CLUBFUNDING
ASSET MANAGEMENT

# INSIGHT #2

## FONDS IMMOBILIER NON COTÉ

## FONDS COMMUN DE PLACEMENT À RISQUE (FCPR)

WWW.CLUBFUNDING-AM.FR
CLUBFUNDING AM - 161 rue de Courcelles - 75017 Paris - + 33 (0)1 77 58 38 58 - contact@clubfunding-am.fr

ClubFunding AM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés financiers
sous le numéro GP-20000025 le 01/09/2020 - Codes ISIN FR001400AGV2 / FR001400AGWO / FR001400AGX8

# Sommaire


02 PROFIL DES PRINCIPAUX RISQUES DU FONDS

03 INSIGHT #2 : UN FONDS FISCAL DÉDIÉ AU CROWDFUNDING IMMOBILIER

04 À PROPOS DE CLUBFUNDING AM

05 CLUBFUNDING, UN TRACK RECORD UNIQUE EN FINANCEMENT IMMOBILIER

06 LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT D'INSIGHT #2

07 CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

08 UNE FISCALITÉ OPTIMISÉE

09 PROCESSUS DE SÉLECTION

10 CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

11 FRAIS

12 L'ÉQUIPE




# Profil des principaux risques* du fonds

Il appartient à chaque Investisseur d'analyser les risques de tout Investissement qu'il effectue et de vérifier que l'investissement envisagé est en adéquation avec sa situation financière et sa capacité à prendre des risques financiers. La liste des facteurs de risques ci-dessous n'est pas exhaustive. En souscrivant, l'Investisseur s'expose aux risques suivants :

## Risque de perte en capital

Le fonds n'est pas un fonds à capital garanti. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué. La performance du fonds est directement liée à la performance des sociétés du portefeuille soumise à de nombreux paramètres (évolutions sectorielles, concurrentielles, juridiques, géographiques ou propres à l'entreprise).

## Risque de liquidité lié à la détention des parts du fonds

Il n'existe actuellement aucun marché organisé et liquide sur lequel peuvent être négociées les parts du fonds. Par ailleurs, au cours de la durée du Fonds, le Fonds n'a pas l'obligation d'acheter ou de racheter les Parts qu'il émet, sous réserve des cas exceptionnels de rachat visés à l'Article 10.2 du règlement du fonds. Même si les parts peuvent être cédées dans le respect des conditions énoncées à l'Article 11 du règlement du fonds, il est peu probable qu'un marché secondaire des Parts se développe.

## Risques liés au secteur immobilier

Il existe des risques spécifiques liés au secteur immobilier dans lequel pourra investir le fonds. Certains Investissements peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché et ne pas rencontrer le succès commercial escompté.

## Risque lié à l'investissement en dettes

Les investisseurs sont exposés au risque de taux. Il s'agit du risque de variation de la valeur des instruments de taux induite par les variations de taux d'intérêt. Le risque de taux correspond au risque lié à une remontée des taux qui provoque alors une baisse de la valeur des obligations et par conséquent une baisse de la valeur liquidative du fonds. Le fonds pourra notamment investir sous forme d'obligations simples ou convertibles.

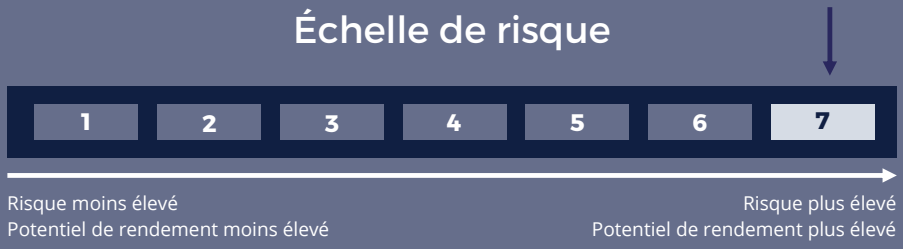
## Risque de crédit

Les Investisseurs sont également exposés à un risque de crédit. Ce risque réside dans le fait qu'une société du portefeuille puisse ne pas faire face à ses échéances, c'est-à-dire au paiement des coupons et/ou remboursement du capital à l'échéance. Cette défaillance pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Le risque de crédit couvre également le risque de dégradation de l'émetteur.

## Risques liés à l'évolution de la règlementation applicable au Fonds

Des modifications concernant les régimes juridiques et fiscaux pourraient intervenir en cours de vie du fonds et avoir un effet défavorable sur le fonds.

## Échelle de risque




Sur une échelle de risque classée de 1 à 7 le fonds est positionné au niveau du risque le plus élevé. Ce positionnement se justifie par (i) une exposition du Fonds aux valeurs non cotées (ii) à une absence de garantie du capital investi (iii) par l'ensemble des risques liés aux contraintes de gestion de ce fonds.

*L'ensemble des facteurs de risques est détaillé dans le règlement du fonds.

# Insight #2 : un fonds fiscal dédié au crowdfunding immobilier



## Rendement annuel net cible : 7 %*



## Un portefeuille bénéficiant d'une large diversification**



## Accessible à partir de 10 000 €



## Une fiscalité optimisée***





## Horizon d'investissement cible**** : 6 ans



## Assurance-vie (luxembourgeoise et française)

* Il ne s'agit que d'un objectif et aucunement d'une garantie de la performance finale qui sera effectivement réalisée par le Fonds. La contrepartie de cet objectif de rendement pourra être une perte en capital.

** L'objectif du Fonds qui est de constituer un portefeuille d'environ cinquante investissements, permet une large diversification.

*** Voir page 10 de la présente plaquette pour le détail des avantages fiscaux.

**** L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que leur argent restera bloqué pendant une durée de six (6) ans à compter de la Date de Constitution du Fonds (Article 2.2) et d'une durée de cinq (5) ans minimum pour les souscriptions ultérieures. Cette durée est de 6 ans prorogeable deux fois un (1) an sur décision de la Société de Gestion.

# À propos de ClubFunding AM

## Un acteur innovant dans l'investissement immobilier

Agréée par l'AMF depuis 2020, ClubFunding AM est une société de gestion de référence dans le crowdfunding immobilier. Elle permet aux investisseurs privés et professionnels de trouver des solutions d'investissement innovantes et alternatives. ClubFunding AM se positionne comme un investisseur de l'économie réelle en France et en Europe qui permet de répondre aux besoins de financement d'opérateurs immobiliers (marchands de biens et promoteurs immobiliers) sur des projets à forte création de valeur.

L'objectif de ClubFunding AM est de proposer des solutions de financement innovantes permettant de relayer les outils de financement traditionnels. Notre société de gestion de portefeuille développe l'investissement direct en capital-risque et en dette privée et propose à nos investisseurs un processus de souscription entièrement digitalisé et sécurisé.

## Une expertise unique dans le financement immobilier

ClubFunding AM dispose notamment de l'expertise de ClubFunding*, plateforme leader sur le marché du financement participatif immobilier. Créé en 2014, ClubFunding, véritable prêteur digital, a investi plus de 750 millions d'euros dans plus de 500 projets immobiliers au moyen d'émissions obligataires**.

Notre société de gestion pourra co-investir aux côtés de ClubFunding sur des projets éligibles à la stratégie des fonds d'investissement de ClubFunding AM ***.

**Il est rappelé que les activités de ClubFunding AM sont distinctes de celles de ClubFunding et que les conditions de réalisation des investissements effectués par ClubFunding ne sont pas les mêmes que celles de ClubFunding AM.*

***Données internes ClubFunding au 25/03/2022*

****ClubFunding AM prend ses décisions en toute indépendance et dispose d'un Comité d'Investissement qui lui est propre. Les opérations de co-investissement se font aux mêmes conditions pour l'ensemble des investisseurs.*

## CFAM#1, un premier fonds clôturé avec succès*

| 32,6 M€ | 438 | 30 | 10,0 % | 74,4 K€ |
|---|---|---|---|---|
| Montant total investi | Souscriptions | Opérations financées | Taux d'intérêt brut moyen pondéré des investissements en 2021* | Ticket moyen par souscription |

*Données internes de ClubFunding AM au 25/03/2022

# ClubFunding, un track record unique en financement immobilier

ClubFunding est le leader français des plateformes de financement participatif avec plus de 750 millions d'euros de financement depuis sa création.

Cette entité de ClubFunding Group permet aux opérateurs immobiliers français et européens de financer leur développement grâce à l'émission d'obligations, un mode de financement réservé jusque-là aux grands groupes et aux investisseurs professionnels.

Les investisseurs particuliers peuvent étudier les opportunités proposées et définir librement le montant de leur placement à partir de 1 000 €.

**780 M€**
Montant total investi

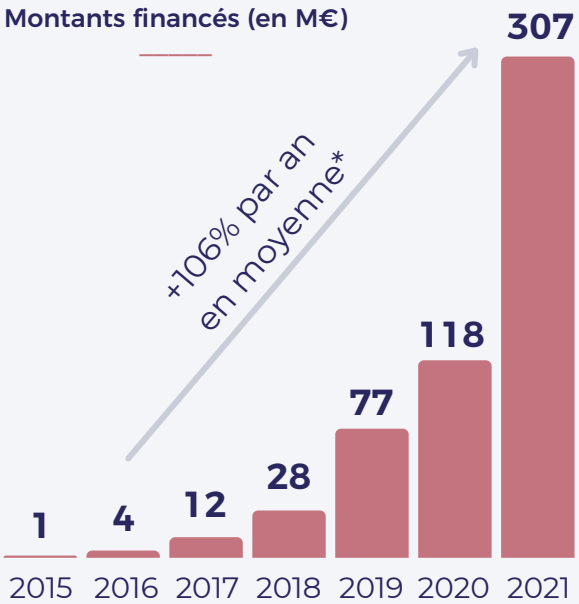
**700+**
projets financés*

Un taux de défaut de
**0,0 %***
depuis la création en 2015 (entendu comme des retards de plus de 6 mois et/ou des recours collectifs)

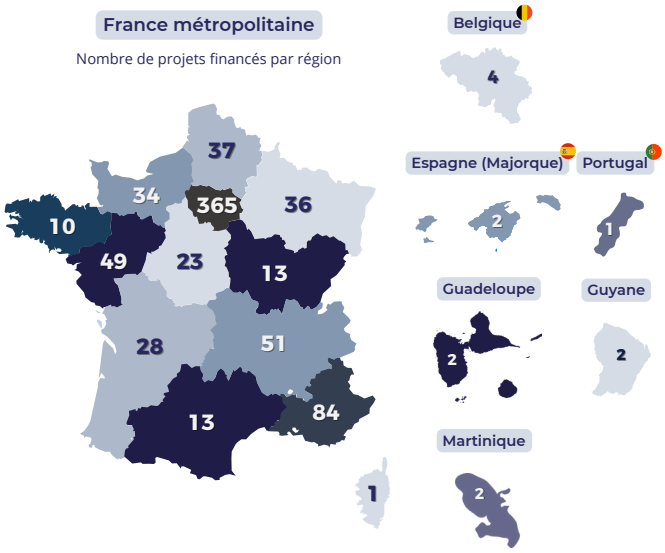
**1/3**
de parts de marché

Plus le taux est élevé, plus le risque de perte en capital ou d'impayé des intérêts est important. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Montants financés (en M€)**




Données au 04/05/2022 - Source ClubFunding




Données au 19/09/2022 - Source ClubFunding

* Cette collecte ne préjuge pas de la rentabilité des financements octroyés.

# La stratégie d'investissement d'Insight #2

## Projets cibles

- Les projets financés seront majoritairement des apports ou des refinancements de fonds propres dans le cadre d'opérations immobilières en France
- Un des objectifs du fonds sera d'offrir un portefeuille bénéficiant d'une large diversification tant sur le plan géographique que sur le plan sectoriel**
- Le ticket moyen investi sera de l'ordre de 2M€*
- Le fonds souhaite réaliser une cinquantaine d'investissements

## Typologie d'investissement

**#1**

### Opérations de marchand de bien

Achat d'actifs immobiliers dans un objectif de revente à court-terme après une phase de création de valeur

**#2**

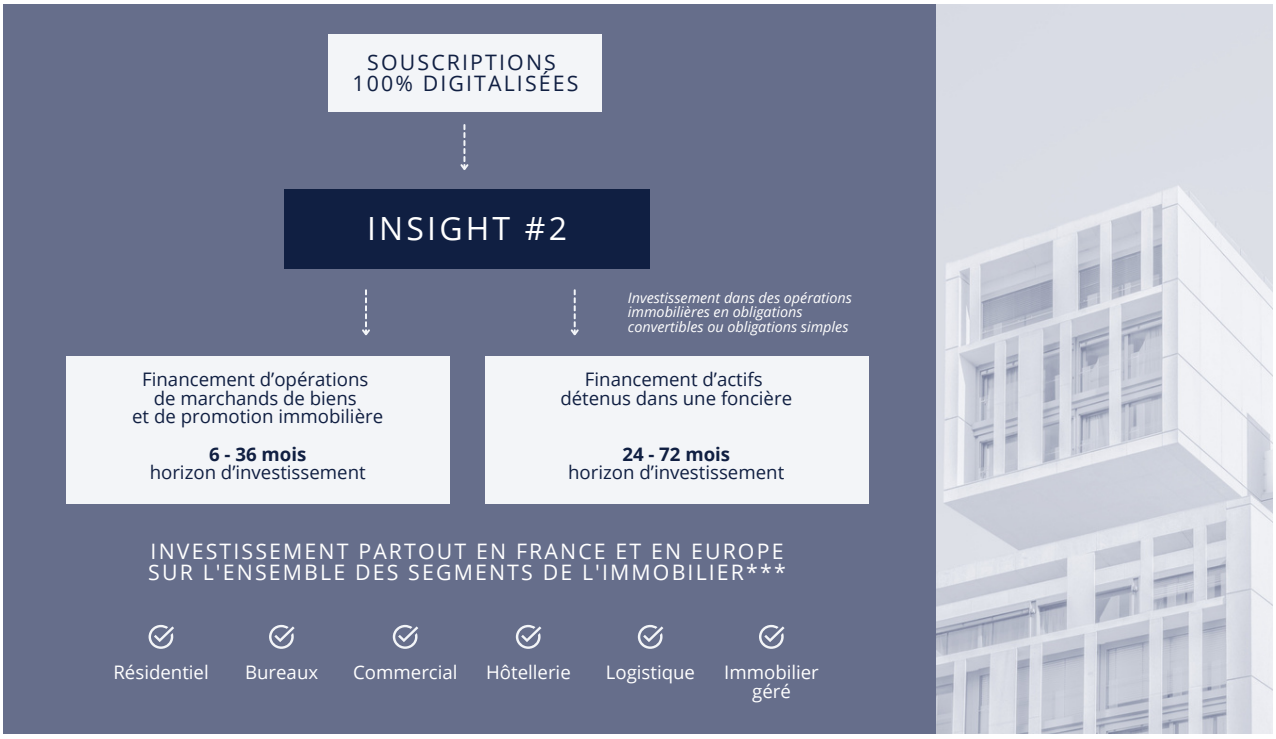
### Opérations de promotion immobilière

Acquisition d'un foncier et construction d'actifs neufs revendus à court-terme en bloc ou à la découpe à des acquéreurs

**#3**

### Foncière

Constitution d'un portefeuille d'actifs immobiliers et mise en place de moyen pour le valoriser à moyen-terme




* Le montant minimum d'investissement par actif sera d'un minimum de 100 000 €
** La diversification du portefeuille cible s'effectuera au travers d'une cinquantaine d'investissements d'une durée moyenne de 20 mois
*** Il est rappelé que la Société de Gestion a vocation à gérer des fonds d'investissement qui réalisent ces opérations de financement en fonds propres de PME.

# Caractéristiques du fonds

## Accessible aux clients particuliers et professionnels*

Insight #2 permet à des investisseurs de se positionner sur des solutions traditionnellement réservées à des cercles restreints.

### TRI cible

Objectif de rendement de

**7%** net de fais

Ce taux ne présente pas une garantie de rendement, cet investissement présentant notamment un risque de perte en capital. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué.

### Maturité du fonds

**6 ans**

Les parts A et C sont fiscales

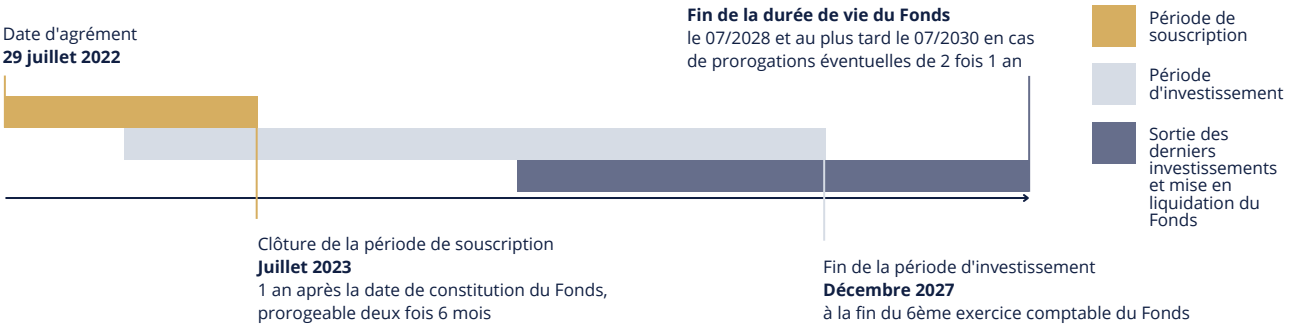
### 3 types de parts

- Part A : 10 000€ - **Capitalise**
- Part B : 10 000€ - **Distribue**
- Part C : 250 000€ - **Capitalise**
  réservée aux clients institutionnels

### Frais

- Droits d'entrée maximum : **5,00%** du montant souscrit
- Frais récurrents de gestion et de fonctionnement :
  - **2,15% / an pour les parts A & B**
  - **2,00% / an pour la part C**

## Durée de vie du fonds




*Investisseurs professionnels au sens de la directive MIF 2004/39/CE

# Une fiscalité optimisée

Les gains issus des investissements dans un FCPR sont assimilés à des revenus de capitaux mobiliers.

## Fiscalité applicable aux personnes physiques

### Avantage fiscal des porteurs A et C

Les souscriptions des parts A et C bénéficient d'un avantage fiscal à savoir que ces porteurs de parts bénéficieront d'une exonération d'impôt sur le revenu et ne seront redevables que des prélèvements sociaux à hauteur de 17,2%.

### PEA PME-ETI

Éligibilité au PEA PME-ETI sous réserve du respect de certaines conditions par les souscripteurs personnes physiques résidents fiscaux de France, notamment de l'absence de retrait intervenu sur le plan pendant un délai de 5 ans à compter du premier versement, d'une exonération d'impôt sur le revenu sur les dividendes et plus-values réalisées dans le cadre de ce dispositif.**

### Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

Les sommes ou valeurs réparties par le fonds sont soumises à la flat tax. Elle est composée d'un taux forfaitaire d'impôt sur le revenu de 12,8 % ainsi que des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine perçus au taux global de 17,2 %.

### En option, l'impôt sur le revenu (IR) au barème progressif

L'investisseur peut opter pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu sur option expresse et irrévocable.

## Fiscalité applicable aux personnes morales*

L'investissement dans le FCPR Insight #2 permet de profiter d'un taux d'IS réduit (0 à 15%) sous réserve du respect de certains conditions (cf. note fiscale).

Il est rappelé que les avantages fiscaux éventuels sont délivrés en contrepartie (i) d'un risque de perte en capital et (ii) d'un risque d'illiquidité.

* Il est rappelé que les produits de cession des parts et les plus-values réalisés par les porteurs de parts personnes morales françaises soumises à l'IS à l'occasion de la cession ou du rachat des parts seront soumises au régime des plus et moins-values à long terme (permettant l'application d'un taux réduit d'IS de 0% ou 15% en fonction des participations composant le portefeuille du Fonds) sous réserve que les parts du fonds soient détenues par le porteur de parts depuis au moins cinq ans.

** À défaut de respecter les conditions de l'exonération, le gain net réalisé sur un PEA PME-ETI est imposable au PFU au taux de 12,8% (sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu), auquel s'ajoutent, en toute hypothèse, les prélèvements sociaux au taux global de 17,2%. Les investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal pour s'assurer qu'ils remplissent effectivement les conditions d'éligibilité du dispositif PEA PME-ETI.

# Processus de sélection

## Scoring et sélection stricte

Chaque dossier d'investissement soumis fait l'objet d'une analyse qualitative et quantitative permettant de décider de l'intégration du projet dans le fonds. ClubFunding AM a mis en place un comité lui permettant de sélectionner et analyser les dossiers :

- Le **comité consultatif** composé de plusieurs membres retenus en particulier pour leurs expériences professionnelles dans le domaine du financement d'entreprises et/ou de l'analyse financière ou pour leur positionnement stratégique dans le groupe de sociétés

Le processus de sélection des Sociétés du Portefeuille cibles et de leurs projets repose sur des critères **juridiques** (i), **économiques et financiers** (ii), **humains** (iii) et **immobiliers** (iv).

L'ensemble de ces critères permet d'établir un scoring interne d'aide à la décision pour la société de gestion. Les investissements seront réalisés aux côtés d'opérateurs expérimentés et reconnus, sélectionnés par la société de gestion. Il s'agira d'opérateurs qui, selon l'analyse des gérants de la société de gestion, sont bien établis dans leurs secteurs d'activité, justifient de plusieurs années d'expérience (ou ont des dirigeants justifiant de plusieurs années d'expérience dans ce secteur s'il s'agit d'un nouvel opérateur) et présentent un track record en ligne avec les performances normatives du secteur.

### ClubFunding AM peut co-investir aux côtés de la plateforme ClubFunding* sur des projets immobiliers éligibles :

**#1**

ClubFunding AM disposera d'un droit de premier regard dans le cadre des opportunités d'investissement reçues en amont des processus de sélection.

**#2**

Les opérations de co-investissement se feront aux mêmes conditions d'entrée et de sortie pour l'ensemble des investisseurs.

**#3**

Le comité d'investissement de ClubFunding AM prendra les décisions d'investissement en toute indépendance.

*Il est rappelé que les activités de ClubFunding AM sont distinctes de celles de ClubFunding et que les conditions de réalisation des investissements effectués par ClubFunding ne sont pas les mêmes que celles de ClubFunding AM.

# Caractéristiques générales

| | |
|---|---|
| **Société de gestion** | Insight #2 (Agrément n°FCR20220013 obtenu le 29/07/2022) |
| **Forme juridique** | Fonds Commun de Placement à Risques (FCPR) |
| **Date de constitution** | 30 septembre 2022 |
| **Durée de vie du Fonds** | Jusqu'à septembre 2028 et au plus tard septembre 2030 (en cas de prorogations) |
| **Période de souscription** | 1 an prorogeable deux fois 6 mois à partir de la date de constitution du fonds |
| **Montant total des souscriptions cible** | 100 000 000 € |
| **Montant d'investissement dans les projets cibles** | 100 000 € à 10 000 000 €* |
| **Catégories de parts** | **Parts A (capitalise)**<br>• Code ISIN : FR001400AGX8<br>• Souscription minimum à 10 000 €<br>• Frais de gestion : 2,15% nets de taxes / an<br>• Frais de gestion indirect : 0,15% / an<br>**Parts B (distribue)**<br>• Code ISIN : FR001400AGWO<br>• Souscription minimum à 10 000 €<br>• Frais de gestion : 2,15% / an<br>• Frais de gestion indirect : 0,15% / an<br>**Parts C (capitalise)****<br>• Code ISIN : FR001400AGV2<br>• Souscription minimum à 250 000 €<br>• Frais de gestion : 2,00% / an<br>• Frais de gestion indirect: 0,15% nets de taxes / an |
| **Souscription minimum** | • Part A : 10 000 € (hors droits d'entrée)<br>• Part B : 10 000 € (hors droits d'entrée)<br>• Part C : 250 000 € (hors droits d'entrée) |
| **Prix de souscription des parts A - B - C** | La souscription est réalisée à la valeur la plus élevée de la valeur nominale initiale de 1 000 € et de la valeur liquidative |
| **Droits d'entrée** | 5% maximum |
| **Valorisation** | Bimensuelle |
| **Zone géographique** | France et Europe |
| **Durée de blocage** | Durée de vie du Fonds (éventuellement prorogée)*** |
| **Rachat** | Les demandes de rachat sont bloquées pendant toute la durée de vie du fonds exception pour certains évènements exceptionnels (décès, retraite, invalidité…) |
| **Objectif de rendement (ne constituant pas un engagement)** | 7% net de frais (cet objectif a été déterminé sur la base des hypothèses retenues par la Société de Gestion qui a estimé qu'il n'y aurait pas de défaut sur le portefeuille) |
| **Dépositaire** | SGSS (Société Générale Securities Services) |
| **Valorisateur** | FI PARTNERS |
| **CAC** | RSM |

*L'investissement réalisé ne pourra être supérieur à 10 % du montant total de l'opération de l'actif net du fonds
**Part réservée aux clients professionnels (au sens de la directive MIF 2004/39/CE)
*** L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que leur argent restera bloqué pendant une durée de six (6) ans à compter de la Date de Constitution du Fonds (Article 2.2) et d'une durée de cinq (5) ans minimum pour les souscriptions ultérieures. Cette durée est de 6 ans prorogeable deux fois un (1) an sur décision de la Société de Gestion.

# Frais

| Catégories agrégées de frais | TAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS MAXIMAUX (TFAM MAXIMUM)<br>TFAM gestionnaire maximal | | |
|---|---|---|---|
| | PART A | PART B | PART C* |
| DROITS D'ENTRÉE | 0,625% | 0,625% | 0,625% |
| COMMISSION DE GESTION** | 2,15% | 2,15% | 2,00% |
| FRAIS DE CONSTITUTION | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| FRAIS DE SORTIE | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| FRAIS DE GESTION INDIRECT | 0,15% | 0,15% | 0,15% |
| **TOTAL (hors droits d'entrée)** | **2,3%** | **2,3%** | **2,15%** |

**Part réservée aux clients professionnels (au sens de la directive MIF 2004/39/CE)

**Dont rémunération des distributeurs 1,00% maximum

# L'équipe



**David El Nouchi**
Président



**Alexandre Simon**
Gérant de portefeuille



**Aurélie Charles**
Responsable juridique



**Raphaël Ittah**
Analyste



**Soline Vinçon**
Analyste

## Vos interlocuteurs



**Charles-Emmanuel Berthout**
Directeur des Relations investisseurs



**Maxence Macherez**
Responsable du développement commercial



**Nathan Sitbon**
Chargé des partenariats



**Raphaël Bonnaud**
Chargé des relations investisseurs



**Maxence Fayel**
Chargé des relations investisseurs



**John Israël**
Chargé de relations partenaires



**Adrien Haas**
Chargé des relations investisseurs



**Anaïs Le corre**
Chargé des relations investisseurs

CLUBFUNDING
ASSET MANAGEMENT

WWW.CLUBFUNDING-AM.FR

161 rue de Courcelles
75017 Paris
+ 33 (0)1 77 58 38 58
contact@clubfunding.fr