

Ce document fournit des informations essentielles aux Investisseurs de ce fonds d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

FCPR ENTREPRENEURS & IMMOBILIER

Code ISIN : FR0013441748 - Fonds Commun de Placement à Risques soumis au droit français - Parts A

Société de Gestion : Entrepreneur Invest S.A.

1. Objectifs de gestion et politique d'investissement

L'objectif du Fonds est de faire bénéficier ses investisseurs d'une rentabilité sur capitaux investis, en engageant le Fonds dans des acquisitions et prises de participations de sociétés non cotées réalisées sous forme de financement obligataire (obligations convertibles, obligations à bons de souscription d'actions, obligations simples) qui auront en moyenne des maturités de 18 à 24 mois.

Le Fonds respectera les dispositions de l'article L.214-28 du Code Monétaire et Financier pour la composition de ses actifs. Le Fonds investira au minimum 50% et jusqu'à 95% maximum des souscriptions, principalement dans des sociétés non cotées ayant pour objet la transaction, le développement, l'exploitation ou la transformation de tout type de biens immobiliers. Le Fonds ciblera principalement des obligations visant au financement d'opérations variées, telles que des opérations neuves ou réhabilitées, 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 coiving, coworking, etc), des commerces, des actifs hôteliers, résidentiels et logistiques localisés en France, dans un Etat membre de l'Union Européenne ou dans un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen. 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.

Les investissements seront choisis en fonction des contraintes juridiques et fiscales du Fonds, et des opportunités à sa disposition.

Le Fonds pourra, conformément aux dispositions de l'article L.214-28 du Code Monétaire et Financier, investir la partie de l'actif qui n'est pas investie en actifs éligibles au quota de 50% en valeurs mobilières cotées et non cotées (actions, obligations, titres donnant accès au capital) ainsi qu'en liquidités et placements de trésorerie à court terme : des OPC monétaires, des dépôts à terme et des comptes d'exédent de trésorerie ou tout autre instrument financier à court terme. Le Fonds pourra également investir en parts ou actions d'organismes de placement collectif ("OPC") tels que des OPC obligataires dont les actifs sous-jacents auront des maturités courtes.

Le Fonds n'investira pas dans des OPC de droit français pratiquant une gestion alternative ni dans des hedge funds, ni dans des marchés d'instruments à terme ou optionnels et warrants.

Dans le cadre de son fonctionnement normal, pour faire face à un décalage de trésorerie, le Fonds pourra procéder à des emprunts d'espèces dans la limite de 10 % de ses actifs, conformément à l'article R.214-36-1 du CMF.

De manière générale (s'agissant des poches "Quota" et "Hors Quota"), le Fonds n'investira pas dans des actions de préférence et/ou des actions pour lesquelles des clauses présentes dans les pactes d'actionnaires et/ou mécanismes assimilés pourraient être de nature à plafonner ou limiter la performance en fonction d'un pourcentage du prix de revient défini au préalable lors de l'investissement.

Le Fonds a une durée de vie de 99 ans à compter de la Date de Constitution, soit jusqu'au 30 juin 2118, sous réserve des cas de dissolution anticipée.

L'horizon d'investissement recommandé est de huit (8) ans. Toutefois le FCPR offre des fenêtres de sortie à ses investisseurs comme indiqué à l'Article 9 du règlement du FCPR. Les porteurs ne pourront demander le rachat de leurs parts avant le 31 décembre 2022. A compter de l'expiration de cette date, les souscripteurs ont la possibilité de demander le rachat de leurs parts tous les trimestres et 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 (le "Plafond"). Sauf rachat exceptionnel de vos parts tel que visé à l'Article 9 du règlement du FCPR, vous ne pouvez pas demander le rachat de vos parts avant le 31 décembre 2022. Au-delà de cette date, vous pourrez demander le rachat de vos parts tous les trimestres soit pour la première fois lors de la centralisation du 31 mars 2023. Des pénalités de sortie seront applicables si la durée de détention des parts est inférieure à 3 ans. Les porteurs demandant le rachat de leurs parts avant l'expiration d'une période de trois ans à compter de la date de souscription de leurs parts devront verser en complément du prix de rachat une pénalité de sortie selon les modalités suivantes : 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.

Recommandation : ce FCPR pourrait ne pas convenir aux Investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant l'expiration d'une durée au minimum de 3 ans à compter de leur souscription. L'horizon de placement recommandé est de 8 ans.

2. Profil de risque et de rendement



Le FCPR sera classifié 7 au vue de sa classification dans le capital risque. En effet, même si le type de gestion est le capital développement, et que le FCPR investira principalement dans des obligations, avec des perspectives de rendement régulier, dans des sociétés en phase de développement, matures et générant de la trésorerie, le FCPR est classé dans le capital risque.

Il y a un risque que l'investisseur ne soit pas remboursé en tout ou partie du capital investi à l'échéance du terme du FCPR. Les risques importants pour le FCPR non pris en compte dans cet indicateur sont :

- le risque de crédit : la dégradation de la qualité d'un émetteur peut conduire à une baisse de valeur des instruments émis par celui-ci et affecter défavorablement la valeur liquidative du FCPR.

- le risque de liquidité : les investissements du FCPR seront non cotés ou cotés sur un marché d'instruments financiers peu liquide. L'absence ou la faible liquidité des participations pourra contraindre le FCPR à ne pas être en mesure de céder rapidement ses actifs, ou à les céder à un prix inférieur à la dernière valeur liquidative connue. En outre, la faible liquidité des participations rendra difficile l'estimation de leur valeur.

Avertissement : l'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant une durée de huit (8) ans (horizon d'investissement recommandé). Les souscripteurs ont la possibilité de demander le rachat de leurs parts tous les trimestres et 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 reportés et servis sur les prochaines fenêtres de liquidité ; ce qui pourrait entraîner un délai supplémentaire d'au moins un trimestre.

La société de gestion a pour objectif de faire prendre en compte par ses participations le respect des principaux critères ESG. Ce processus qui se veut évolutif repose sur l'exploitation d'une grille d'analyse de critères retenus par la société de gestion permettant, lors de chaque exercice, de juger de l'évolution et des tendances positives de chaque participation en matière de respect de ces critères.

Même si la société de gestion attache une attention particulière à ce processus sélectif et évolutif de ses participations, le non-respect d'un ou plusieurs critères retenus par une ou plusieurs participations ne signifie pas nécessairement l'interdiction pour le fonds d'investir. Pour ce motif, certaines participations du portefeuille pourraient ne pas répondre aux principaux critères retenus par la société de gestion.

L'information relative à la démarche de la société de gestion en matière de critères ESG est disponible sur son site internet.

3. Frais

Les frais et commissions servent à couvrir les coûts d'exploitation du FCPR, y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts. Ces frais peuvent impacter la croissance potentielle des investissements.

3.1 Répartition des taux de frais annuels moyens (TFAM) maximaux gestionnaire et distributeur par catégorie agrégée de frais :

Le Taux de Frais Annuel Moyen (TFAM) gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre :

- le total des frais et commissions prélevés sur une période de huit (8) ans correspondant à l'horizon d'investissement du FCPR (il est rappelé que la durée de vie du FCPR est toutefois de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans sauf cas de dissolution anticipée, et

- le montant des souscriptions initiales totales défini à l'article 1 de l'arrêté du 10 avril 2012 pris pour l'application du décret n°2012-465 du 10 avril 2012 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnés aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du Code général des impôts (le "CGI").

Ce tableau présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM.

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%	0,00%
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations	0,25%	0,00%
Frais de gestion indirects	0,30%	0,00%
TOTAL	3,88%	1,29%

Pour plus d'informations sur les frais, veuillez-vous référer aux articles 20 à 24 du Règlement du FCPR.

3.2 Modalités spécifiques de partage de la plus value ("Carried interest") :

Le FCPR n'émettra pas de parts de "carried interest". La plus-value sera donc partagée proportionnellement au nombre de parts du FCPR.

DESCRIPTION DES PRINCIPALES RÈGLES DE PARTAGE DE LA PLUS-VALUE ("CARRIED INTEREST")	Abréviation ou formule de calcul	Valeur
Pourcentage des produits et plus-values nets de charges du fonds dotés de droits différenciés des lors que le nominal des parts ou titres de capital ou donnant accès au capital ordinaires aura été remboursé au souscripteur.	PVD	Néant
Pourcentage minimal du montant des souscriptions initiales totales que les titulaires de parts dotés de droits différenciés doivent souscrire pour bénéficier du pourcentage (PVD).	SM	Néant
Pourcentage de rentabilité du fonds qui doit être atteint pour que les titulaires de parts dotés de droits différenciés puissent bénéficier du pourcentage (PVD).	RM	Néant

3.3 Commission de surperformance

La Société de Gestion a droit au paiement par le Fonds d'une commission de surperformance (la "Commission de Surperformance") calculée à chaque Date Comptable. Par exception, la dernière Commission de Surperformance est calculée et due à la clôture des opérations de liquidation du Fonds. La Commission de Surperformance est calculée séparément pour chaque catégorie de parts.

La Commission de Surperformance annuelle est égale à 20% d'une variation positive au-delà de 4% de l'écart positif entre la valeur de l'actif net du Fonds calculée entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'exercice comptable concerné incluant les opérations de souscriptions et de rachats réalisées, augmentées des distributions faites aux Investisseurs au cours de l'exercice concerné.

3.4 Comparaison, selon trois scénarios de performance, entre le montant des parts A souscrites par le souscripteur, les frais de gestion et de distribution et le coût pour le souscripteur du fait des parts de carried interest :

Rappel de l'horizon temporel utilisé pour la simulation : 8 ans

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE BRUTE (évolution du montant des parts ordinaires souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	MONTANTS TOTAUX POUR UN MONTANT INITIAL DE PARTS ORDINAIRES SOUSCRITES DE 1000 DANS LE FCPR			
	Montant initial des parts A souscrites	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée)	Impact du "carried interest"	Total des distributions au bénéfice du souscripteur de parts ordinaires lors de la liquidation (nettes de frais). Le montant distribué est calculé hors éventuelle "Commission de Surperformance".
Scénario pessimiste : 50%	1 000	275	0	225
Scénario moyen : 150%	1 000	275	0	1225
Scénario optimiste : 250%	1 000	275	0	2225

Attention, les scénarios ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie sur leur réalisation effective. Ils résultent d'une simulation réalisée selon les normes réglementaires prévues à l'article 5 de l'arrêté du 10 avril 2012 pris pour l'application du décret n°2012-465 du 10 avril 2012 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnés aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du CGI.

4. Informations pratiques

Dépositaire

RBC Investor Services Bank France S.A. - 105, rue Réaumur - 75002 Paris - France

Informations complémentaires

Le règlement du FCPR, le dernier rapport annuel, le dernier rapport semestriel et la dernière composition de l'actif sont disponibles sur simple demande écrite de l'Investisseur dans un délai d'une semaine à compter de la réception de la demande à l'adresse suivante : Entrepreneur Invest, 37, avenue Pierre 1er de Serbie, 75008 Paris.

Sauf indication contraire, ces documents peuvent être adressés par voie électronique.

Ces documents peuvent également être demandés par email sur le site www.entrepreneurinvest.com

La valeur liquidative est établie mensuellement et pour la première fois le 30 Juin 2020. Elle est adressée à tout Investisseur qui en fait la demande. Elle est affichée dans les locaux de la Société de Gestion et communiquée à l'AMF.

La Société de Gestion attire l'attention des Investisseurs sur le fait que la délivrance de l'agrément ne signifie pas que le produit présenté est éligible aux différents dispositifs fiscaux. L'éligibilité à ces dispositifs dépendra notamment du respect de certaines règles d'investissement au cours de la vie du FCPR, de la durée de détention ainsi que de la situation individuelle de chaque Investisseur.

La responsabilité d'Entrepreneur Invest ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du règlement du FCPR.

Ce FCPR a été agréé par l'AMF le 20 décembre 2019 sous le numéro FCR20190011 et est réglementé par l'AMF. Ces informations clés pour l'Investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 10 mars 2021.