CLUBFUNDING
ASSET MANAGEMENT

FCPR INSIGHT#2

Codes ISIN FR001400AGX8 / FR001400AGWO / FR001400AGV2

Rapport de gestion au 03/04/2023

Avril 2023

Sommaire

01

Le mot de l'équipe

02

Chiffres clés au 03/04/2023

03

Focus sur deux investissements clés

04

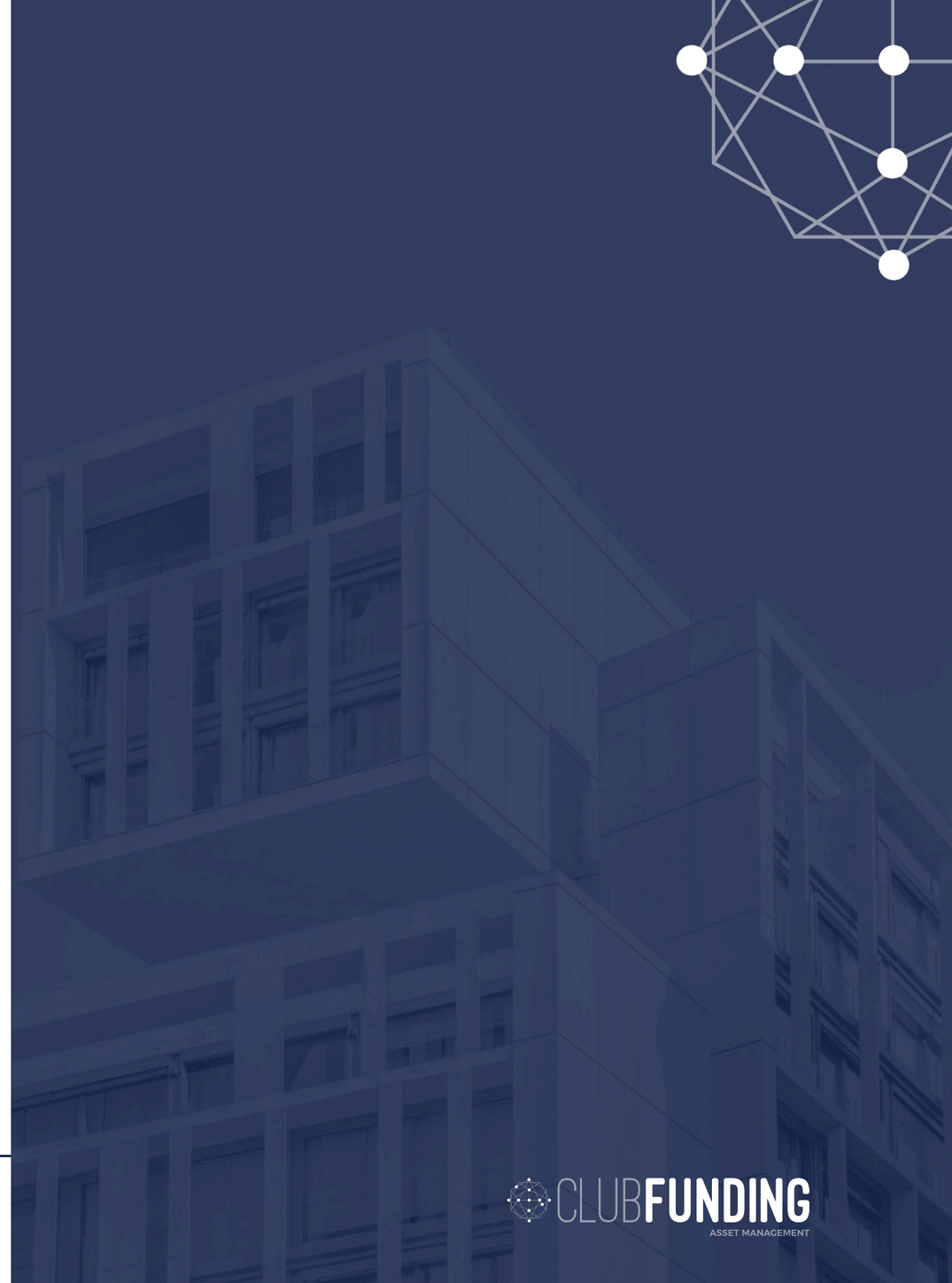
Portefeuille au 03/04/2023

05

Caractéristiques du fonds

01

Le mot de l’équipe



Le mot de l’équipe

David El Nouchi

Président de ClubFunding AM

Chers investisseurs et investisseuses,

Toute l’équipe se joint à moi pour vous remercier sincèrement de votre confiance.

À ce jour, le fonds Insight #2 a financé 11 projets dont le taux d'intérêt annuel moyen pondéré s'élève à 10,7 % pour un montant total d'investissements de 12,5 M€. La collecte estimée à date est de 20 M€. Plusieurs projets ont été retenus ou sont en cours d'instruction pour de prochains investissements dans le fonds.

Déjà référencé auprès de plusieurs assureurs français et luxembourgeois, le fonds est en cours de référencement chez un nouvel assureur français de premier rang. Nous sommes également heureux de vous informer qu'une première distribution de 13 €/part est prévue le 02/05/2023 pour les détenteurs de parts B.

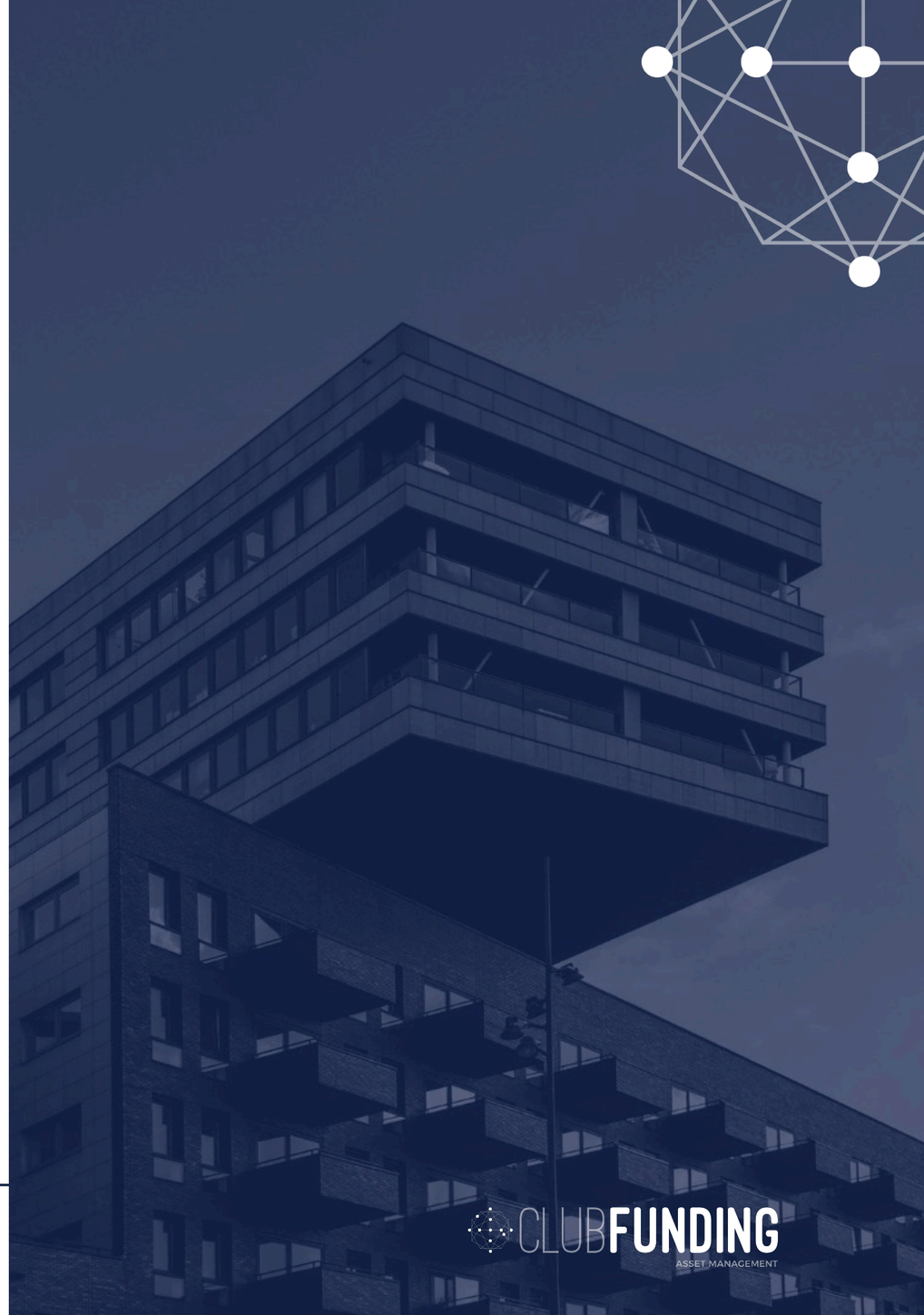
Concernant les perspectives 2023 du marché immobilier, le secteur résidentiel et la logistique affichent des croissances de loyers plus résilientes et soutenues par les tensions sur l’offre. L’augmentation du coût de la dette et des coûts de construction limiteraient davantage l’offre neuve. Les réglementations environnementales protègent la plupart des marchés du ralentissement économique qui conduirait à une baisse de la demande. Quant à l’impact du télétravail sur le secteur des bureaux, il semble être moins important que prévu.

Nous sommes déterminés à maintenir le cap et à travailler avec persévérance pour maintenir des rendements solides et durables. Nous sommes impatients de vous partagez les futurs résultats.

Nous vous souhaitons une très bonne lecture.

02

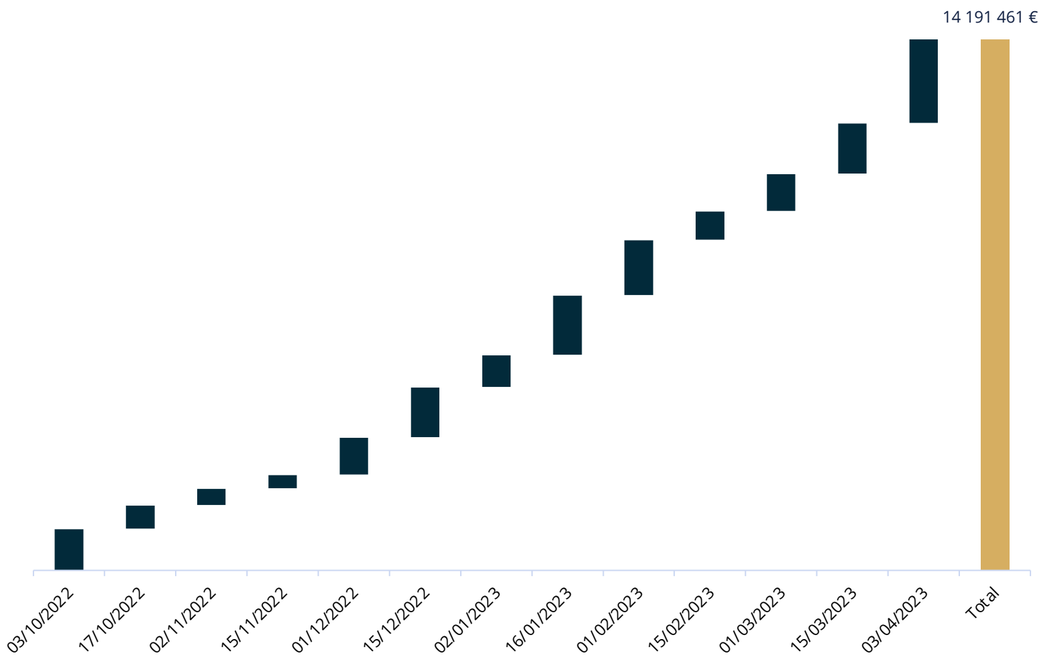
Les chiffres clés au 03/04/2023



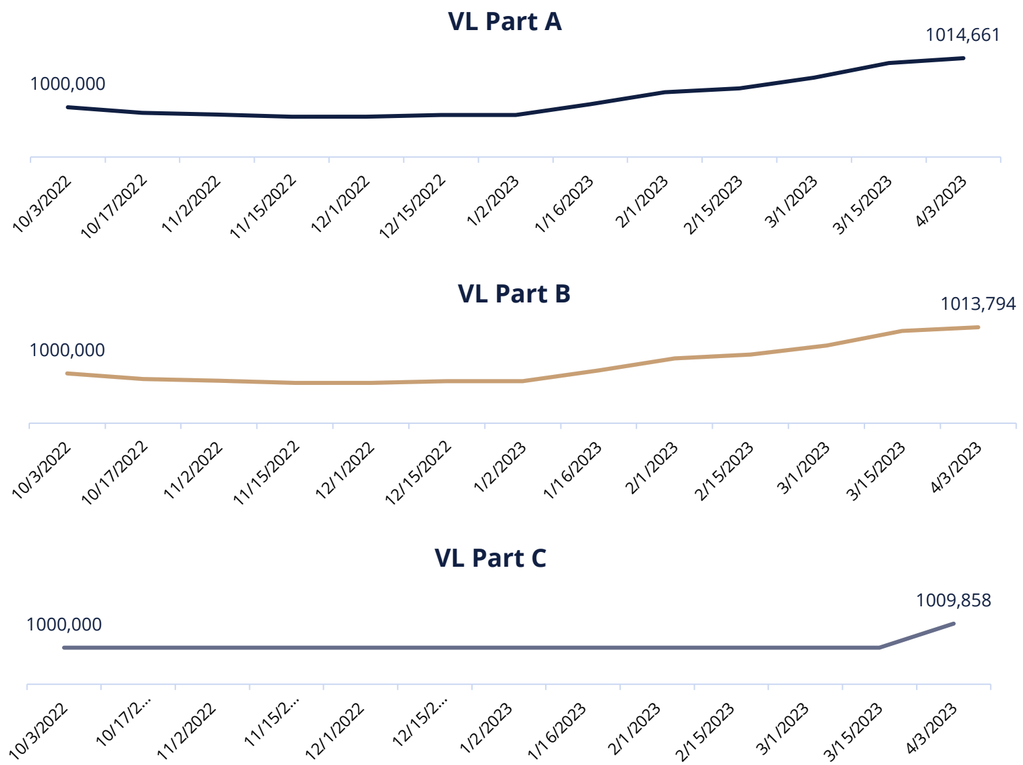
INSIGHT #2 – Les principaux chiffres au 03/04/2023 (1/2)

20 M €	+ de 270	11	12,5 M€	7 % (2)	Distribution
Collectés sur le fonds, dont 14,2M€ valorisés (1)	Investisseurs	Projets financés	Investis	TRI annuel cible	13,00 € par part B (3)

Montant collecté par date de valeur liquidative



Evolution de la valeur liquidative

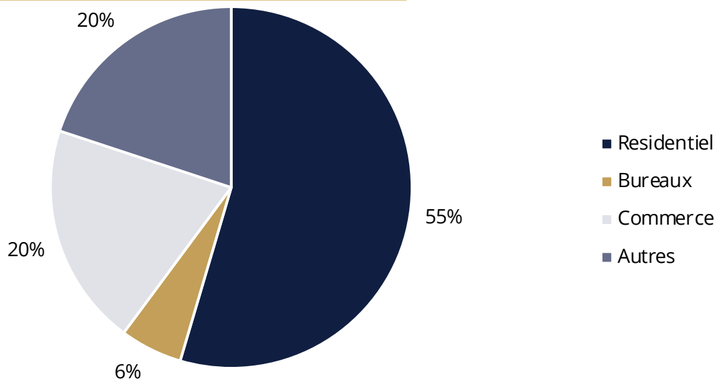


Notes : (1) Les 5,8M€ non valorisés sont en cours de validation en conformité
(2) Il est rappelé que le TRI n'est pas garanti et que les souscripteurs sont notamment exposés à un risque de perte en capital et d'illiquidité
(3) Cette distribution aura lieu le 02/05/2023 au titre du 1er trimestre 2023

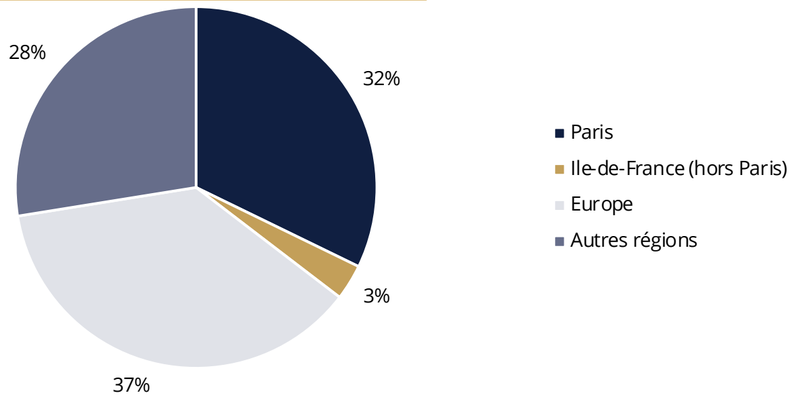
CLUBFUNDING ASSET MANAGEMENT

INSIGHT #2 – Les principaux chiffres au 03/04/2023 (2/2)

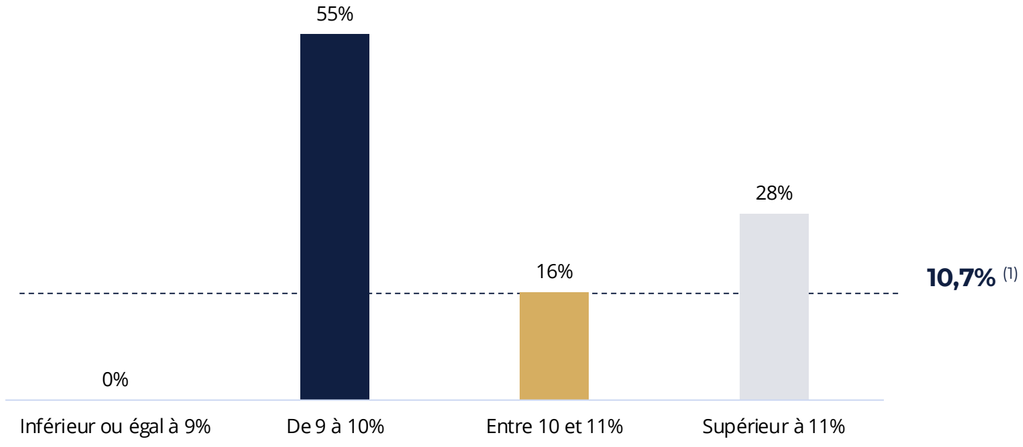
Par type d'actif



Par géographie



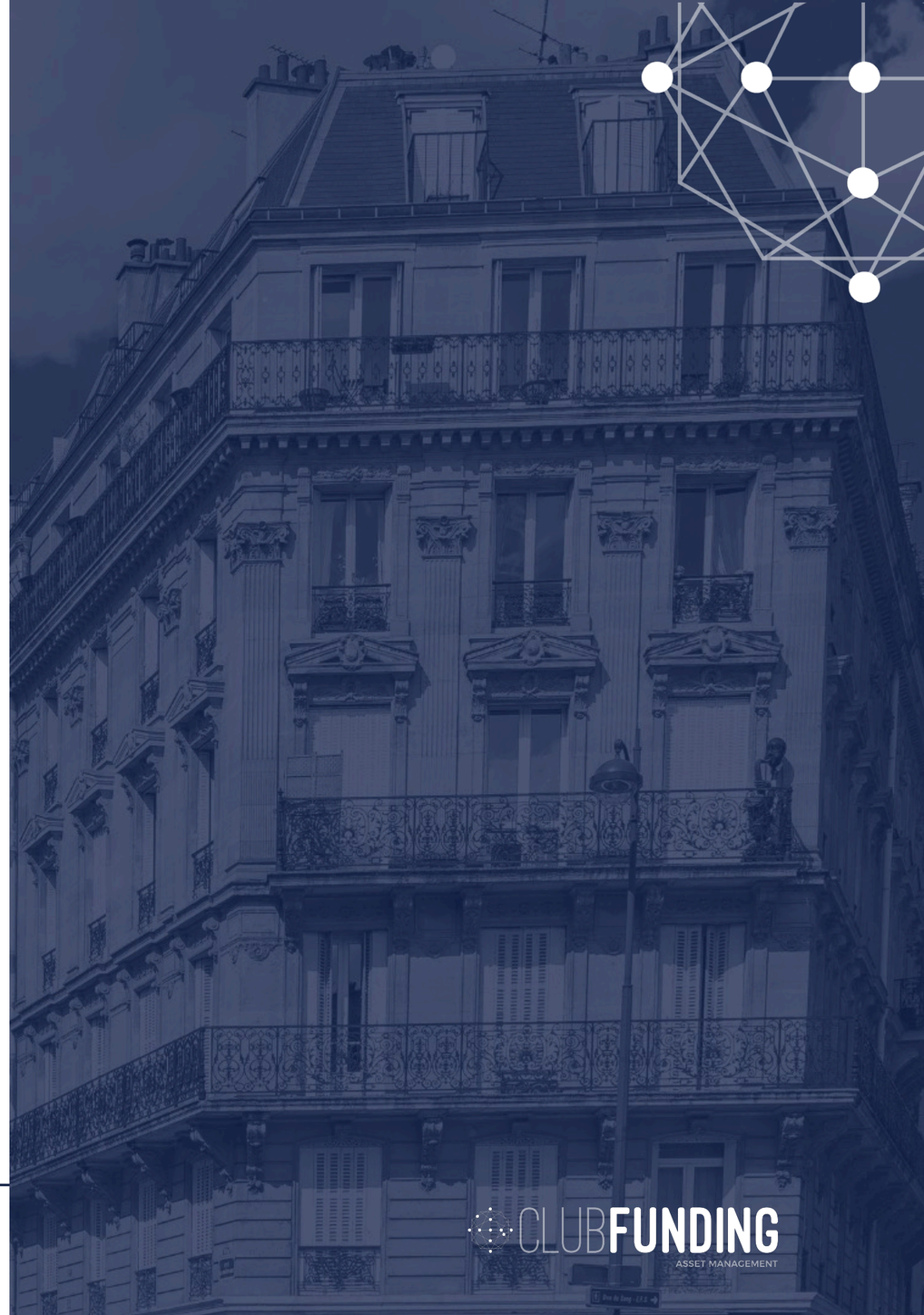
Par taux d'intérêt annuel



Note : (1) Taux d'intérêt annuel moyen pondéré des investissements obligataires. Il est rappelé que ce taux n'est pas garanti Il est rappelé que ce taux n'est pas garanti et que les souscripteurs sont notamment exposés à un risque de perte en capital et d'illiquidité

03

Focus sur deux investissements clés



INSIGHT #2 – Focus sur un investissement clé (1/2)

Projet Rue des Saints-Pères (Paris)

Acquisition pour 19,5 M€

Travaux pour 2 M€

Un coupon à 10 %

Un chiffre d'affaires de 36 M€

L'actif est une immeuble en R+4 situé rue des Saints-Pères dans le 6ème arrondissement de Paris.

Le projet consiste en l'acquisition d'un immeuble mixte d'une surface de plancher totale de 1 045m2 pour 19,5M€. Un permis de construire sera déposé pour la réalisation de travaux de restructuration et de surélévation sur une partie de l'actif pour un montant de 2M€.

La commercialisation de l'actif se fera pour un montant total de 36M€. Le commerce sera vendu pour 6M€ sur un taux de rendement de 4,7%. Les logements seront vendus pour 10,5M€ et les bureaux pour 21M€.

Sur cette opération, le fonds INSIGHT#2 a financé une partie des fonds propres à hauteur de 1M€ sur 24 mois en obligations simples pour un rendement à 10%.

CLUBFUNDING ASSET MANAGEMENT

INSIGHT #2 – Focus sur un investissement clé (2/2)

Projet Costa del Sol (Espagne)

Acquisition pour 6 M€

Travaux pour 63 M€

Un coupon à 10 %

Un chiffre d'affaires de 120 M€

L'actif se situe à Marbella, célèbre station balnéaire de la côte Sud Espagnol : Urb. la Reserva de Alcuzcuz. Parcela 41. Benahavís – Málaga

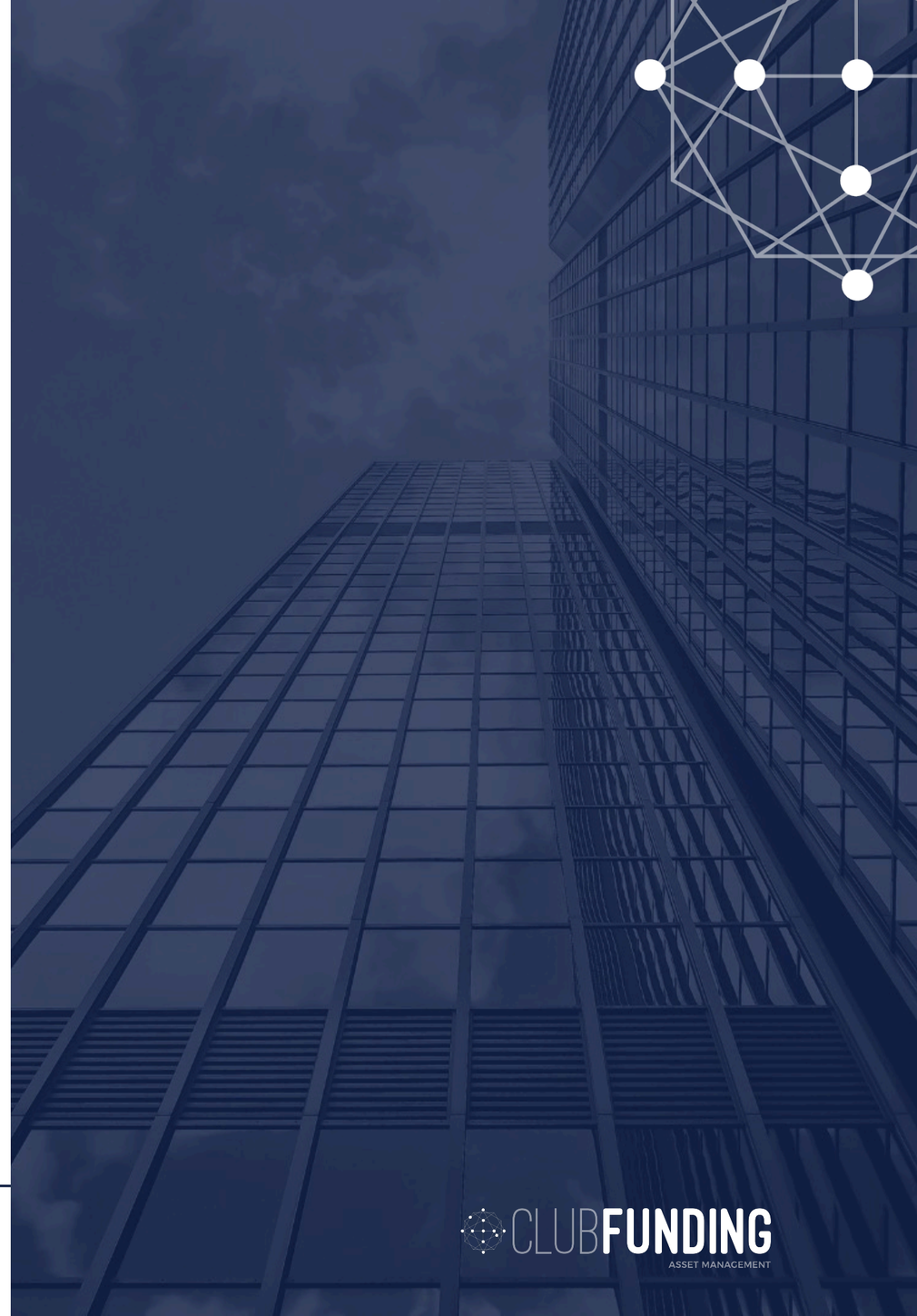
Le projet consiste en l'acquisition d'un terrain pour 6 M€ puis le dépôt d'un permis de construire afin de pouvoir réaliser la construction de 140 lots d'exception avec vue sur mer pour 63 M€. Les lots seront ensuite vendus en VEFA pour un montant total de 120 M€.

Le remboursement de l'émission obligataire ClubFunding se fera via un refinancement bancaire global du projet avant le lancement des travaux.

Sur cette opération, ClubFunding AM a financé une partie des fonds propres à hauteur de 1,5 M€ sur 24 mois en obligations convertibles pour un rendement de 10 %.

04

Portefeuille au 03/04/2023



INSIGHT #2 – Portefeuille des projets en cours 03/04/2022 (1/2)

10/22		**Boulogne 54** MEDIPROM	Montant financé : 600 000€ Taux d'intérêt annuel : 10,0% Durée : 24 mois	Financement de l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Boulogne- Billancourt (92).	**Obligations convertibles**	**Co-investissement**
02/23		**Rue des Saints-Pères** LEFT BANK	Montant financé : 500 000€ Taux d'intérêt annuel : 10,0% Durée : 24 mois	Financement de l'acquisition d'un immeuble mixte dans le 6ieme arrondissement.	**Obligations simples**	**Co-investissement**
03/23		**Costa Del Sol** MIMCO	Montant financé : 1 500 000€ Taux d'intérêt annuel : 10,0% Durée : 24 mois	Financement d'un terrain à Marbella dans le cadre d'une opération de promotions. PC à obtenir pour construire puis commercialiser 140 lots d'exception vue mer.	**Obligations convertibles**	**Co-investissement**
03/23	DMVIP Aménageur Foncier	**Credit Corporate** DMVIP	Montant financé : 2 999 000€ Taux d'intérêt annuel : 12,0% Durée : 60 mois	Financement crédit corporate permettant de financer les objectifs de croissance de DMVIP sans diluer l'actionnariat actuel	**Obligations convertibles**	**Investissement**
04/23		**Park Escaudin** BVI FINANCE	Montant financé : 300 000€ Taux d'intérêt annuel : 10,0% Durée : 24 mois	Refinancement de l'apport en Fonds propres nécessaires à l'acquisition d'un terrain à Escaudain pour la construction de locaux d'activité.	**Obligations simples**	**Co-investissement**
04/23		**Villa du Tertre** Crazy Foncière	Montant financé : 153 000€ Taux d'intérêt annuel : 10,0% Durée : 60 mois	Refinancement des fonds propres apportés dans l'acquisition d'une villa déjà exploitée et mise en location, à Longny les Villages (61290)	**Obligations simples**	**Investissement**

Projets en cours

Projets en cours d'instruction

CLUBFUNDING ASSET MANAGEMENT

INSIGHT #2 – Portefeuille des projets en cours 03/04/2022 (2/2)

01/23		**Ilot Saint Germain** C Participation	Montant financé : 600 000€ Taux d'intérêt annuel : 10,0% Durée : 24 mois	Financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier situé boulevard saint germain dans le cadre d'une opération de marchands de bien	**Obligations simples**	**Co-investissement**
02/23	LEFT BANK	**Left Bank Corporate** Left bank	Montant financé : 500 000€ Taux d'intérêt annuel : 11,0% Durée : 24 mois	Financement crédit corporate de la société Left Bank pour qu'elle puisse développer son activité.	**Obligations simples**	**Co-investissement**
03/23		**Saint-Jacques** SGM	Montant financé : 2 500 000€ Taux d'intérêt annuel : 10,0% Durée : 24 mois	Financement partiel des fonds nécessaires à la réalisation d'une opération de marchand de biens située à Metz (57000)	**Obligations convertibles**	**Co-investissement**
03/23		**Torrejon de Ardoz** Compagnie de Phalsbourg	Montant financé : 2 000 000€ Taux d'intérêt annuel : 10,0% Durée : 24 mois	Refinancement partiel des fonds propres utilisés pour l'acquisition et le développement d'un retail park à Torrejon de Ardoz, Madrid (Espagne)	**Obligations convertibles**	**Co-investissement**
04/23		**Casa Ibiza** CASALINA	Montant financé : 1 150 000€ Taux d'intérêt annuel : 11,0% Durée : 12 mois	Bridge de financement entre l'acquisition d'une villa en share-deal, située à Ibiza (Espagne) et le refinancement bancaire..	**Obligations convertibles**	**Co-investissement**
04/23		**Campus Charonne 2** GDG INVESTISSEMENTS	Montant financé : 2 000 000€ Taux d'intérêt annuel : 12,0% Durée : 2 mois	Bridge de financement de 2 000K€ sur une opération de marchand de biens dans le 11ème arrondissement de Paris (75011) dans l'attente d'un refinancement des fonds propres.	**Obligations simples**	**Investissement**

Projets en cours

Projets en cours d'instruction

CLUBFUNDING ASSET MANAGEMENT

05

Caractéristiques du fonds

INSIGHT#2 – Caractéristiques du fonds (1/2)

GENESE DU FONDS

Suite au succès du premier FCPR , et pour répondre à la demande de nos investisseurs, nous avons lancé durant l'été 2022 un nouveau millésime fondé sur (i) les forces de CFAM#1 :

- ✓ Mutualisation de projets de crowdfunding immobilier
- ✓ Eligibilité au PEA/PME & Assurances-vie Française et Lux

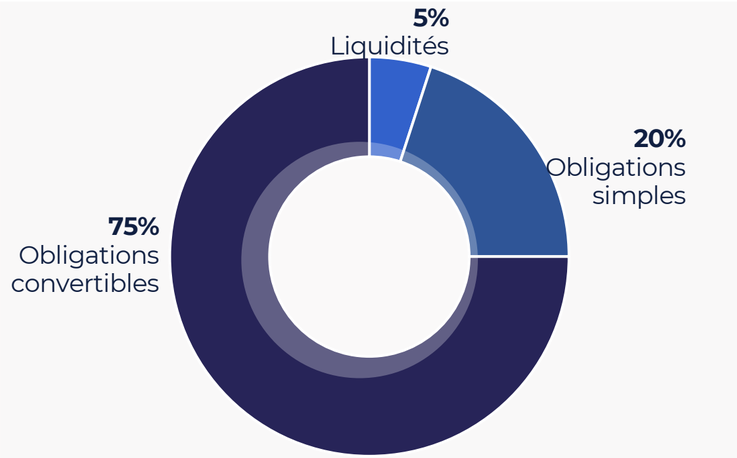
Et (ii) une prise en compte du retour d'expérience :

- ✓ Une maturité plus longue pour délivrer une gestion plus efficiente et offrir un avantage fiscal aux investisseurs
- ✓ 3 parts différenciantes pour s'adapter aux profils des investisseurs :
  - A : Capitalisation des intérêts
  - B : Distribution des intérêts
  - C : Part réservée aux clients professionnels avec des frais de gestion réduits

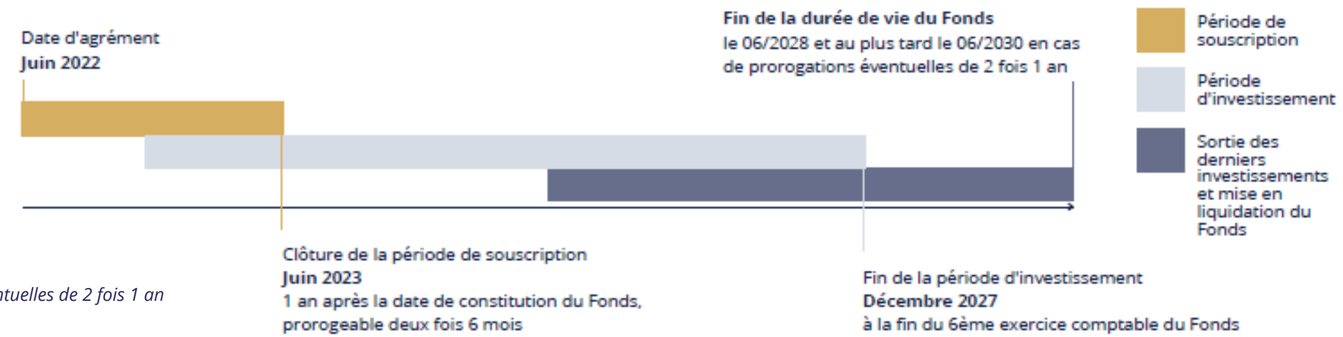
CARACTÉRISTIQUES CLÉS

Forme juridique	FCPR
Durée de vie	6 ans*
Montant total cible	€100m
Valorisation	Bimensuelle
TRI cible	7% net de frais**
Frais de gestion	2,15% pour les parts A et B, 2% pour la part C

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT



DURÉE DE VIE DU FONDS



Notes : (*) Il est rappelé que la maturité du fonds peut être allongée à 8ans en cas de prorogations éventuelles de 2 fois 1 an
(**) Il est rappelé que ce taux ne présente pas une garantie

CLUBFUNDING ASSET MANAGEMENT

INSIGHT#2 – Un fonds fiscal (2/2)

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 & ASSURANCE VIE

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 sur les parts A et C permet de profiter :

- D'une exonération d'imposition sur les plus-values de produit de cession des parts
- 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.

CLUBFUNDING
ASSET MANAGEMENT

WWW.CLUBFUNDING-AM.FR

161 rue de Courcelles
75017 Paris
+ 33 (0)1 53 30 58 77
contact@clubfunding.fr