



# ENTREPRENEUR INVEST

---

L'INVESTISSEMENT POSITIF

## ENTREPRENEURS & IMMOBILIER

**FCPR** | FONDS COMMUN DE PLACEMENT À RISQUES

COMMISSAIRE AUX COMPTES



# FCPR ENTREPRENEURS & IMMOBILIER

ENTREPRENEUR INVEST EST UNE SOCIÉTÉ DE GESTION INDÉPENDANTE SPÉCIALISÉE DANS LE NON-COTÉ ET L'UN DES LEADERS FRANÇAIS DU CAPITAL INVESTISSEMENT AVEC PLUS DE 850 MILLIONS D'EUROS COLLECTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019, PLUS DE 190 PME/PMI ACCOMPAGNÉES ET PLUSIEURS MILLIERS D'EMPLOIS CRÉÉS. FONDÉE EN 2000, ELLE EST UN SPÉCIALISTE RECONNU DE SA PROFESSION, NOTAMMENT POUR SON EXPERTISE OBLIGATAIRE, ET TRAVAILLE AVEC DE NOMBREUX INSTITUTIONNELS TELS QUE BNP PARIBAS, LE CRÉDIT AGRICOLE, LA BPI OU ENCORE LE FEI (FONDS EUROPÉEN D'INVESTISSEMENT).

## QU'EST-CE QU'UN FCPR ?

Le FCPR (Fonds Commun de Placement à Risques) est un véhicule de placement historiquement réservé aux institutionnels et conçu pour investir dans des titres de sociétés non cotées. 50 % des actifs doivent être investis en « titres d'entreprises non cotées », et notamment en « titres ouvrant droit au capital ». Il s'agit d'un produit de capital développement qui présente un risque de perte en capital.

Le FCPR Entrepreneurs & Immobilier est un Fonds dédié à l'investissement dans le non coté au travers d'investissements obligataires, essentiellement convertibles. Il s'agit d'un FCPR perpétuel (durée de vie de 99 ans à compter de la date de constitution et qui autorise les souscriptions à tout moment).

À partir du 31/12/2022, les souscripteurs bénéficieront de fenêtres de liquidité trimestrielles, ils auront la possibilité de demander le rachat de leurs parts tous les trimestres. Si la durée de détention des parts est inférieure à 3 ans, des pénalités de sortie seront applicables (se référer aux conditions de souscriptions et caractéristiques du Fonds pour en prendre connaissance).

Ces rachats sont en principe honorés, sans que cela ne soit garanti, dans la limite de 5 % de l'actif net du fonds par trimestre. Les rachats non honorés seront servis sur les prochaines fenêtres de liquidité ; ce qui pourrait entraîner un délai supplémentaire d'au moins un trimestre. La durée de placement recommandée est de 8 ans.

## POURQUOI INVESTIR DANS DES OBLIGATIONS CONVERTIBLES ?

- Une obligation prévoit la perception d'un coupon régulier fixé dès l'origine.
- Une obligation convertible permet également de percevoir à l'échéance un coupon supplémentaire, appelé « prime de non-conversion » et dont le prix a également été déterminé dès l'origine.
- La notion de « conversion » donne au FCPR Entrepreneurs & Immobilier l'opportunité d'échanger son obligation contre des actions de la société. Cependant, il peut être parfois difficile de vendre ou liquider une position de titres non cotés.
- Les OBSA (obligations à bons de souscription d'actions) permettent aussi, grâce au BSA attaché, de pouvoir souscrire aux actions de la société. L'obligation convertible ainsi que l'obligation avec BSA permettent donc de bénéficier des avantages de l'obligation et d'utiliser, éventuellement, la faculté de conversion de l'obligation en action ou de la souscription des actions grâce au BSA pour bénéficier, le cas échéant, d'un accroissement de valeur de la société. Ces obligations ne sont pas exemptes d'un risque de perte en capital liée à un défaut de l'émetteur.

## POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER AU TRAVERS DU FCPR ENTREPRENEURS & IMMOBILIER ?

### 1 / UN MARCHÉ PORTEUR AVEC DES CONTRAINTES DE FINANCEMENT, SELON L'ANALYSE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 immobiliers 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...). Ces obligations, simples ou convertibles, portent généralement des taux d'intérêts bruts entre 8 % et 12 %. Ce n'est pas ce que l'investisseur percevra ; en effet, le rendement final sera inférieur après prise en compte des frais et des probabilités de défaut des émetteurs.

### 2 / UN FONDS COURT ET DISTRIBUANT

Le Fonds offre une durée de blocage courte jusqu'au 31 décembre 2022 : il s'agit d'un FCPR perpétuel (durée de vie de 99 ans à compter de la date de constitution et qui autorise les souscriptions à tout moment). Aucune sortie n'est possible avant le 31/12/2022. À partir de cette date, le souscripteur aura la possibilité de demander le rachat de ses parts tous les trimestres. Des pénalités de sortie seront applicables si la durée de détention des parts est inférieure à 3 ans. Ces rachats sont en principe honorés, sans que cela ne soit garanti, dans la limite de 5 % de l'actif net du Fonds par trimestre.

La durée de placement recommandée est de 8 ans.

Sauf cas de défaut de l'émetteur, le FCPR percevra les coupons des obligations souscrites qui, le cas échéant, lui permettront de réaliser une distribution annuelle. Le fonds a pour objectif une distribution régulière des coupons.

*Il est précisé que les investisseurs ne peuvent pas demander le rachat de leurs parts avant le 31 décembre 2022. Le Fonds présente un risque de perte en capital. Les flux des obligations sont prévus par contrat mais restent dépendants de la santé financière de l'entreprise, ils ne sont donc pas garantis et pourraient être inférieurs à l'évolution de la valeur de l'entreprise. En outre, la performance du secteur immobilier ne préjuge pas de la performance des sociétés qui composeront l'actif du Fonds. De façon minoritaire et en fonction des opportunités, le Fonds pourra investir en capital développement directement dans des groupes de promotion immobilière ou encore dans le financement d'opérations de marchand de biens.*

## QUELLE EST LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DU FONDS ?

Le FCPR Entrepreneurs & Immobilier est un Fonds essentiellement obligataire dédié au secteur de la promotion immobilière. Les investissements seront principalement réalisés au niveau de sociétés de projets, détenues par des promoteurs expérimentés, ayant une forte notoriété et capable de mener de front plusieurs projets par an.

### CONDITIONS REQUISES POUR L'INVESTISSEMENT

Le Fonds privilégiera majoritairement des projets pouvant se prévaloir de :

- permis de construire purgés de tout recours, consultations des entreprises et appels d'offres achevés,
- crédits bancaires obtenus ainsi que la Garantie Financière d'Achèvement (GFA)\*
- pré-commercialisation supérieure à 40 %

IDENTIFICATION			PROMESSE DE VENTE **		FINANCEMENT		GFA *		LIVRAISON		
Faisabilité	Négociation	Permis de construire purgé	Consultations + Pré-commercialisation		Travaux + Fin de commercialisation						
<b>RISQUES</b>											
<b>TEMPS (MOIS)</b>						<b>MATURITÉ DES OBLIGATIONS</b>					
3			5		9		18		< 18 MOIS >		36

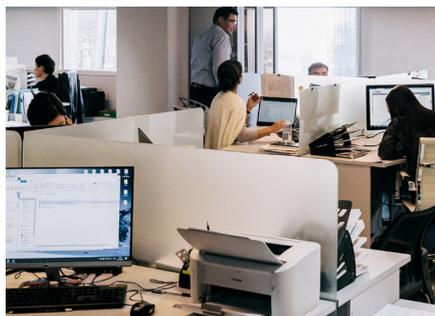
\*GFA : définie dans le code de la construction et de l'habitation (art. R.261-17 à 24), la garantie financière d'achèvement garantit aux clients acquéreurs des appartements qu'en cas de défaillance financière (dépôt de bilan par exemple) du promoteur, les travaux seront bien achevés par l'assureur-gérant. Elle est obligatoire pour toutes les opérations de promotion à usage d'habitation, de sorte que les acquéreurs ont la garantie d'être livrés de leur bien, même en cas de défaillance du promoteur. La GFA ne constitue pas une garantie contre un risque de perte en capital pour l'investisseur dans le FCPR Entrepreneurs & Immobilier.

\*\*Promesse de vente soumise à des conditions suspensives.

## TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT

Sans que cela ne soit exhaustif et afin de diversifier son risque, le FCPR Entrepreneurs & Immobilier ciblera principalement des obligations visant au financement d'opérations variées, telles que :

- Des opérations neuves ou de réhabilitation,
- Des collectifs résidentiels ou mixtes de taille moyenne,
- Des immeubles de bureaux déjà partiellement loués de taille intermédiaire,
- Des actifs immobiliers de service (auberges de jeunesse, résidentiel de coliving, coworking, etc.).



RÉHABILITATION DE BUREAUX



PROGRAMME NEUF RÉSIDENTIEL



TRANSFORMATION D'UNE ANCIENNE USINE EN ESPACE DE COWORKING

Photos non contractuelles : dossiers présentés à titre indicatif, sans garantie de réalisation.

# LA FISCALITÉ

## VOUS POUVEZ INVESTIR DANS LE FCPR ENTREPRENEURS & IMMOBILIER AU TRAVERS DE 4 PARTS :

- La part A, à partir de 1 000 €.
- La part E, à partir de 200 000 €.
- La part I, à partir de 500 000 €.
- La part M, à partir de 1 000 €, mais réservée à la commercialisation par des intermédiaires financiers rémunérés exclusivement par leurs clients.
- Les parts bénéficient d'une fiscalité attractive
  - Fonds non soumis à l'IFI.
  - Imposition à la flat tax pour les personnes physiques, IS pour les personnes morales.
  - Éligible au PEA-PME.
  - Éligible aux contrats d'assurance vie.

## PART A

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, sauf cas de déblocages anticipés prévus dans le règlement du fonds, aucun rachat n'est possible jusqu'au 31/12/2022. Passée cette échéance, les souscripteurs ont la possibilité de demander le rachat de leurs parts tous les trimestres. Des pénalités de sortie seront applicables si la durée de détention des parts est inférieure à trois (3) ans. Ces rachats sont en principe honorés, sans que cela ne soit garanti, dans la limite de cinq (5)% de l'actif net du fonds par trimestre, sauf cas de déblocage anticipé. Les rachats non honorés seront servis sur les prochaines fenêtres de liquidité ; ce qui pourrait entraîner un délai supplémentaire d'au moins un trimestre. Le Fonds commun de placement à risques est principalement investi dans des entreprises non cotées en bourse qui présentent des risques particuliers. La durée de placement recommandée est de huit (8) ans. Vous devez prendre connaissance des facteurs de risques décrits à la rubrique « profil de risque » du présent règlement du Fonds (le « Règlement »). Enfin, l'agrément de l'AMF ne signifie pas que vous bénéficiez 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 détenez vos parts dans le Fonds et de votre situation individuelle.

CATÉGORIE AGRÉGÉE DE FRAIS	TAUX MAXIMAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS (TFAM MAXIMAUX)	
	TFAM GESTIONNAIRE ET DISTRIBUTEUR MAXIMAL	DONT TFAM DISTRIBUTEUR MAXIMAL
Droits d'entrée et de sortie	0,44 %	0,44 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	2,85 %	0,85 %
Frais de constitution	0,04 %	0 %
Frais de fonctionnement non-récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations	0,25 %	0 %
Frais de gestion indirects	0,30 %	0 %
Total	3,88 %	1,29 %

## LISTE DES FONDS AGRÉÉS & GÉRÉS

La société de gestion a toujours respecté, pour les fonds gérés, ses délais et quotas d'investissement.

FIP / FCPR	ANNÉE DE CRÉATION	% D'INVESTISSEMENT DE L'ACTIF TOTAL EN TITRES ÉLIGIBLES AU QUOTA D'INVESTISSEMENT AU 30/06/2019	DATE D'ATTEINTE DU QUOTA D'INVESTISSEMENT EN TITRES ÉLIGIBLES
FIP Entrepreneurs Ouest n°4	mai-12	En pré-liquidation	Atteint
FIP Entrepreneurs & Familles – Centre n°3	mai-12	En pré-liquidation	Atteint
FIP Entrepreneurs & Régions n°5	mai-12	En pré-liquidation	Atteint
FCPR Entrepreneurs et Familles OC - Compartiment C D	avr-12	En pré-liquidation	Atteint
FIP Entrepreneurs & Régions n°6	mai-13	97,34 %	Atteint
FIP Entrepreneurs Centre Ouest	mai-13	95,18 %	Atteint
FCPR Entrepreneurs et Export – OC	janv-14	89,00 %	Atteint
FIP Entrepreneurs & Régions n°7	mai-14	98,36 %	Atteint
FIP Entrepreneurs Centre Ouest – N°2	mai-14	98,49 %	Atteint
FCPR Entrepreneurs et Export – OC – N°2	mars-15	93,75 %	Atteint
FIP Entrepreneurs & Régions n°8	mai-15	92,62 %	Atteint
FIP Entrepreneurs Centre Ouest n°3	mai-15	91,09 %	Atteint
FIP Terre d'Entrepreneurs	mai-16	82,71 %	31/12/2019
FIP Entrepreneurs & Régions n°9	mai-16	87,52 %	31/12/2019
FCPR Entrepreneurs et Rendement	juin-16	91,20 %	30/06/2019
FCPR Entrepreneurs et Rendement N°2	juin-17	50,02 %	30/06/2019
FIP Terre d'Entrepreneurs N°2	déc-17	53,68 %	30/06/2020
FCPR Entrepreneurs et Rendement N°3	juin-18	1,67 %	30/06/2020
FCPR Entrepreneurs et Rendement N°4	avr-19	NA	30/06/2021

**Période de souscription :** FCPR perpétuel, la souscription est ouverte à tout moment. **Prime premier souscripteur :** Pour les 5 premiers millions d'euros de collecte, 2 % prorata temporis entre la date de souscription et le 30/06/2020. **Souscription minimale :** 1 000 € pour les parts A et M, 200 000 € pour les parts E et 500 000 € pour les parts I. **Valorisation :** mensuelle. **Durée de blocage :** Jusqu'au 31/12/2022, sauf cas légaux (invalidité, décès, licenciement). Après cette période, les demandes de rachats, sans que cela ne soit garanti, sont trimestrielles avec un préavis de 2 mois minimum. Si la détention des parts est inférieure à 3 ans, des pénalités de sortie sont applicables. **Pénalités de sorties :** 10 % pour les rachats effectués pour une durée de détention inférieure à 12 mois, 8 % pour les rachats effectués pour une durée de détention comprise entre 12 et 24 mois et 6 % pour les rachats effectués pour une durée de détention comprise entre 24 et 36 mois. **Droits d'entrée et de sortie :** Les frais supportés par le souscripteur des parts A, E, M et I sont de 3,5 % maximum lors de la souscription et de 0 % à la sortie. **Frais :** Les frais du Fonds dépendent des catégories de parts et sont détaillés dans le règlement et le DICI de chaque catégorie de parts. (Commission Société de Gestion par catégorie de parts : A : 2,45 % ; E : 1,95 % ; I : 1,75 % ; M : 1,50 %). **Commission de surperformance :** La Société de Gestion a droit au paiement, par le Fonds, d'une commission de surperformance annuelle égale à 20 % de la variation positive au-delà de 4 % de la valeur de l'actif net du Fonds calculée sur un an. **Dépositaire :** RBC Investor Services Bank France S.A. **Société de Gestion :** Entrepreneur Invest. **Commissaire aux comptes :** PriceWaterhouseCoopers.