ces trois projets bénéficient d'une garantie à première demande (GAPD) du promoteur ainsi que de cautions garanties par le groupe.



#### I PROGRAMME DANEMARK N°7 : DANEMARK

Il s'agit d'une opération de financement pour un promoteur danois avec lequel le fonds a déjà réalisé des investissements. L'objectif est de développer à moyen terme, le portefeuille du promoteur. Les fonds sont notamment destinés à l'acquisition de nouveaux projets à la frontière germano-danoise (Kiel et Flensburg) et au développement des projets en cours. Ces investissements bénéficient de nantissements des titres du groupe ainsi que des priorités de remboursements.

## PORTEFEUILLE DU FONDS

AU 31/03/2023

	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	9,50% + 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	9,50% + Euribor 3 mois	11%
PROGRAMME PROVINCE N°6	MARS-23	2 ANS	10%	10%
PROGRAMME IDF N°11	MARS-23	1,5 ANS	9,50%	9,50%
PROGRAMME DANEMARK N°7	MARS-23	3 ANS	10% + Euribor 3 mois	11,50%

\*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 OCTOBRE AVEC LES VL AU 30/06/2023

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.

 Elisa Bonafas Graphiste

**ENTREPRENEUR  
INVEST**

**WWW.ENTREPRENEURINVEST.COM**  
37, AVENUE PIERRE 1<sup>ER</sup> 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

 **pwc**