

# FCPR Inter Immo

Fonds Commun de  
Placement à Risques

Au sens de l'article L. 214-159 du Code monétaire et  
financier (CMF)

**RAPPORT SEMESTRIEL**  
30 juin 2021

Société de gestion

 **inter invest**  
capital

## **Avertissement**

Inter Invest Capital est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) (agrément GP-15000006) en qualité de société de gestion de portefeuille de fonds d'investissements alternatifs depuis le 16 février 2015.

Le présent document a été préparé par Inter Invest Capital pour les souscripteurs du FCPR Inter Immo (le "Fonds"), conformément au règlement et à la réglementation applicable au Fonds. Il contient des informations à caractère confidentiel qui vous sont communiquées en votre qualité de porteurs de parts du Fonds. Il vous est rappelé que vous avez souscrit à un engagement de confidentialité sur toute information confidentielle relative au Fonds et à ses participations en devenant porteur de parts du Fonds.

# Principales caractéristiques

Caractéristiques principales du Fonds	
Nom du Fonds	Inter Immo
Société de gestion	Inter Invest Capital (agrément AMF n° GP-15000006)
Taille du fonds (engagement)	<b>3 972 112,00 €</b> (en cours de souscription)
Devise	Euro
Domiciliation	France

Informations réglementaires	
Forme juridique	Fonds Commun de Placement à Risques
Régulateur	Autorité des Marchés Financiers ("AMF")
Lignes directrices de valorisation	International Private Equity & Venture Capital Valuation Guidelines
Rachat	Les demandes de rachat sont bloquées pendant toute la durée du Fonds

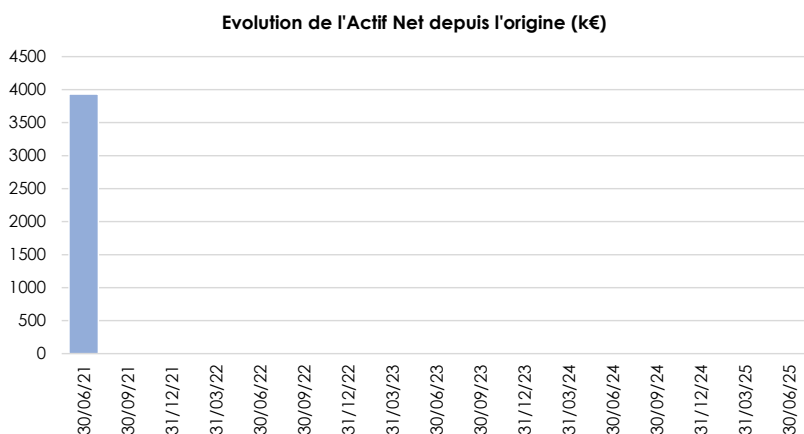
Dates clés	
Constitution	11 décembre 2020
Fin de période de souscription	11 décembre 2021, prorogeable deux fois six mois
Durée de vie du Fonds	11 décembre 2027, prorogeable deux fois un an
Clôture de l'exercice fiscal	30 juin
Calcul des valeurs liquidatives	30 juin / 31 décembre

Stratégie d'investissement	
Stratégie	Investissement dans des sociétés de promotion, marchands de biens et immobilier géré
Zone Géographique	France & Europe
Montant unitaire	Maximum 3m€
Gérants du Fonds	Guillaume Donnedieu de Vabres, Benjamin Cohen, Julien Hugot

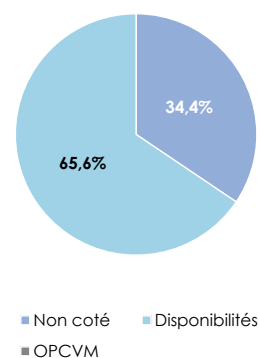
Prestataires	
Auditeurs	Mazars
Dépositaire	RBC Investors Services Bank France
Délégué Administratif & Comptable	Inter Invest Services



# Informations clés



**Répartition de l'Actif Net**



Part	Nombre	Valeur nominale	Valeur liquidative	Montant distribué	Performance depuis 1 an	Performance depuis l'origine
A	33 721	100,00 €	99,0414 €	-	-	-
B	6 000	100,00 €	98,5815 €	-	-	-
C	0	100,00 €	0,0000 €	-	-	-

## Commentaire de gestion

### Actualités du Fonds

Le fonds a réalisé au cours du premier semestre 2021 ses 2 premiers investissements :

- Investissement de 500k€ dans la société Brach Madrid en janvier 2021, en co-investissement avec le FPCI Capital Immo
- Investissement de 800k€ dans la société Brach Rome en avril 2021, en co-investissement avec le FPCI Capital Immo

# Portefeuille

## Sociétés en portefeuille

Société	Date 1er investissement	Instruments <sup>1</sup>	Détention <sup>2</sup>	Montant investi (k€)	Valorisation (k€)	Multiple
Brach Madrid	janv-21	AP	1,65%	500,00	500,00	1,00x
Brach Rome	avr-21	AP	2,86%	800,00	800,00	1,00x
<b>Total</b>				<b>1 300,00</b>	<b>1 300,00</b>	<b>1,00x</b>

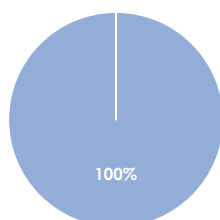
<sup>1</sup> AP : "Action de Préférence" ; AO : "Action Ordinaire" ; OC : "Obligation Convertible"

<sup>2</sup> Sur une base "fully diluted"

## Sociétés cédées

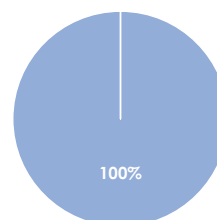
Société	Date 1er investissement	Date de cession	Montant investi (k€)	Produits de cession (k€)	Multiple	TRI
-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>			-	-		

Répartition sectorielle



- Hôtellerie / hôtellerie de plein air
- Marchands de biens/ réhabilitation
- Promotion immobilière
- Résidences services
- Nouveaux usages

Répartition géographique



- IDF
- Région
- Etranger

# Détail des sociétés en portefeuille

## Résumé de l'investissement

<b>Dénomination sociale</b>	<b>Brach Madrid (Evok Spain 20GV)</b>
<b>Forme juridique</b>	S.L Sociedad Limitada (= société à responsabilité limitée)
<b>Président</b>	Romain Yzerman
<b>Synthèse activité</b>	Société d'exploitation hôtelière basée à Madrid
<b>Secteur</b>	Hôtellerie
<b>Zone géographique</b>	Espagne
<b>Date 1er investissement</b>	janv-21
<b>Instruments financiers</b>	Actions de préférence
<b>% du capital (fully diluted)</b>	1,65%
<b>Montant investi (k€)</b>	500,0
<b>Valorisation (k€)</b>	500,0
<b>Multiple</b>	1,00x
<b>Représentation</b>	1 membre au Comité Stratégique

## Informations financières

La société ne génère pas encore de revenus car le projet hôtelier est en cours de développement (démarrage prévu en 2023)

## Description de l'activité

Brach Madrid est la société d'exploitation futur hôtel Brach qui occupera un ancien bâtiment des années 1920 de 5 000 m<sup>2</sup>, situé au cœur de la capitale espagnole (20 Grand Via), et dont elle possède les murs. Le projet prévu à horizon 2023, disposera de plus de 50 chambres et suites, un rooftop, d'une offre de restauration et pâtisserie, d'un club fitness avec piscine, ainsi que de terrasses.

## Développements récents

Investissement réalisé en janvier 2021

## Résumé de l'investissement

<b>Dénomination sociale</b>	<b>Brach Rome</b>
<b>Forme juridique</b>	S.r.l. (società a responsabilità limitata = société à responsabilité limitée)
<b>Président</b>	Romain Yzerman
<b>Synthèse activité</b>	Société d'exploitation hôtelière basée à Rome
<b>Secteur</b>	Hôtellerie
<b>Zone géographique</b>	Italie
<b>Date 1er investissement</b>	avr-21
<b>Instruments financiers</b>	Actions de préférence
<b>% du capital (fully diluted)</b>	2,86%
<b>Montant investi (k€)</b>	800,0
<b>Valorisation (k€)</b>	800,0
<b>Multiple</b>	1,00x
<b>Représentation</b>	1 membre au Comité Stratégique

## Informations financières

La société ne génère pas encore de revenus car le projet hôtelier est en cours de développement (démarrage prévu en 2023-2024)

## Description de l'activité

Brach Rome est la société d'exploitation futur hôtel Brach situé dans le centre de Rome. Après une restructuration totale, l'immeuble de 5 000 m<sup>2</sup> - dont la société détient les murs - qui accueillait autrefois une école, se métamorphosera en hôtel 5 étoiles Luxe sous la direction artistique de Philippe Starck. Le projet prévoit 62 chambres et suites, des terrasses, un rooftop, un restaurant BRACH, une pâtisserie, et un club de sport avec la plus grande piscine privée de Rome.

## Développements récents

Investissement réalisé en avril 2021

# Etats financiers

## Bilan

Actif (€)	30/06/2021	31/12/2020
<b>Dépôts</b>		
<b>Instruments financiers</b>	<b>1 300 000,00</b>	
Instruments financiers de capital investissement	1 300 000,00	
Négoiés sur un marché réglementé ou assimilé		
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	1 300 000,00	
Contrats financiers	-	
Autres instruments financiers	-	
<b>Créances</b>	<b>140 425,00</b>	
Réduction des frais de Gestion	-	
Porteurs de parts		
Charges constatées d'avance		
Autres	140 425,00	
<b>Comptes financiers</b>	<b>2 577 509,49</b>	
<b>Total Actif</b>	<b>4 017 934,49</b>	

Passif (€)	30/06/2021	31/12/2020
<b>Capitaux propres</b>		
Capital <sup>1</sup>	3 972 112,00	
Report à nouveau <sup>(a)</sup>	-	
Prime d'émission	-	
Plus ou moins-values nettes de l'exercice <sup>(a,b)</sup>	-	
Résultat de l'exercice <sup>(a)</sup>	-40 834,14	
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>3 931 277,86</b>	
(= Montant représentatif de l'actif net)		
<b>Instruments financiers</b>	<b>-</b>	
Contrats financiers		
Autres instruments financiers		
<b>Dettes</b>	<b>86 656,63</b>	
Charges à payer	37 776,63	
Dettes sur acquisition de titres	-	
Droits d'entrée Inter Invest	48 880,00	
Autres dettes	-	
<b>Comptes financiers</b>	<b>-</b>	
Prêts (Ligne de crédit)	-	
Concours bancaires courants	-	
<b>Total Passif</b>	<b>4 017 934,49</b>	

<sup>1</sup> Capital sous déduction du capital souscrit non appelé et des répartitions d'actifs au titre de l'amortissement des parts du FPCI

<sup>(a)</sup> Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

<sup>(b)</sup> Sous déduction des répartitions d'actifs au titre des plus et moins-values nettes



## Engagement hors bilan

Détail des corrections apportées à l'évaluation des instruments financiers négociés	Cours ou dernière valeur connue	Valeur ajustée	Commentaires
Instruments financiers négociés sur un marché réglementé	-	-	Néant
Parts de FPCI ou droits d'entités étrangères assimilées à des FPCI	-	-	Néant

Engagements sur opérations de marché (€)	30/06/2021	31/12/2020
<b>Opérations de couverture</b>	n/a	n/a
Engagements sur marchés réglementés ou assimilés		
Engagements de gré à gré		
Autres engagements		
<b>Autres opérations</b>	n/a	n/a
Engagements sur marchés réglementés ou assimilés		
Engagements de gré à gré		
Autres engagements		

### Engagements non liés à des opérations de marché

Société	Nature de l'engagement	Échéance	Montant	Modalités de mise en œuvre

### Inventaire détaillé des contrats financiers, des dépôts et des autres instruments financiers

Libellé	Quantité	Evaluation	Devise	Pourcentage de l'Actif Net
Néant				
<b>Total</b>				

## Compte de résultat

(€)	30/06/2021	31/12/2020
<b>Produits sur opérations financières (I)</b>	-	-
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	-	-
Produits sur instruments financiers de capital investissement	-	-
Produits sur contrats financiers	-	-
Autres produits financiers	-	-
<b>Charges sur opérations financières (II)</b>	<b>-1 857,51</b>	
Charges sur contrats financiers		
Autres charges financières	-1 857,51	
<b>Résultat sur opérations financières (total I - II)</b>	<b>-1 857,51</b>	
Autres produits (III)	-	-
Frais de gestion <sup>1</sup> (IV)	-38 976,63	
<b>Résultat net de l'exercice (total I - II + III - IV)</b>	<b>-40 834,14</b>	
Régularisation des revenus de l'exercice (V)	-	-
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (VI)	-	-
<b>Résultat (total I - II + III - IV +/- V - VI)</b>	<b>-40 834,14</b>	

## Décomposition du capital

(€)	30/06/2021	31/12/2020	Variation
<b>Apports</b>	<b>3 972 112,00</b>		
Capital souscrit <sup>1</sup>	3 972 112,00		
Prime de souscription	-		
Capital non appelé <sup>2</sup>	-		
<b>Résultat de la gestion</b>	<b>-40 834,14</b>		
Résultat de l'exercice	-40 834,14		
Cumul des résultats capitalisés des exercices précédents	-		
Plus-values réalisées	-		
sur instrument financier de capital investissement	-		
sur dépôts et sur autres instruments financiers	-		
sur contrats financiers	-		
Moins-values réalisées	-		
sur instrument financier de capital investissement	-		
sur dépôts et sur autres instruments financiers	-		
sur contrats financiers	-		
Indemnités d'assurance perçues	-		
Quote-part de plus-value restituée aux assureurs	-		
Frais de transaction	-		
Différences de change	-		
Différences d'estimation	-		
sur instrument financier de capital investissement	-		
sur dépôts et sur autres instruments financiers	-		
sur contrats financiers	-		
Boni de liquidation	-		
<b>Répartitions d'actifs</b>	<b>-</b>		
Rachats	-		
Distributions de résultats	-		
Distributions de plus ou moins-values nettes	-		
Répartitions d'actifs	-		
<b>Autres éléments</b>	<b>-</b>		
Frais de constitution	-		
<b>Capitaux propres en fin d'exercice</b>	<b>3 931 277,86</b>		

<sup>1</sup> Y compris les commissions de souscription acquises au FPCI

<sup>2</sup> Sous déduction des commissions de rachat au FPCI

## Actif Net

Actif Net du Fonds (€)	30/06/2021	31/12/2020
<b>Investissements</b>	<b>1 300 000,00</b>	
Portefeuille	1 300 000,00	
Intérêts courus non échus sur instruments financiers de capital investissement	-	
<b>Créances</b>	<b>140 425,00</b>	
<b>Dettes</b>	<b>-86 656,63</b>	
<b>Trésorerie nette</b>	<b>2 577 509,49</b>	
<b>Actif net du fonds</b>	<b>3 931 277,86</b>	

### Ventilation de l'Actif Net par nature de parts

(€)	Valeur nominale unitaire	Engagement	Valeur Liquidative unitaire 30/06/2021	Valeur totale 30/06/2021
Parts A	100,00	3 372 112,00	99,0414	<b>3 339 788,39</b>
Parts B	100,00	600 000,00	98,5815	<b>591 489,47</b>
Parts C	100,00	-	-	-

### Evolution du nombre de parts au cours de l'exercice

	Nb de parts à l'ouverture	Nb de parts souscrites	Nb de parts rachetées	Nombre de parts au 30/06/2021
Parts A		33 721,12		33 721,12
Parts B		6 000,00		6 000,00
Parts C		-		-

1) La valeur liquidative est établie selon les règles de l'Association Française des Investisseurs en Capital : les valeurs ou titres non cotés sont évalués à leur prix de souscription ou d'acquisition pendant une période d'une année suivant ces opérations, sauf lorsque la société de gestion constate une détérioration notable de la situation et des perspectives de la société émettrice. La valorisation des parts du FCPR Inter Immo reflète le maintien des titres au prix d'acquisition de l'investissement, minoré des commissions de gestion et autres frais pour la période.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir dans le capital investissement présente un risque de perte en capital.

## Détail des créances et des dettes

(€)	30/06/2021
<b>Dettes</b>	<b>86 656,63</b>
Provision de la commission de gestion	-
Provision des commissions du dépositaire	-
Provisions des honoraires de commissaires aux comptes	-
Frais juridiques	-
Provision pour frais de transaction	-
Provision des honoraires d'assurance	-
Autres dettes <sup>1)</sup>	48 880,00
Fournisseurs	37 776,63
Dettes sur acquisition de titres financiers	-
<b>Créances</b>	<b>140 425,00</b>
Investisseurs (moins-versé)	140 425,00
Charges constatées d'avance	-
Dividendes à recevoir	-

<sup>1)</sup> Rétrocession de droits d'entrée

## Détail des frais

(€)	30/06/2021	31/12/2020	Cumul depuis la création
<b>Rémunération de la société de gestion</b>	<b>-30 006,63</b>		<b>-30 006,63</b>
Rémunération de la société de gestion	-30 006,63		-30 006,63
Réduction de la commission de gestion	-		-
<b>Coûts de fonctionnement opérationnel du Fonds</b>	<b>-8 970,00</b>		<b>-8 970,00</b>
Commission du dépositaire	-5 400,00		-5 400,00
Honoraires du Commissaire aux comptes	-2 370,00		-2 370,00
Autres Frais de Gestion	-1 200,00		-1 200,00
Assurance ACE	-		-
Frais juridiques et fiscaux	-1 200,00		-1 200,00
Autres frais du Fonds	-		-
Régularisation sur exercices antérieurs	-		-
<b>Frais non supportés par les sociétés en portefeuille</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>-38 976,63</b>		<b>-38 976,63</b>

Au 30 juin 2021, le total des autres frais de gestion (hors taxes), représente 0,1% du montant total d'Engagement

Au 30 juin 2021, le total des Frais de Gestion, représente 0,76% du montant total d'Engagement



61, rue Henri Regnault La Défense  
92400 COURBEVOIE  
France  
Tél : +33 (0)1 49 97 60 00  
Fax : +33 (0)1 49 97 60 01  
[www.mazars.fr](http://www.mazars.fr)

## FCPR INTER IMMO

### Attestation du commissaire aux comptes relative à la composition de l'actif au 30 juin 2021

## FCPR INTER IMMO

21 ,rue Fortuny  
75017 Paris

### Attestation du commissaire aux comptes relative à la composition de l'actif au 30 juin 2021

A la société de gestion,

En notre qualité de commissaire aux comptes du FCPR INTER IMMO, et en application des dispositions de l'article L. 214-24-49 du code monétaire et financier relatives au contrôle de la composition de l'actif, nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans la composition de l'actif au 30 juin 2021 ci-jointe.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de la société de gestion sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans la composition de l'actif avec la connaissance que nous avons du FIA acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté essentiellement à réaliser des procédures analytiques et des entretiens avec les personnes qui produisent et contrôlent les informations données.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la cohérence des informations figurant dans le document joint avec la connaissance que nous avons du FIA acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

*Fait à Courbevoie, date de la signature électronique  
Document authentifié et daté par signature électronique*



**2021.08.2**  
**4 09:40:40**  
**+02'00'**

Jean-Luc MENDIELA





[capital-investissement@inter-invest.fr](mailto:capital-investissement@inter-invest.fr)  
Tel : 01 56 62 00 55  
[www.inter-invest.fr](http://www.inter-invest.fr)

**Société de gestion**

Inter Invest Capital  
21, rue Fortuny – 75017 PARIS  
RCS PARIS 809 672 165  
Agrément AMF GP-15000006

**Dépositaire**

RBC Investor Services Bank France SAS  
105, rue Réaumur – 75002 PARIS

**Commissaire aux comptes**

Mazars  
61, rue Henri Regnault  
92075 PARIS LA DÉFENSE Cedex