



ENTREPRENEUR
INVEST

L'INVESTISSEMENT POSITIF

VOTRE FONDS

FCPR

ENTREPRENEURS
& IMMOBILIER

VALEURS LIQUIDATIVES

AU 30/06/2025

PART A

CODE ISIN : FR0013441748

1 080,83€

Soit **+31,64%*** depuis l'origine

2024	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,14%	+5,67%	+1,37%	+2,63%

PART E

CODE ISIN : FR0013441755

1 105,76€

Soit **+34,53%*** depuis l'origine

2024	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,45%	+5,95%	+1,43%	+2,77%

PART I

CODE ISIN : FR0013441763

1 115,36€

Soit **+35,65%*** depuis l'origine

2024	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,62%	+6,10%	+1,46%	+2,82%

PART M

CODE ISIN : FR0013441771

1 124,19

Soit **+36,67%*** depuis l'origine

2024	1 an glissant	3 mois	YTD
+6,72%	+6,24%	+1,50%	+2,91%

**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

25 avril 2025 :
45€ PAR PART

27 juin 2025 :
10€ PAR PART

Depuis le mois de juin 2025, les distributions sont versées selon un rythme trimestriel

VOTRE FONDS EN QUELQUES CHIFFRES

AU 30/06/2025

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DEPUIS L'ORIGINE

Sur la part A



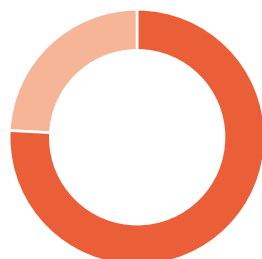
RÉPARTITION DU FONDS

Sur la base de l'actif net



85% Investissements dans des projets immobiliers
15% Placements financiers court terme et liquidités

TYPOLOGIE DU PORTEFEUILLE



76% Résidentiel
24% Commercial

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



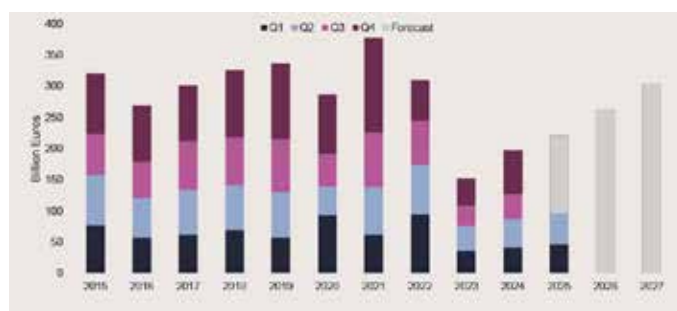
45% France
36% Europe du Nord
19% Luxembourg

POINT SUR LA GESTION

Au premier semestre 2025, le marché immobilier a continué à gagner en dynamisme avec une hausse des volumes investis, des transactions et du montant levé par les fonds immobiliers. Les prix sont globalement repartis à la hausse. Ce regain de dynamisme est porté par la baisse des taux de la BCE, par le retour de certains investisseurs sur le marché et par les banques qui sont plus prêteuses. Le deuxième trimestre a été marqué par un retour de l'instabilité géopolitique avec la guerre commerciale menée par les Etats-Unis, mais également la hausse de l'OAT 10 ANS français au vu de la situation budgétaire française. Ce contexte pourrait impacter la bonne reprise du marché immobilier mais pourrait également être générateur d'opportunités.

Les volumes investis en 2024 sont repartis à la hausse par rapport à 2023 en Europe.

Prévisionnel d'investissement immobilier en Europe

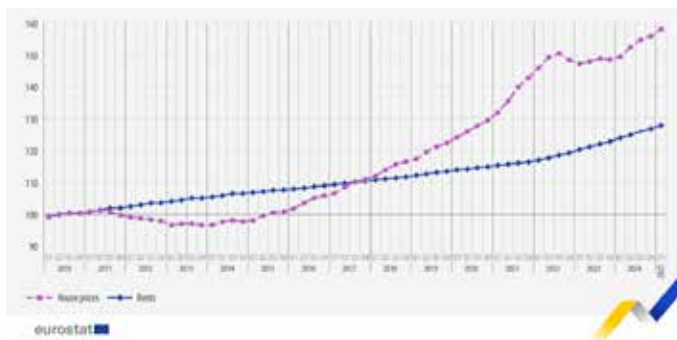


Source : Savills Research

Les prix repartent également à la hausse sur la majorité des types d'actifs immobiliers. Par exemple, au cours du premier trimestre 2025, le prix des logements a augmenté de 5,7% dans l'UE par rapport au même trimestre de l'année précédente (Eurostat).

House prices and rents in the EU, Q1 2010 - Q1 2025

(index levels, 2010=100)



La confiance est de retour chez les investisseurs

Indice de confiance des sociétés de gestion sur les perspectives de croissance des valeurs vénale à 12 mois par typologie, (net %, Royaume-Uni, Allemagne, France)



Sources : IPE, et AEW Recherche et Stratégie, au T1 2025

La reprise est sélective. Elle concerne surtout des actifs commerciaux prime et le secteur résidentiel dans l'ensemble (crise du logement très forte quasiment partout en Europe). Cette reprise devrait bénéficier progressivement à tous les actifs si le contexte économique ne se détériore pas.

Dans ces conditions, le FCPR Entrepreneurs & Immobilier continue de délivrer une performance solide. Si un très léger ralentissement de la hausse a été observé sur le 1er semestre, résultat combiné de la baisse de l'Euribor 3M, de quelques provisions et de plusieurs remboursements importants, le fonds maintient ses objectifs globaux de performance annuelle. Un coupon de 10 euros par part a été distribué fin juin.

Notre poche de liquidité et une collecte repartie à la hausse sur le premier semestre 2025 devraient nous permettre de saisir les opportunités présentant un couple risque/rendement intéressant et de placer des obligations à taux fixes, plus attractives que celles récemment remboursées.

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. À noter que les demandes de rachat effectuées dans le cas de déblocages anticipés ne sont pas soumises au calendrier et éventuelles pénalités évoquées précédemment. 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.

2 REFINANCEMENTS RÉALISÉS

AU 30/06/2025

I PROGRAMME PROVINCE N°12

Il s'agit d'un refinancement pour 6 opérations financées par le fonds, situées à proximité de Montpellier. Ce refinancement a pour objectif de donner plus de temps à l'opérateur pour commercialiser ses lots et achever les travaux. Les programmes bénéficient du dynamisme du marché immobilier autour de Montpellier, dont les prix sont restés à la hausse malgré le contexte économique.

I PROGRAMME LUXEMBOURG N°13

Il s'agit d'un refinancement d'une opération de promotion immobilière située dans la commune d'Hesperange, au sud de Luxembourg-Ville. Afin d'améliorer la marge, l'opérateur a déposé un nouveau PAP prévoyant la démolition de deux bâtiments ainsi que la construction et l'aménagement d'un parking, d'une partie commerciale, d'une partie résidentielle et d'une partie dédiée au co-living.

1 NOUVEAU FINANCEMENT RÉALISÉ

AU 30/06/2025

I PROGRAMME IDF N°18

Il s'agit d'une opération de marchand de biens portant sur l'acquisition à un prix attractif d'un actif de bureaux prime situé proche de l'Assemblée Nationale à Paris. L'actif a un fort potentiel de redéveloppement permettant de créer des logements neufs et d'agrandir la partie bureau.

PORTEFEUILLE DU FONDS

AU 30/06/2025

	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	5,5 ANS	9%	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	3,75 ANS	11,50%	11,50%
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 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 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 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%
PROGRAMME PROVINCE N°11	OCT-24	1 AN	10,50%	10,50%
PROGRAMME PROVINCE N°12	AVR-25	2 ANS	10,50%	10,50%
PROGRAMME IDF N°18	MAI-25	3 ANS	0%	15%
PROGRAMME LUXEMBOURG N°14	JUIN-25	3 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 DECEMBRE AVEC LES VL AU 30/09/2025

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.

 Elena 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**