



ENTREPRENEUR
INVEST

L'INVESTISSEMENT POSITIF

VOTRE FONDS

FCPR

ENTREPRENEURS
& IMMOBILIER

VALEURS LIQUIDATIVES

AU 31/12/2023

PART A

CODE ISIN : FR0013441748

1 086,36€

Soit **+20,68%*** depuis l'origine

| 2023 | 1 an glissant | 3 mois | YTD |
|--------|---------------|--------|--------|
| +5,82% | +5,82% | +1,76% | +5,82% |

PART E

CODE ISIN : FR0013441755

1 104,61€

Soit **+22,71%*** depuis l'origine

| 2023 | 1 an glissant | 3 mois | YTD |
|--------|---------------|--------|--------|
| +6,15% | +6,15% | +1,85% | +6,15% |

PART I

CODE ISIN : FR0013441763

1 111,26€

Soit **+23,45%*** depuis l'origine

| 2023 | 1 an glissant | 3 mois | YTD |
|--------|---------------|--------|--------|
| +6,27% | +6,27% | +1,87% | +6,27% |

PART M

CODE ISIN : FR0013441771

1 117,29€

Soit **+24,12%*** depuis l'origine

| 2023 | 1 an glissant | 3 mois | YTD |
|--------|---------------|--------|--------|
| +6,46% | +6,46% | +1,90% | +6,46% |

*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**

24 avril 2023 : **43€ PAR PART**

VOTRE FONDS EN QUELQUES CHIFFRES

AU 31/12/2023

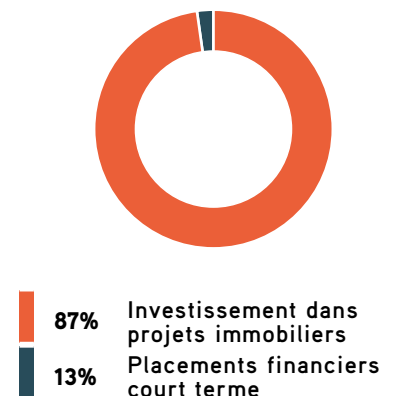
ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

Sur la part A

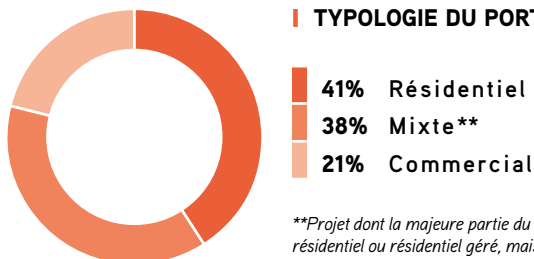


RÉPARTITION DU FONDS

Sur la base de l'actif net

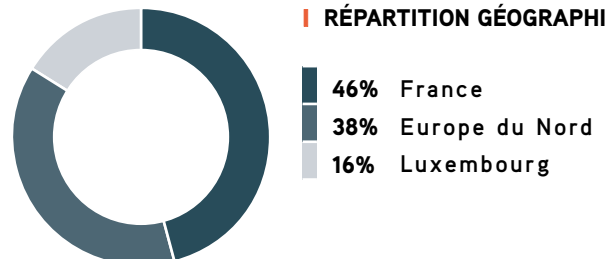


TYOLOGIE DU PORTEFEUILLE



**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

L'année 2023 a été marquée par une hausse des taux et une inflation relativement élevée en Europe qui ont affecté le secteur immobilier : baisse des volumes d'investissement, baisse des prix généralisée notamment dans le secteur commercial. Ces différents éléments ont eu un impact sur les opérateurs immobiliers : impact sur les marges prévisionnelles, retards d'avancement des projets notamment au niveau de la commercialisation, problèmes éventuels de liquidité.

Néanmoins, le contexte économique semble s'améliorer avec un retour à la normale sur l'inflation quasiment partout en Europe et une baisse sensible des taux, notamment sur les taux longs.

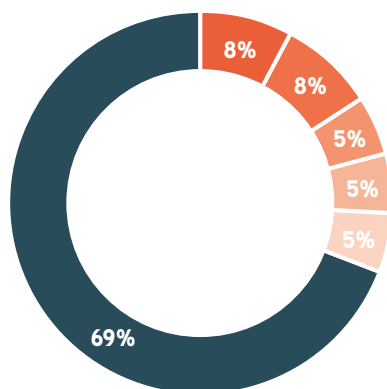
Ces différents éléments positifs devraient redynamiser le marché immobilier en 2024 et devraient générer de belles opportunités à l'image du projet que nous avons financé en décembre 2023 à Lyon (cf. page 3).

Dans ce contexte, le FCPR Entrepreneurs & Immobilier demeure résilient avec des performances comprises en 2023 entre 5,82% et 6,46% selon les différentes catégories de parts souscrites et ce, malgré les provisions passées suite à la faillite d'un des promoteurs que nous avons financé.

Cette bonne performance s'explique notamment par la hausse du taux de déploiement dans le fonds, une rémunération plus importante des liquidités et une hausse du taux d'intérêt moyen des obligations qui composent le portefeuille.

Elle s'explique également par le caractère défensif du portefeuille majoritairement résidentiel mais aussi par sa diversification géographique et par la granularité relative du portefeuille en termes de projets financés (cf. graphe ci-dessous)

Il convient par ailleurs de noter que près de 10 projets ont été remboursés totalement ou partiellement sur l'année 2023.



I RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR ÉMETTEUR AU 31/12/2023
En % de l'actif net

LES 5 ÉMETTEURS LES PLUS IMPORTANTS EN TAILLE DU PORTEFEUILLE REPRÉSENTENT 31% DE L'ACTIF NET.

En termes de liquidités, le FCPR Entrepreneurs & Immobilier reste en collecte nette sur l'année 2023 avec très peu de rachats (montant des rachats depuis l'origine inférieur à 2% de l'actif du fonds) et une collecte volontairement maîtrisée en raison des turbulences de marché. La poche de liquidités au 31/12/2023 était proche de 13% de l'actif net du fonds. Il convient également de souligner la granularité des investisseurs dans le fonds : au 31/12/2023, le fonds compte en effet plus de 2000 investisseurs pour un montant moyen de souscription inférieur à 60k€.

L'année 2024 devrait être une année d'opportunités dans l'immobilier.

La baisse des taux, la baisse de l'inflation, la baisse des coûts de construction et le déséquilibre entre acquéreurs et vendeurs sur le marché (en faveur des acquéreurs) devraient générer de très bonnes opportunités d'investissement pour les investisseurs ayant des liquidités. A titre indicatif, l'équipe de gestion a reçu en 2023 deux fois plus de dossiers qu'en 2022 et le taux de sélectivité était 4 fois supérieur que l'année précédente avec des sûretés plus importantes dans le cadre des opérations financées et la tendance devrait perdurer.

2024 devrait également être l'année de la relance pour le secteur de l'immobilier dans certains pays comme le Luxembourg qui a voté en début d'année une série de mesures incitatives très fortes pour relancer le secteur à la fois pour les investisseurs mais également pour les acquéreurs de résidences principales. Ces mesures fortes devraient redynamiser le marché luxembourgeois qui était plutôt ralenti depuis près de 18 mois. Ceci est par conséquent une bonne nouvelle pour le FCPR Entrepreneurs & Immobilier qui est exposé à hauteur de près de 16% au marché luxembourgeois.

L'équipe de gestion reste par conséquent très attentive aux différentes opportunités de marché présentant des décotes importantes offrant un couple rendement/risque attrayant à l'image de l'opération décrite en page 3. Dans l'immédiat, nous avons le plaisir de vous annoncer que le FCPR Entrepreneurs & Immobilier procédera à la distribution d'un coupon de 44€ par part le 25 avril 2024.

1 NOUVEL INVESTISSEMENT RÉALISÉ

AU 31/12/2023



I PROGRAMME PROVINCE N°7

Opération de marchand de biens sur un immeuble vendu loué de 517m² à Lyon comprenant 12 lots sur 3 niveaux.

Opérateur : marchand de bien expérimenté et spécialisé dans la région lyonnaise. L'opérateur dispose d'un réseau local d'artisans permettant une bonne exécution des travaux. Son implantation locale lui permet d'obtenir un flux d'opportunités intéressant.

Stratégie : Optimisation de la gestion des locataires et rénovation des appartements pour améliorer le DPE et faciliter la revente à la découpe à des investisseurs.

Sûretés et garanties de l'opération :

- Fiducie sûreté sur les titres de la société détenant l'actif
- Hypothèque sur l'immeuble
- GAPD
- Cautions personnelles des dirigeants

Décote : L'opérateur acquiert l'actif à un excellent prix en bloc à 2 031€/m², soit une décote d'environ 50% par rapport à la valeur de marché.

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.

PORTEFEUILLE DU FONDS


AU 31/12/2023

| | 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°4 | SEPT-20 | 3,5 ANS | 11,50% | 9,90% |
| PROGRAMME IDF N°5 | OCT-20 | 3,5 ANS | 11,40% | 9,80% |
| PROGRAMME DANEMARK N°1 | OCT-20 | 4 ANS | 9% | 9% |
| PROGRAMME LUXEMBOURG N°2 ⁽¹⁾ | NOV-20 | 2 ANS | 10% | 10% |
| PROGRAMME IDF N°7 | FÉV-21 | 3 ANS | 10,50% | 10,50% |
| PROGRAMME LUXEMBOURG N°3 ⁽¹⁾ | FÉV-21 | 2 ANS | 9% | 9% |
| PROGRAMME IDF N°8 | MARS-21 | 3,5 ANS | 10% | 10% |
| PROGRAMME PROVINCE N°1 | MAI-21 | 3 ANS | 9,50% | 9,50% |
| PROGRAMME IDF N°9 | JUIL-21 | 3,5 ANS | 9,50% | 9,50% |
| PROGRAMME PROVINCE N°2 | JUIL-21 | 3 ANS | 9,50% | 9,50% |
| PROGRAMME IDF N°10 | SEPT-21 | 3 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 | 4 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 | 2 ANS | 11% | 10% |
| 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 | 1,5 ANS | 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% |
| PROGRAMME IDF N°12 | SEPT-23 | 2 ANS | 11% | 11% |
| PROGRAMME IDF N°13 | SEPT-23 | 2 ANS | 11% | 11% |
| PROGRAMME PROVINCE N°7 | DÉC-23 | 2 ANS | 11% | 11% |

*Y compris éventuelle prorogation du contrat obligatoire.**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. (1) Programme faisant l'objet de mise en réalisation des sûretés.

PROCHAINE PARUTION EN MAI AVEC LES VL AU 31/03/2024

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.

Elixa Bonfles Graphiste

**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

