

Reporting détaillé – Fonds Entrepreneurs & Immobilier

Situation au 31 décembre 2025



1. Présentation générale du fonds

Le FCPR Entrepreneurs & Immobilier est un véhicule d'investissement spécialisé dans le financement d'opérations immobilières non cotées en Europe. Il vise à offrir une performance attractive via des investissements majoritairement en dette privée immobilière, tout en conservant une diversification géographique et sectorielle.

Au 31 décembre 2025, le fonds présente une allocation majoritairement investie en immobilier (84 %), complétée par une poche de liquidités et placements court terme (16 %), assurant flexibilité et gestion du risque.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182 - Immatriculé à l'Orias sous le n° 07005216
Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCEF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière n°33300 auprès de MARKEL Insurance SE immatriculée en Allemagne à Munich sous le n° 233618, ayant son siège social Sophienstrasse 26 – 80333 Munich, et soumise au contrôle du Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt am Main, exerçant en France par l'intermédiaire de sa succursale « Markel France » immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 852 780 576, et située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine

2. Performance et évolution de la valeur

Le fonds affiche une trajectoire de performance solide depuis son lancement :

- Performance globale proche de **+35 % à +40 % selon les parts**
- Performance 2025 : environ **+5,2 % à +5,7 %**
- Progression régulière de la valeur liquidative
- Rendement annualisé attractif dans un contexte immobilier encore instable

Les performances restent positives malgré un environnement macroéconomique plus complexe, témoignant d'une gestion prudente et opportuniste.

3. Politique de distribution

Le fonds s'inscrit dans une logique de rendement régulier :

- Distributions annuelles croissantes depuis 2021
- Passage à une **distribution trimestrielle en 2025**
- Montant distribué en 2025 : environ **7,5 % du nominal**
- Objectif : combinaison rendement + valorisation du capital

Cette évolution vers un rythme trimestriel renforce la lisibilité des revenus pour les investisseurs.

4. Allocation et diversification

Répartition sectorielle

- **76 % résidentiel**
- **24 % immobilier commercial**

Le positionnement majoritaire sur le résidentiel traduit une stratégie défensive, portée par une demande structurelle forte.

Répartition géographique

- **France : 40 %**
- **Europe du Nord : 35 %**
- **Luxembourg : 25 %**

Cette diversification permet de lisser les cycles immobiliers et de capter des opportunités sur plusieurs marchés européens.

5. Environnement de marché

Le marché immobilier européen en 2025 montre des signes de reprise :

- Stabilisation des taux d'intérêt
- Retour progressif des investisseurs
- Amélioration de l'accès au crédit
- Hausse des prix résidentiels (+5,5 % en moyenne)

Toutefois, des éléments de prudence subsistent :

- Fragilité du segment commercial
- Incertitudes politiques et géopolitiques
- Disparition de certains dispositifs fiscaux en France

Dans ce contexte, la stratégie du fonds reste sélective et opportuniste.

6. Stratégie d'investissement

Le fonds privilégie :

- Des opérations de promotion immobilière haut de gamme
- Des financements obligataires (souvent convertibles)
- Des projets situés dans des zones à forte demande
- Des opérateurs expérimentés

Exemples récents :

- Développement résidentiel premium en Suède
- Opération de marchand de biens au Luxembourg

Le portefeuille comprend des opérations offrant des rendements cibles généralement compris entre **9 % et 15 %**, selon les projets.

7. Analyse de la gestion en 2025

Plusieurs facteurs ont influencé la performance :

- Ralentissement volontaire du déploiement des investissements (gestion prudente)
- Impact de la baisse des taux sur certaines lignes
- Ajustement ponctuel sur un opérateur en difficulté

Malgré cela, le fonds maintient une performance positive et une dynamique de distribution attractive.

8. Perspectives 2026

Les perspectives apparaissent favorables :

- Reprise progressive du marché immobilier européen
- Volumes d'investissement attendus en hausse
- Opportunités d'entrée à des niveaux de valorisation attractifs
- Pipeline d'investissements en cours

L'équipe de gestion reste active pour capter des opérations offrant un bon couple rendement/risque.

9. Risques et points de vigilance (MIFID)

Ce fonds présente des risques spécifiques :

- Risque de perte en capital
- Risque de liquidité (marché non coté)
- Horizon d'investissement recommandé long (minimum 3 ans)
- Sensibilité à la conjoncture immobilière et économique
- Dépendance à la qualité des opérateurs financés

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Vous souhaitez contacter nos conseillers ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00