



ENTREPRENEUR
INVEST

L'INVESTISSEMENT POSITIF

VOTRE FONDS

FCPR

ENTREPRENEURS
& IMMOBILIER

VALEURS LIQUIDATIVES

AU 31/12/2024

PART A

CODE ISIN : FR0013441748

1 107,08€

Soit **+28,27%*** depuis l'origine

2023	1 an glissant	3 mois	YTD
+5,82%	+6,14%	+1,33%	+6,14%

PART E

CODE ISIN : FR0013441755

1 129,84€

Soit **+30,90%*** depuis l'origine

2023	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,15%	+6,45%	+1,67%	+6,45%

PART I

CODE ISIN : FR0013441763

1 138,71€

Soit **+31,93%*** depuis l'origine

2023	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,27%	+6,62%	+1,82%	+6,62%

PART M

CODE ISIN : FR0013441771

1 146,25€

Soit **+32,80%*** depuis l'origine

2023	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,46%	+6,72%	+1,87%	+6,72%

**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

24 avril 2024 :
44€ PAR PART

VOTRE FONDS EN QUELQUES CHIFFRES

AU 31/12/2024

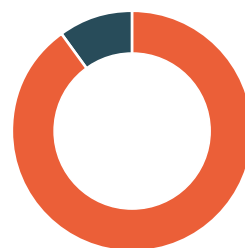
ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

Sur la part A



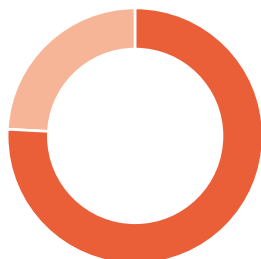
RÉPARTITION DU FONDS

Sur la base de l'actif net



88% Investissement dans
projets immobiliers
12% Placements financiers
court terme et liquidités

TYPLOGIE DU PORTEFEUILLE



76% Résidentiel
24% Commercial

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



46% France
35% Europe du Nord
19% Luxembourg

POINT SUR LA GESTION

Bilan 2024 et perspectives 2025 : Après la crise, la reprise !

L'année 2024 a marqué un tournant dans le paysage immobilier européen. Alors que le marché traversait une période de fort ralentissement depuis le premier semestre 2022, avec notamment la forte hausse des taux et l'explosion du coût des matériaux, des signes de stabilisation ont émergé au fil des mois, laissant entrevoir des perspectives optimistes pour 2025.

L'année 2024 s'est divisée en deux périodes marquées par des dynamiques opposées :

Un début d'année difficile : Le premier semestre a prolongé la tendance baissière des prix amorcée depuis 2022. Les volumes de transactions ont atteint leur niveau le plus bas en Europe depuis près d'une décennie, avec une forte réduction des ventes, reflétant une demande bridée par des taux d'intérêt encore élevés en début d'année et des conditions de crédit restrictives. Les incertitudes géopolitiques étaient également au cœur des préoccupations de beaucoup d'investisseurs.

Un second semestre prometteur : À partir de l'été, le marché a montré des signes encourageants de reprise. Cette amélioration a été portée par une baisse significative des taux d'intérêt, désormais autour de 3,40%, une maîtrise progressive de l'inflation et un assouplissement des critères d'octroi de crédit par les banques. Ces changements ont permis aux investisseurs de revenir progressivement sur le marché, redonnant ainsi un souffle aux transactions.

Perspectives 2025 : dans la continuation du deuxième semestre, l'année 2025 devrait marquer la reprise du marché immobilier avec des nuances toutefois.

Avec la normalisation de l'inflation, la baisse des taux devrait continuer à porter la reprise du marché immobilier : l'inflation de la zone euro est descendue sous la cible de 2% et devrait atteindre 1,6% en 2025. Dans le sillage de ce reflux de l'inflation, la BCE a amorcé plusieurs baisses des taux directeurs en 2024 et devrait continuer à baisser ses taux cette année pour atteindre 2%. Cela permettra de baisser les coûts de financement des opérateurs et de mobiliser l'épargne, ce qui bénéficierait notamment au secteur immobilier.

Plusieurs signaux positifs viennent confirmer cette reprise :

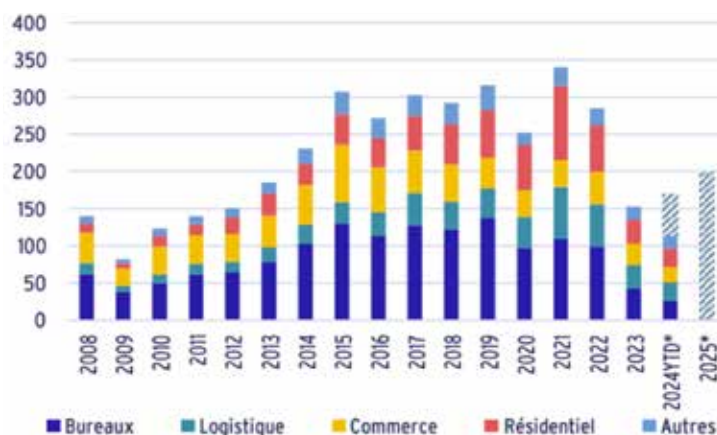
- Les volumes d'investissement annuel dans l'immobilier sont en train de repartir à la hausse. Après avoir atteint un point bas sur 10 ans (150Mds€ en 2023), les volumes d'investissement repartent à la hausse en 2024 (on attend 170Mds€) et cette tendance devrait s'accroître en 2025 (les analystes prévoient 200Mds€). Cela indique un retour progressif des investisseurs sur le marché immobilier.

- L'immobilier d'entreprise français connaît une embellie. En effet, le troisième trimestre a enregistré près de 4 milliards d'euros d'investissement dans l'immobilier d'entreprise, soit une hausse de 41% par rapport à la même période en 2023.

Au Luxembourg, après trois années difficiles, des signes positifs sont perceptibles également. On observe en effet une hausse du nombre de transactions sur le marché de la vente de terrains et de logements anciens. La vente en VEFA, qui a beaucoup souffert, devrait suivre également en 2025.

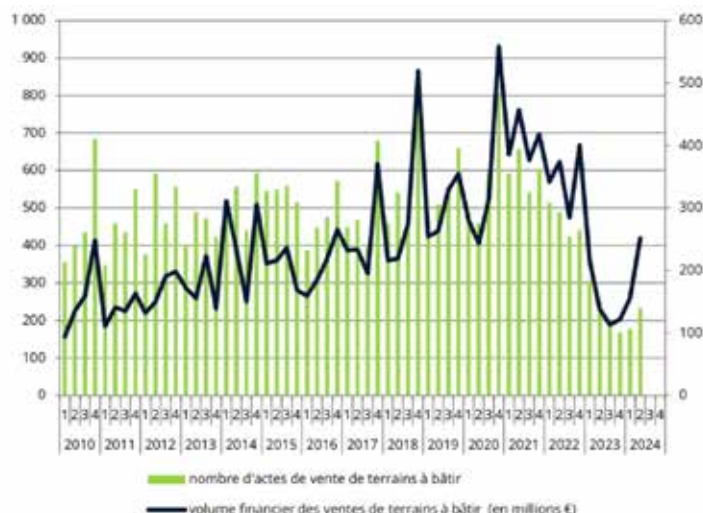
- Autre indicateur important : les conditions de financement semblent s'assouplir depuis quelques mois. Les banques sont plus prêtes et les fonds immobiliers collectent de plus en plus de liquidités. Ces fonds représentent environ 30% des volumes investis en France. Cela devrait contribuer à redonner des couleurs au marché immobilier européen.

Volumes d'investissement annuel par typologie (milliards d'euros) - actuels et prévisions(*)



Sources : MSCI/RCA et AEW Recherche & Stratégie au T3 2024

Nombre de transactions sur le marché de la vente de terrains au Luxembourg



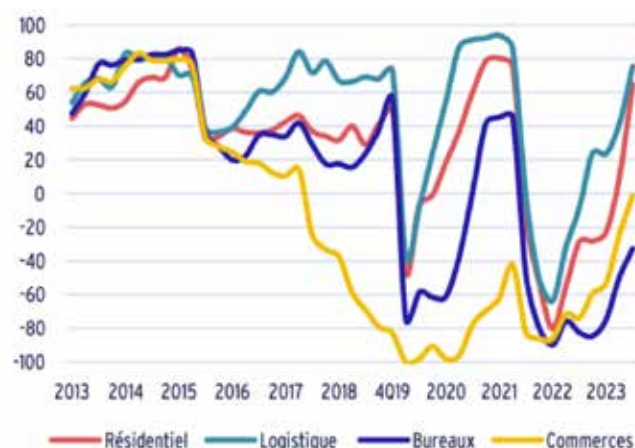
Source : STATEC septembre 2024

- La confiance semble être de retour chez les investisseurs.

Si la reprise est clairement palpable, elle devrait néanmoins rester sélective dans un premier temps et ne concerner notamment que des actifs prime et le secteur résidentiel dans l'ensemble (crise du logement très forte quasiment partout en Europe).

Il convient également de rappeler que des incertitudes pèsent toujours sur l'économie européenne. Alors que certains pays comme le Danemark ou le Luxembourg affichent des prévisions de croissance soutenues autour de 3%, l'Allemagne et la France sont en difficulté (instabilité politique, risque sur la dette pour la France) et devraient connaître une croissance faible autour de 1% en 2025. Enfin, les risques de guerre commerciale avec les Etats-Unis génèrent beaucoup d'inquiétude en Europe et cela impacte également les taux longs, en hausse depuis novembre 2024.

Indices de confiance sur les évolutions de valeurs en capital par typologie (net %, R-U, ALL, FR)



Sources : IPE et AEW Recherche & Stratégie au T3 2024

Dans ce contexte, les performances du FCPR Entrepreneurs & Immobilier restent résilientes. Sur la part A, la performance annuelle est de +6,14%, sur la part E, elle est de +6,45% et sur la part I elle est de +6,62%.

Sur l'année 2024, le FCPR a refinancé près de 20 M€ de projets financés par le FCPR dont le timing de commercialisation n'était pas opportun. Le marché semble nous donner raison puisque plusieurs de ces projets devraient être vendus dans les mois qui viennent.

Le Luxembourg a connu une crise très forte sur ces trois dernières années (chute historique des ventes en VEFA). Ce marché présente néanmoins de très bons fondamentaux (forte crise du logement ; PIB/hab très élevé ; économie résiliente...) et les premiers signes de reprise se font sentir avec notamment les volumes de vente de terrains qui rebondissent et la vente d'appartements anciens qui rebondit également.

En France, la commercialisation de certains projets avait été ralentie par la crise. Les signes positifs que nous percevons devraient accélérer la vente des projets que nous avons financés.

En Europe du Nord, nous observons la même tendance. Un de nos projets à Stockholm, dont la commercialisation était quasiment à l'arrêt pendant 12 mois, a été totalement vendu.

La collecte nette a été à l'équilibre et nous observons depuis quelques mois un rebond de celle-ci. Au 31/12/2024, la liquidité du fonds est de 12%.

L'équipe d'investissement a reçu près de 80 dossiers en 2024 et en a sélectionné 9, soit un taux de sélectivité de près de 11%.

Les perspectives positives devraient nous permettre de réaliser plus d'investissements en 2025, d'autant plus que la collecte est sur une tendance haussière depuis quelques mois. L'équipe de gestion est très bien positionnée pour saisir les opportunités présentant un couple risque/rendement intéressant.

Une distribution de 45€ par part sera effectuée le 25/04/2025. Pour la cinquième année consécutive, cette distribution est en croissance et représente un rendement d'environ 4%.

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 31/12/2024

	DATE D'ÉMISSION	DURÉE*	COUPON ANNUEL VERSÉ	TRI MINIMAL HORS CONVERSION (INTÉRÊTS VERSÉS + ÉVENTUELS INTÉRÊTS CAPITALISÉS ET/OU PNC)**
PROGRAMME DANEMARK N°1	OCT-20	4 ANS	9%	%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°2⁽¹⁾	NOV-20	2 ANS	10%	10%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°3⁽¹⁾	FÉV-21	2 ANS	9%	9%
PROGRAMME IDF N°9	JUIL-21	3,5 ANS	9,50%	9,50%
PROGRAMME SUÈDE N°3	OCT-21	4 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 PROVINCE N°3	MAI-22	2 ANS	10%	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 SUÈDE N°5	SEPT-22	1,5 ANS	11% + Euribor 3 mois	12,50%
PROGRAMME PROVINCE N°5	SEPT-22	2 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%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°10	FÉV-24	1 AN	10%	10%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°11	FÉV-24	2 ANS	10,50%	10,50%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°12	FÉV-24	2 ANS	10,50%	10,50%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°13	FÉV-24	2 ANS	10,50%	10,50%
PROGRAMME IDF N°14	MARS-24	2 ANS	12%	12%
PROGRAMME IDF N°15	MARS-24	2 ANS	12%	12%
PROGRAMME PROVINCE N°8	MARS-24	2 ANS	11,50%	11,50%
PROGRAMME IDF N°16	AVR-24	2 ANS	10,50%	10,50%
PROGRAMME IDF N°17	AVR-24	2 ANS	0%	10,50%
PROGRAMME PROVINCE N°9	MAI-24	2 ANS	10,50%	10,50%
PROGRAMME PROVINCE N°10	MAI-24	2 ANS	10,50%	10,50%

*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 MAI AVEC LES VL AU 31/03/2025

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.

 Elia Bordes 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

 **pwc**