

FCPR Entrepreneurs & Immobilier

Qu'est-ce qu'un FCPR ?

Les Fonds Commun de Placement à Risque sont des produits conçus pour investir dans des sociétés non cotées. 50% de leurs actifs doivent être investis en « titres d'entreprises non cotées », et notamment en « titres ouvrant droit au capital ».

Dans le cas du FCPR Entrepreneurs & Immobilier, il s'agit d'investissements obligataires, essentiellement convertibles.

Quelle est la politique d'investissement du fonds ?

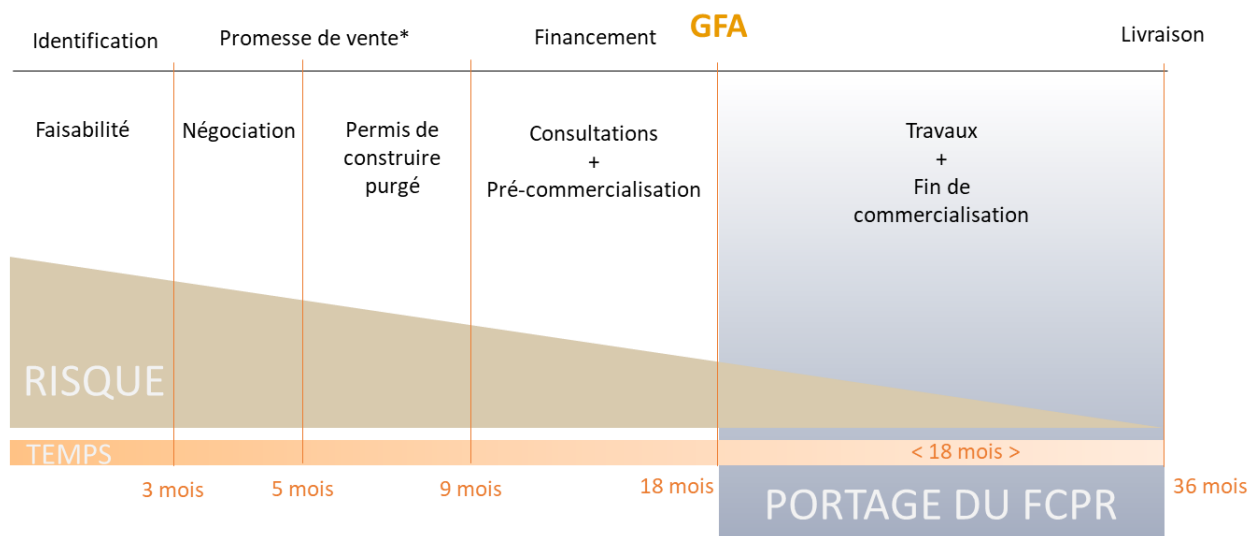
Le FCPR Entrepreneurs & Immobilier est un fonds obligataire dédié au secteur de la promotion immobilière.

Les investissements seront essentiellement réalisés au niveau de sociétés de projets, détenues par des promoteurs de 1^{er} plan (+ de 15 ans d'expérience, bonne réputation, menant de front plusieurs projets par an...).

Le fonds interviendra dans des projets sécurisés sur les aspects :

- Administratifs : plus de recours possible, consultations et études achevées
- Financiers : crédits bancaires obtenus + obtention de la Garantie Financière d'Achèvement (GFA)
- Commerciaux : pré-commercialisation > 40%

Le portage des obligations par le fonds sera en moyenne de 18 mois. Elles seront remboursées à la livraison du programme. Le promoteur ne récupère qu'ensuite ses capitaux propres et sa marge.



* Promesse de vente soumise à des conditions suspensives

Un marché porteur avec des contraintes de financement :

En raison des normes Bâle III, le pourcentage de fonds propres demandé par les banques partenaires des opérations de promotion s'est significativement accru.

Malgré un contexte de taux d'intérêts historiquement bas, le financement des projets immobilier est de plus en plus complexe et nécessite :

- une expertise immobilière forte,
- une parfaite maîtrise du financement,
- une approche innovante de l'investissement immobilier.

Les opérateurs du marché ont donc recours à des partenaires financiers complémentaires des banques, (grands Family Offices et fonds) qui leur apportent des solutions adaptées à leurs besoins (obligations simples, convertibles, OBSA, Equity...).

Sur quelles expertises s'appuiera le fonds ?

- 1- L'expertise d'Entrepreneur Venture en structuration d'obligations simples, OC et OBSA ;
- 2- L'expertise d'un **Comité Stratégique** composé de professionnels de l'immobilier, qui aura pour mission d'analyser le marché, les tendances, la stratégie et de valider chaque promoteur avant toute opération d'investissement ;
- 3- L'expertise de **CAPTOWN** qui accompagnera le fonds dans l'analyse et le suivi des dossiers immobiliers.

Quelles sont les caractéristiques du fonds ?

- **Un fonds perpétuel** (durée de vie de 99 ans)
- **Accessible dès 1 000€**
- **Période de blocage courte, jusqu'au 31 décembre 2022**
- **Un engagement de détention de 3 ans** (pénalités en cas de sortie anticipée)
- Un fonds **distribuant** : objectif 4% par an (objectif non contractuel)
- **Un objectif de rendement global de 7% annuel**

Fiscalité attractive :

- Un fonds non soumis à l'IFI
- Bénéficiant de la flat tax (IS pour les personnes morales)
- Eligible au PEA-PME

Période de blocage	Jusqu'au 31 décembre 2022		
Engagement de détention	3 ans, pénalités en cas de sortie anticipée		
Liquidité	Trimestrielle (avec un préavis de 2 mois minimum)		
Valorisation	Mensuelle		
Catégorie de part	Part A	Part E	Part I
Code ISIN	FR0013441748	FR0013441755	FR0013441763
Engagement minimal	1 part (1 000€)	200 parts (200 000€)	500 parts (500 000€)
Frais de gestion	2,45%	1,95%	1,75%
Droits d'entrée	3,5%	3,5%	3,5%

Avantages :

- ❖ **Objectif de performance élevé** : le fonds cherche à générer un rendement élevé au travers d'investissements en obligations proposant une rentabilité comprise entre 8% et 12% brut.
- ❖ **Un objectif de distribution** régulière des coupons (objectif non contractuel de 4% par an).
- ❖ Une catégorie d'actifs **décorrélée des marchés financiers** et une diversification liée au financement d'opérations variées.

Inconvénients :

- ❖ Le fonds reste soumis au **risque de perte en capital**, notamment du fait du risque de défaut des émetteurs.
- ❖ Le fonds investira uniquement dans des entreprises liées au secteur de la promotion immobilière et ne **bénéficiera pas d'une diversification sectorielle**. Le marché de l'immobilier a, par le passé, fait l'objet d'importantes fluctuations et les cycles de valeur et conditions du marché peuvent entraîner une réduction de la valeur des investissements.
- ❖ **Risque de liquidité** : Les investisseurs ne pourront pas demander le rachat de leurs parts par le Fonds avant l'expiration de la période de blocage initiale du Fonds soit **jusqu'au 31 décembre 2022**. A partir du 31 décembre 2022, les souscripteurs auront la possibilité de demander le rachat de leurs parts tous les trimestres, mais si la durée de détention des parts est inférieure à 3 ans, des pénalités de sortie seront applicables.

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. Ce document ne doit pas être considéré comme une recommandation ou une offre de vente d'instruments financiers. A aucun moment Entrepreneur Venture Gestion ne saurait être tenu pour responsable de dommages directs ou indirects résultant de l'utilisation de ce document.