



ENTREPRENEUR
INVEST

L'INVESTISSEMENT POSITIF

VOTRE FONDS

FCPR

ENTREPRENEURS
& IMMOBILIER

VALEURS LIQUIDATIVES

AU 30/06/2023

PART A

CODE ISIN : FR0013441748

1 050,19€

Soit **+16,83%*** depuis l'origine

2022	1 an glissant	3 mois	YTD
+5,72%	+5,95%	+1,56%	+2,48%

PART E

CODE ISIN : FR0013441755

1 066,17€

Soit **+18,47%*** depuis l'origine

2022	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,08%	+6,33%	+1,65%	+2,64%

PART I

CODE ISIN : FR0013441763

1 072,06€

Soit **+19,08%*** depuis l'origine

2022	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,29%	+6,45%	+1,70%	+2,71%

PART M

CODE ISIN : FR0013441771

1 077,11€

Soit **+19,60%*** depuis l'origine

2022	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,45%	+6,63%	+1,75%	+2,82%

*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 30/06/2023

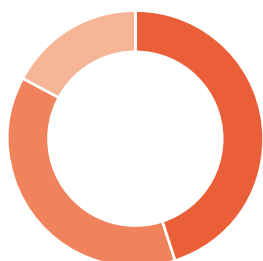
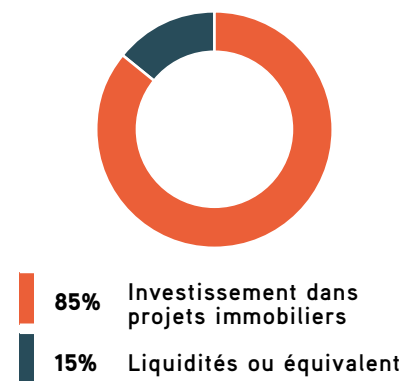
ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

Sur la part A



RÉPARTITION DU FONDS

Sur la base de l'actif net



TYOLOGIE DU PORTEFEUILLE

- 44% Résidentiel
- 39% Mixte**
- 17% 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

- 41% France
- 39% Europe du Nord
- 20% Luxembourg

POINT SUR LA GESTION

Les derniers mois ont été marqués par :

- Une hausse des taux historique qui commence à ralentir. Cette hausse impacte le secteur immobilier de façon générale.
- Une inflation avoisinant les 8% en Europe.
- Un désengagement des banques du marché de l'immobilier.

Ces trois éléments ont pour conséquence une baisse du volume de transactions dans tout le secteur. En effet, les acquéreurs potentiels sont moins nombreux à cause d'un accès au financement plus difficile et de son coût plus élevé mais également parce que les acquéreurs anticipent une baisse des prix que les vendeurs ne sont pas encore enclin à accepter pour le moment.

Ce décalage entre acquéreurs et vendeurs commence à avoir un impact sur la valorisation des actifs. Dans le secteur résidentiel, on observe une baisse des prix un peu partout en Europe, notamment dans les pays où les emprunteurs se financent à taux variable comme la Suède et le Royaume-Uni. La baisse est plus marquée aux abords des grandes métropoles comme Paris, Bordeaux et Lyon alors que certaines régions résistent comme le sud de la France et le littoral atlantique.

Il est à noter que la baisse des prix est plus marquée pour l'immobilier commercial qui, en plus de subir la hausse des taux et le contexte inflationniste, fait l'objet d'importantes mutations suite à la crise du Covid. Il est vrai que beaucoup d'actifs commerciaux ne répondent plus aux besoins qui ont fortement évolués (flex office, télétravail, organisation et affectation des espaces....) et doivent de surcroît s'adapter aux nouvelles normes de durabilité.

Dans ce contexte macroéconomique incertain, le FCPR Entrepreneurs & Immobilier reste relativement résilient pour le moment (portefeuille majoritairement résidentiel et donc défensif, diversifié en termes de nombre d'opérateurs/projets et en termes géographiques, généralement bien situés avec des marges prévisionnelles relativement confortables). Nous observons cependant un ralentissement de la commercialisation, plus ou moins marqué selon les régions, impactant certains de nos projets et occasionnant de fait, quelques retards.

En France, la commercialisation a chuté dans le neuf (notamment en IDF) mais les régions où nous avons fortement investi tiennent bon (PACA, Sud-Ouest notamment) L'impact est relativement limité car la commercialisation est globalement avancée sur la majorité de nos projets.

Au Luxembourg, un net ralentissement sur le marché de la VEFA impacte nos projets (retard de commercialisation) mais les fondamentaux restent bons avec un manque de logements très important et une population qui augmente toujours (plus forte augmentation de la population en Europe). C'est également une population solvable (2^{ème} PIB/hab au monde). Par ailleurs, nos projets disposent d'une marge prévisionnelle relativement confortable. Nous espérons néanmoins que ce ralentissement ne dure pas trop longtemps. Ce marché pourrait redémarrer après les élections d'octobre 2023. Le logement et la construction représentent un enjeu central au Luxembourg qui n'arrive plus à loger les nouveaux arrivants.

En Suède, les analystes de Nordea estiment "qu'on a touché le fond" après une chute des prix de près de 20% en moyenne. Malgré le ralentissement de la commercialisation, l'impact sur nos projets est à ce jour, limité car les marges négociées sont élevées et/ou les fonds propres investis par les promoteurs sont relativement importants.

Au Danemark, le marché tend à baisser même s'il reste résilient grâce à la présence d'investisseurs internationaux notamment.

Le fonds, qui a légèrement pâti des dépréciations passées en début d'année, affiche une performance solide au 2^{ème} trimestre, en amélioration par rapport au 1^{er} trimestre 2023. Ceci s'explique par la hausse du taux moyen pondéré des obligations détenues dans le portefeuille et par la hausse de la rémunération du cash dans le portefeuille (celle-ci était négative l'an dernier) ; éléments qui impactent positivement la valeur liquidative.

Dans ce contexte, l'équipe de gestion reste vigilante et est à l'écoute des opportunités qui commencent à apparaître. Aucun investissement n'a été réalisé ce trimestre malgré le nombre de projets qui nous ont été présentés. L'équipe de gestion est en effet très sélective et prudente sur les nouveaux financements avec une exigence particulière sur les garanties prises et la qualité des projets.

Les perspectives semblent s'améliorer au niveau des prix des matériaux qui ont commencé à baisser en Europe depuis quelques mois ; même constat d'amélioration concernant la main d'œuvre qui faisait l'objet d'une pénurie dans la période post covid.

De plus, le nombre de permis de construire délivrés et le nombre de nouveaux chantiers a chuté en France comme dans beaucoup de pays européens. Ces facteurs devraient limiter la baisse des prix dans la mesure où perdure un important déficit de logements.

Enfin, de nombreux analystes commencent à évoquer une stabilisation voire une baisse des taux à moyen terme, ce qui pourrait redynamiser le marché. Le FCPR Entrepreneurs & Immobilier est donc bien positionné pour saisir les nouvelles opportunités qui émergent.

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 30/06/2023

	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 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	FÉV-21	2 ANS	9%	9%
PROGRAMME IDF N°8	MARS-21	2,5 ANS	10%	10%
PROGRAMME PROVINCE N°1	MAI-21	3 ANS	9,50%	9,50%
PROGRAMME IDF N°9	JUIL-21	2,5 ANS	9,50%	9,50%
PROGRAMME PROVINCE N°2	JUIL-21	2,5 ANS	9,50%	9,50%
PROGRAMME IDF N°10	SEPT-21	2,5 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. (1) Programme faisant l'objet de mise en réalisation des sûretés.

PROCHAINE PARUTION EN DÉCEMBRE AVEC LES VL AU 30/09/2023

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^{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

