

# CLUB FUNDING

ASSET MANAGEMENT

FCPR INSIGHT#2

Codes ISIN FR001400AGX8 / FR001400AGWO / FR001400AGV2

Rapport de gestion au 30/06/2023

Juin 2023

# Sommaire

## 01

Le mot de l'équipe

## 02

Chiffres clés au  
30/06/2023

## 03

Focus sur deux  
investissements  
clés

## 04

Portefeuille au  
30/06/2023

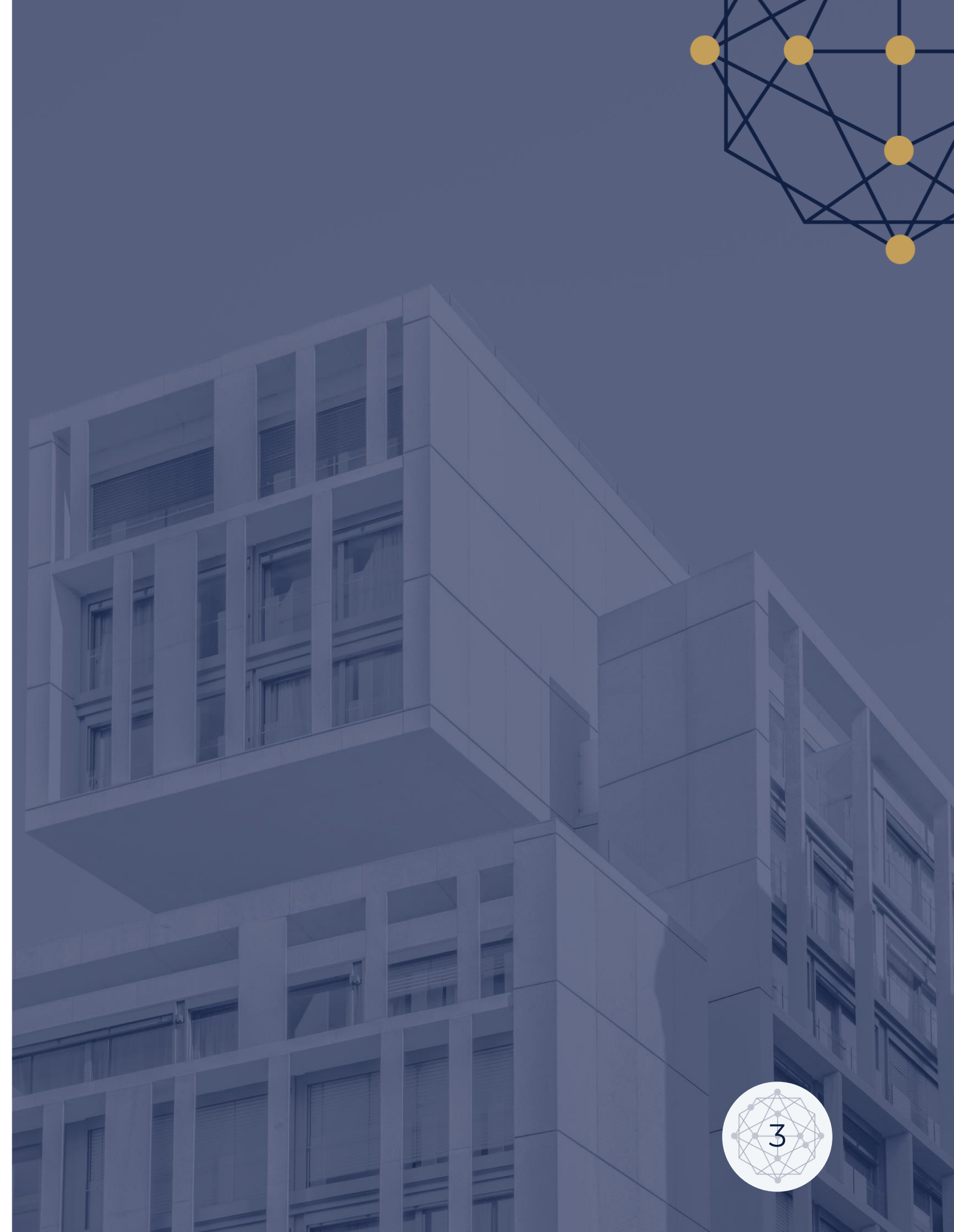
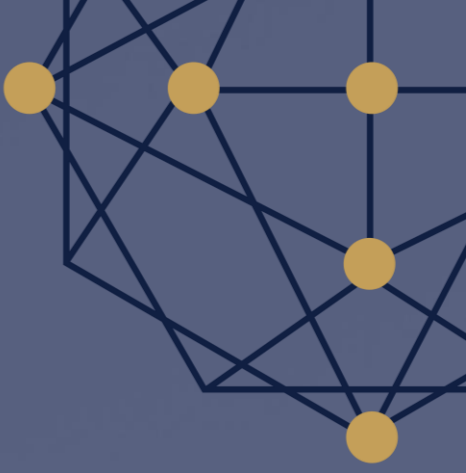
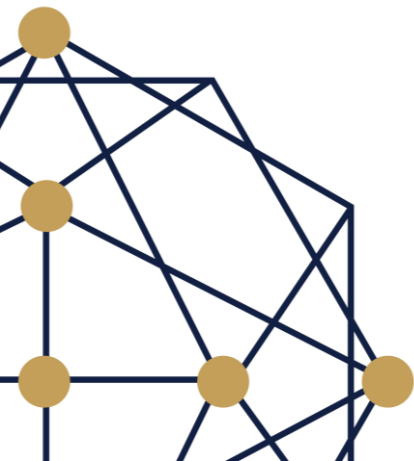
## 05

Annexes financières



# 01

## Le mot de l'équipe



# Le mot de l'équipe



**David El Nouchi**

Président de ClubFunding AM

Chers investisseurs,

Durant le premier semestre 2023, les marchés européens ont fait face à des hausses successives des taux directeurs des banques centrales, qui ont notamment impacté le coût de financement pour les opérateurs immobiliers.

Malgré le contexte de renchérissement du coût de la dette, la demande de financement de la part des professionnels de l'immobilier reste soutenue. La société de gestion a ainsi analysé plus de 80 opérations durant le T2 2023, pour 4 financements réalisés.

Durant le second trimestre le Fonds Insight #2 a poursuivi sa collecte qui atteint à ce jour 19,6 M€, soit une progression de 27,6% par rapport au 31 mars 2023.

Au 30 juin 2023, aucun défaut de coupon ou remboursement de principal n'a été constaté. Ce qui permet au Fonds Insight #2 de réaliser sa seconde distribution d'un montant de 18€/parts, prévue pour mi-août.

Naturellement, le contexte économique actuel nous impose la plus grande vigilance dans notre gestion et une analyse accrue dans la sélection des opérations que le Fonds finance. A titre d'exemple, sur les dernières opérations financées, le Fonds a imposé un niveau de suretés supérieur.

Nous vous remercions de votre confiance et nous sommes impatients de vous faire part de nos prochains financements.

Nous vous souhaitons une très bonne lecture.

# 02

Les chiffres clés au  
30/06/2023

# INSIGHT #2 – Les principaux chiffres au 30/06/2023

**19,6 M€**

Collectés et valorisés sur le fonds

**+ de 350**

Investisseurs

**13**

Projets financés, dont 1 remboursé

**15 M€**

Investis

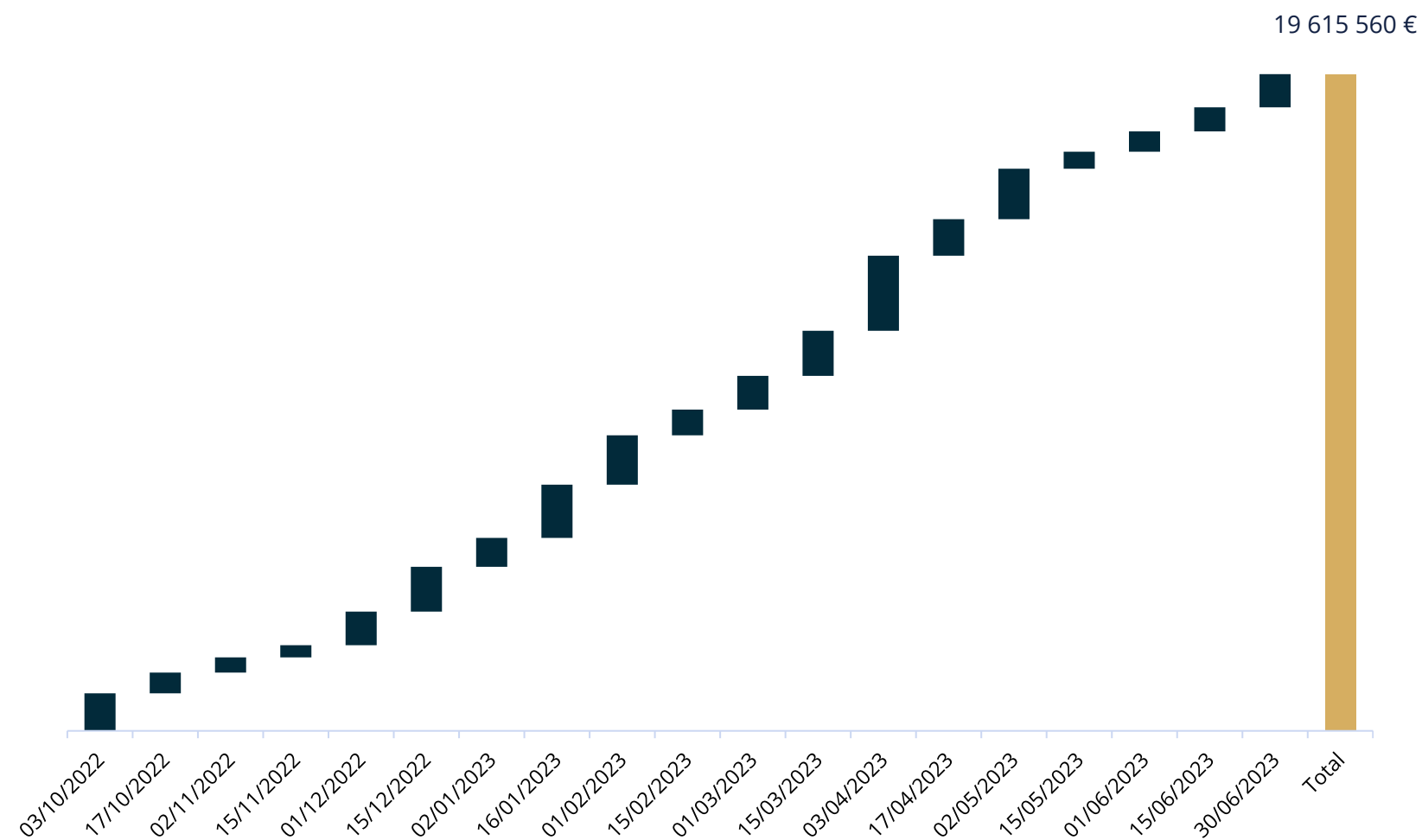
**7 %<sup>(2)</sup>**

TRI annuel cible

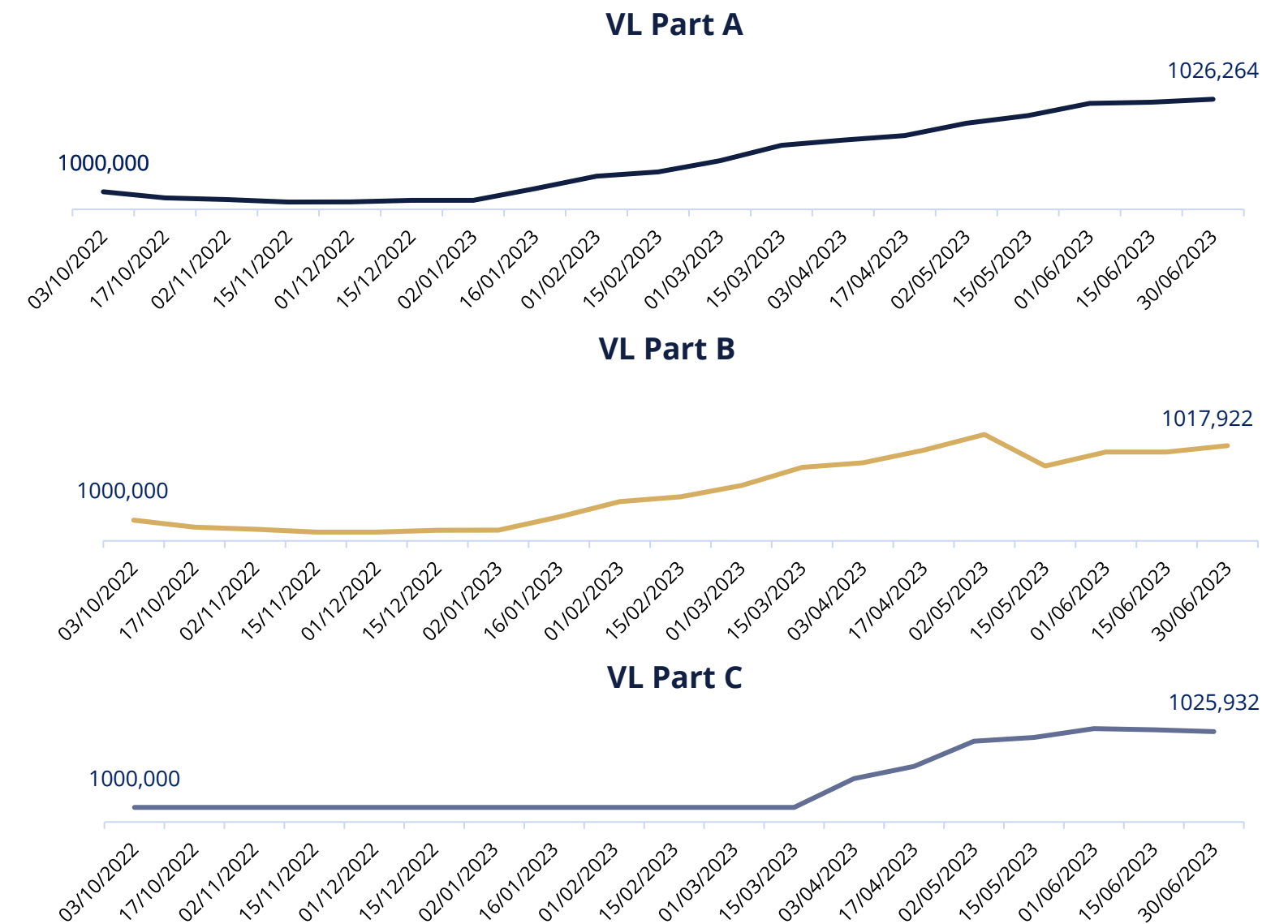
**Distribution**

**18,00 €** par part B<sup>(3)</sup>

Montant collecté par date de valeur liquidative



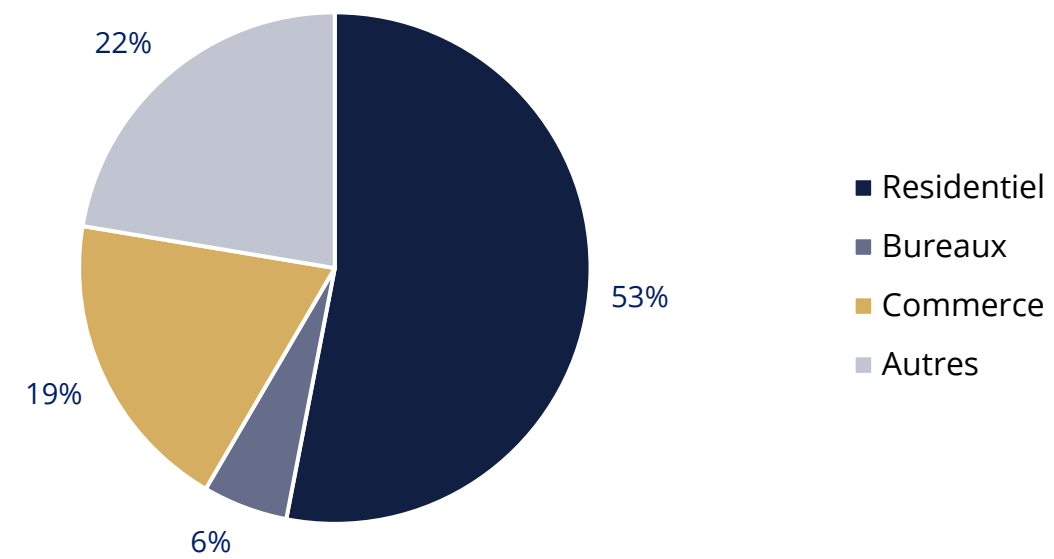
Evolution de la valeur liquidative



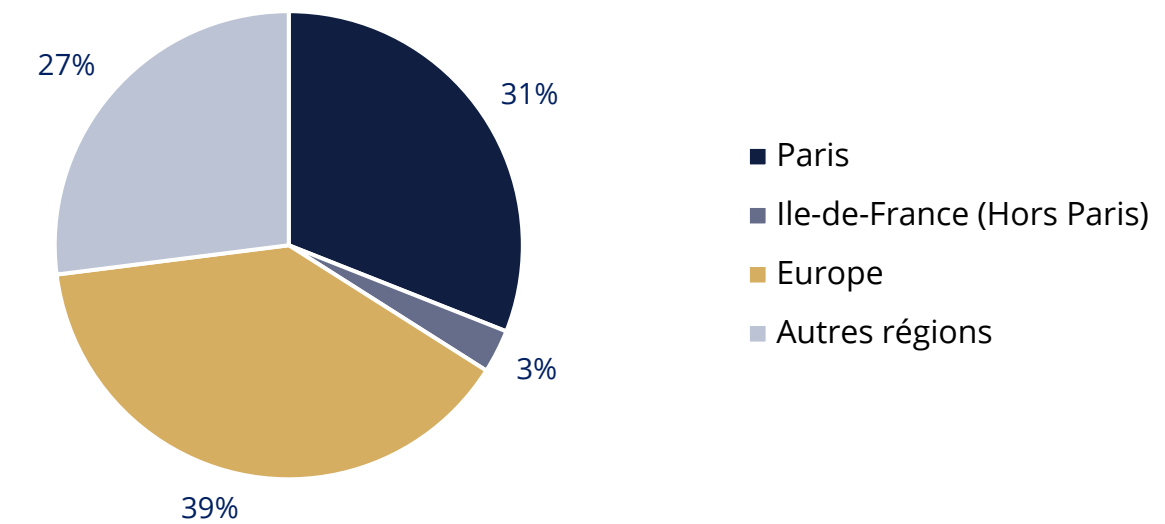
6 Notes : (1) Les 3,6M€ non valorisés sont en cours de validation en conformité  
 (2) Il est rappelé que le TRI n'est pas garanti et que les souscripteurs sont notamment exposés à un risque de perte en capital et d'illiquidité  
 (3) Cette distribution aura lieu le 14/08/2023 au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023

# INSIGHT #2 – Les principaux chiffres au 30/06/2023

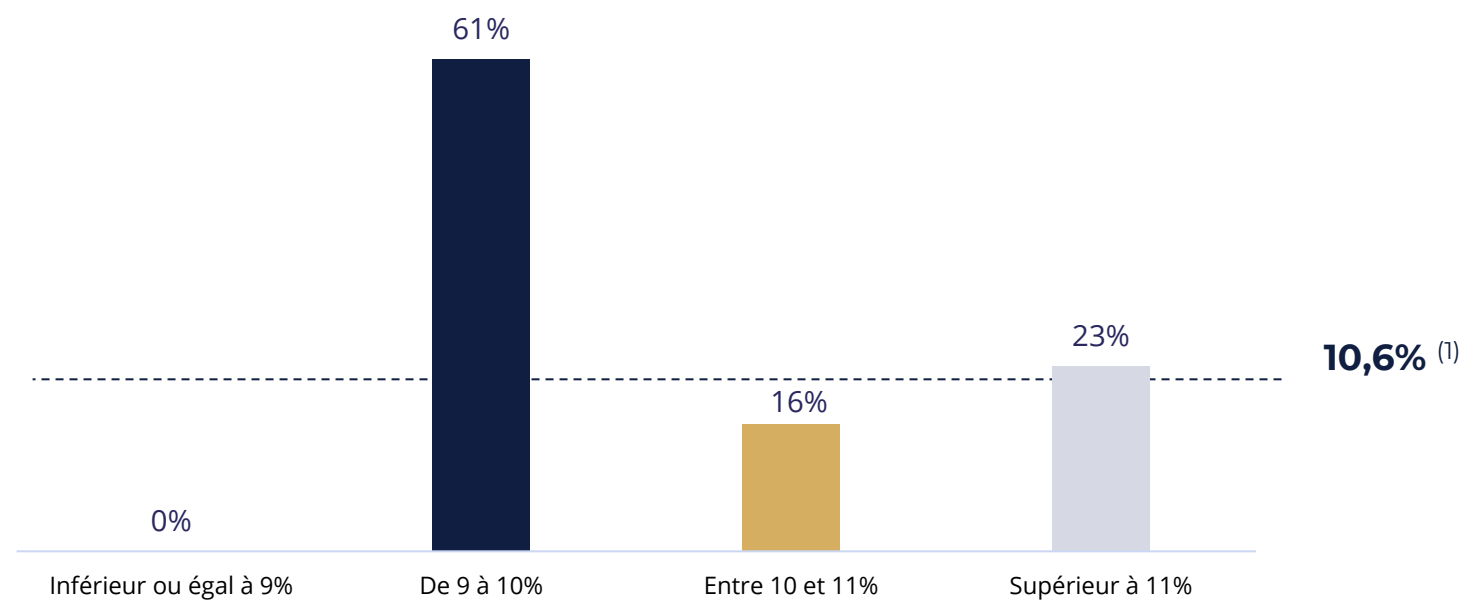
Par type d'actif



Par géographie



Par taux d'intérêt annuel



7 Note : (1) Taux d'intérêt annuel moyen pondéré des investissements obligataires. 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.

# INSIGHT #2 – Projets dans le pipeline

## Projet ECOPARK 6

L'actif désigne un terrain à bâtir (d'une surface de 22 274 m<sup>2</sup>) situé proche d'Orléans.

Le projet consiste en la construction de 2 bâtiments d'activité à faible émission de GES d'une surface de 6 382 m<sup>2</sup>, composé de 28 cellules comprenant chacun un entrepôt et 2 bureaux.

De plus, l'actif sera un bâtiment BEPOS (bâtiment à énergie positive), équipé de 2 408 panneaux solaires photovoltaïques.

De la même manière que pour les précédents actifs, l'équipe d'ECOPARK s'impliquera directement dans la commercialisation sans intermédiaire, grâce à une communication locale « de bouche à oreille facilitée par les collectivités territoriales et avec une sélection rigoureuse d'entreprises solides.

Le fonds INSIGHT#2 pourra allouer une enveloppe comprise entre 2,2 M€ et 2,6 M€ permettant de financer une partie des fonds propres de l'acquisition du terrain ainsi qu'à la construction du parc d'activités.

Le financement a une maturité de 6 mois et un rendement de 11%.

## Projet Fonds UNIFIRST

Unifirst est un fonds de titrisation d'une taille de 120 M€, structuré avec Citi pour la tranche senior.

Son objectif est de financer des opérations immobilières en Unitranche, (c'est-à-dire) sans intervention d'un établissement bancaire, permettant la prise d'une hypothèque de 1er rang et/ou fiducie sur titres.

L'objectif du Fonds est de constituer un portefeuille granulaire d'opérations réalisés en France par des marchands de biens, essentiellement sur le secteur résidentiel.

Le Fonds aura une durée de vie de 36 mois : 12 mois d'investissement (« Revolving period ») et 24 mois de désinvestissement (« Amortization period »).

La répartition cible des projets par secteur sera composé majoritaire de projets résidentiel à hauteur de 70% mais aussi de projets tertiaires à hauteur de 30%.

Le fonds INSIGHT#2 pourra allouer une enveloppe comprise entre 2 M€ et 3 M€ permettant un rendement de 10%.



# 03

## Focus sur deux investissements clés

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

## Projet Saint Jacques

L'actif est un centre commercial en R+2 situé Place du Forum dans le centre-ville de Metz.

Le projet consiste en l'acquisition de 75 lots de copropriété faisant partie d'un centre commercial en R+2 construit en 1976, rénové en 1989 et 2013, et composé de 42 enseignes, 5 restaurants, 1200 places de parking voiture en sous-sol, un parking vélo, une pharmacie, un service de poste.

L'objectif de la commercialisation est d'augmenter le taux d'occupation des cellules commerciales après la réalisation des travaux. L'ensemble sera ensuite commercialisé pour un montant total de 30,7 M€ et une marge sur opération de 29% du CA.

Sur cette opération, INSIGHT#2 a financé une partie des fonds à hauteur de 2,5 M€ sur 24 mois en obligations convertibles pour un rendement de 10 %.



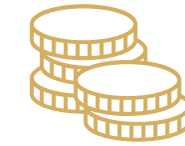
Acquisition pour  
7,1 M€



Travaux pour  
10,7 M€



Un coupon  
à 10%



Un chiffre d'affaires  
de 30,7 M€



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

## Projet Casa Ibiza

L'actif est une villa luxueuse qui se situe sur l'île d'Ibiza dans les Baléares.

Le projet consiste en l'acquisition à 100 % des titres d'une société détenant une villa de 1 520 m<sup>2</sup> pour un montant de 19,5 M€. Le chantier de la Villa a été achevé en décembre 2022.

L'actif a pour but d'être conservé dans le patrimoine de l'opérateur et ne sera donc pas revendu. La sortie de l'opération a été identifiée par un premier accord de refinancement bancaire à hauteur de 19,5 M€ auprès de la banque luxembourgeoise BIL. De plus, un avis de valeur réalisé par un broker reconnu pour son expertise dans l'immobilier en Espagne, valorise l'actif à hauteur de 21,5 M€.

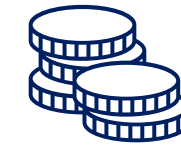
Sur cette opération, le fonds INISGHT#2 a effectué un bridge de financement entre l'acquisition d'une villa luxueuse située à Ibiza (Espagne), en Share-deal et le refinancement bancaire à hauteur de 1,1 M€ sur 12 mois en obligations convertibles pour un rendement de 11 %.



Acquisition pour  
19,5 M€



Un coupon  
à 11%



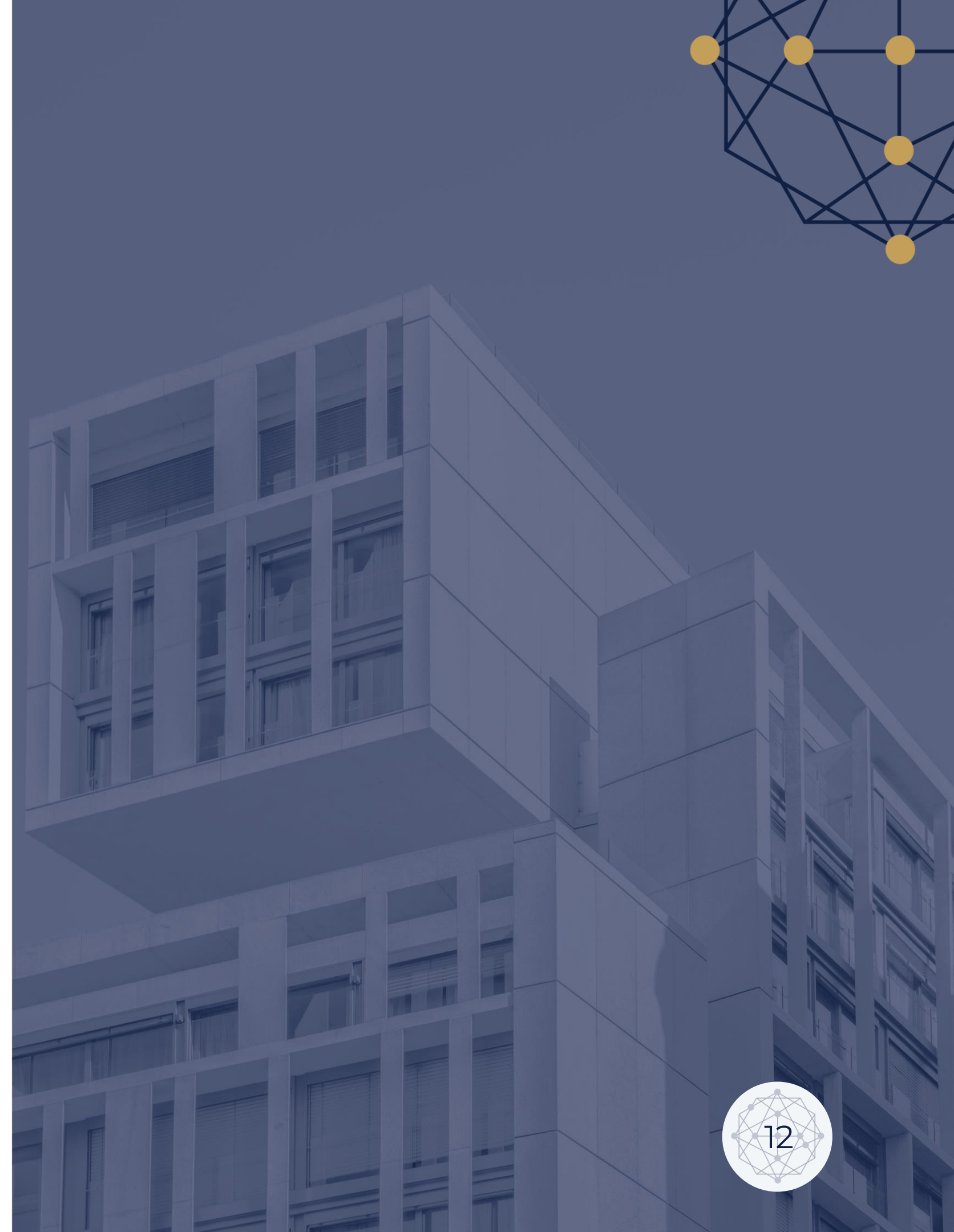
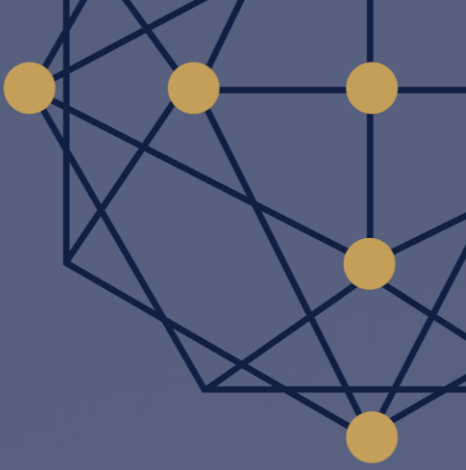
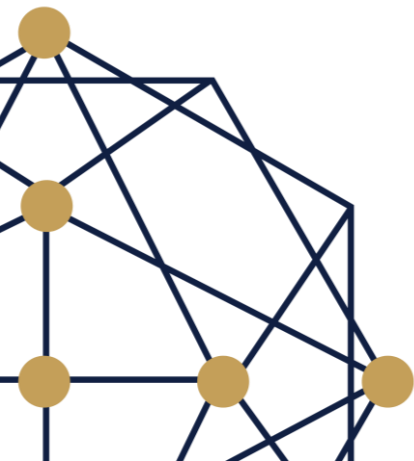
Un chiffre d'affaires  
de 21,5 M€





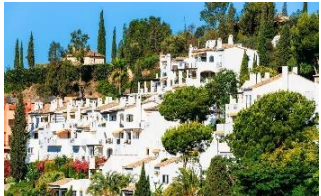



PHOTO NON CONTRACTUELLE

# 04

Portefeuille au  
30/06/2023









# INSIGHT #2 – Portefeuille des projets en cours 30/06/2023 <sup>(1/3)</sup>

10/22		<b>Boulogne 54</b> MEDIPROM	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Montant financé : 600 000€</li> <li>✔ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>✔ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement de l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Boulogne-Billancourt (92).	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
02/23		<b>Rue des Saints-Pères</b> LEFT BANK	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Montant financé : 500 000€</li> <li>✔ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>✔ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement de l'acquisition d'un immeuble mixte dans le 6ieme arrondissement.	<b>Obligations simples</b>	<b>Co-investissement</b>
03/23		<b>Costa Del Sol</b> MIMCO	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Montant financé : 1 500 000€</li> <li>✔ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>✔ Durée : 24 mois</li> </ul>	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.	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
03/23		<b>Credit Corporate</b> DMVIP	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Montant financé : 2 999 000€</li> <li>✔ Taux d'intérêt annuel : 12,0%</li> <li>✔ Durée : 60 mois</li> </ul>	Financement crédit corporate permettant de financer les objectifs de croissance de DMVIP sans diluer l'actionnariat actuel.	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Investissement</b>
04/23		<b>Park Escaudin</b> BVI FINANCE	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Montant financé : 300 000€</li> <li>✔ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>✔ Durée : 24 mois</li> </ul>	Refinancement de l'apport en Fonds propres nécessaires à l'acquisition d'un terrain à Escaudain pour la construction de locaux d'activité.	<b>Obligations simples</b>	<b>Co-investissement</b>
04/23		<b>Villa du Tertre</b> Crazy Foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Montant financé : 153 000€</li> <li>✔ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>✔ Durée : 60 mois</li> </ul>	Refinancement des fonds propres apportés dans l'acquisition d'une villa déjà exploitée et mise en location, à Longny les Villages (61290).	<b>Obligations simples</b>	<b>Investissement</b>

- Projets en cours
- Projets remboursés

# INSIGHT #2 – Portefeuille des projets en cours 30/06/2023 (2/3)

01/23		<b>Ilot Saint Germain</b> C Participation	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 600 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier situé boulevard saint germain dans le cadre d'une opération de marchands de bien.	<b>Obligations simples</b>	<b>Co-investissement</b>
02/23		<b>Left Bank Corporate</b> Left bank	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 500 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement crédit corporate de la société Left Bank pour qu'elle puisse développer son activité.	<b>Obligations simples</b>	<b>Co-investissement</b>
03/23		<b>Saint-Jacques</b> SGM	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 2 500 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement partiel des fonds nécessaires à la réalisation d'une opération de marchand de biens située à Metz (57000).	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
03/23		<b>Torrejon de Ardoz</b> Compagnie de Phalsbourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 2 000 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Refinancement partiel des fonds propres utilisés pour l'acquisition et le développement d'un retail park à Torrejon de Ardoz, Madrid (Espagne).	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
04/23		<b>Casa Ibiza</b> CASALINA	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 150 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11,0%</li> <li>☑ Durée : 12 mois</li> </ul>	Bridge de financement entre l'acquisition d'une villa en share-deal, située à Ibiza (Espagne) et le refinancement bancaire.	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
04/23		<b>Campus Charonne 2</b> GDG INVESTISSEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 2 000 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 12,0%</li> <li>☑ Durée : 2 mois</li> </ul>	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.	<b>Obligations simples</b>	<b>Investissement</b>

Projets en cours

Projets remboursés

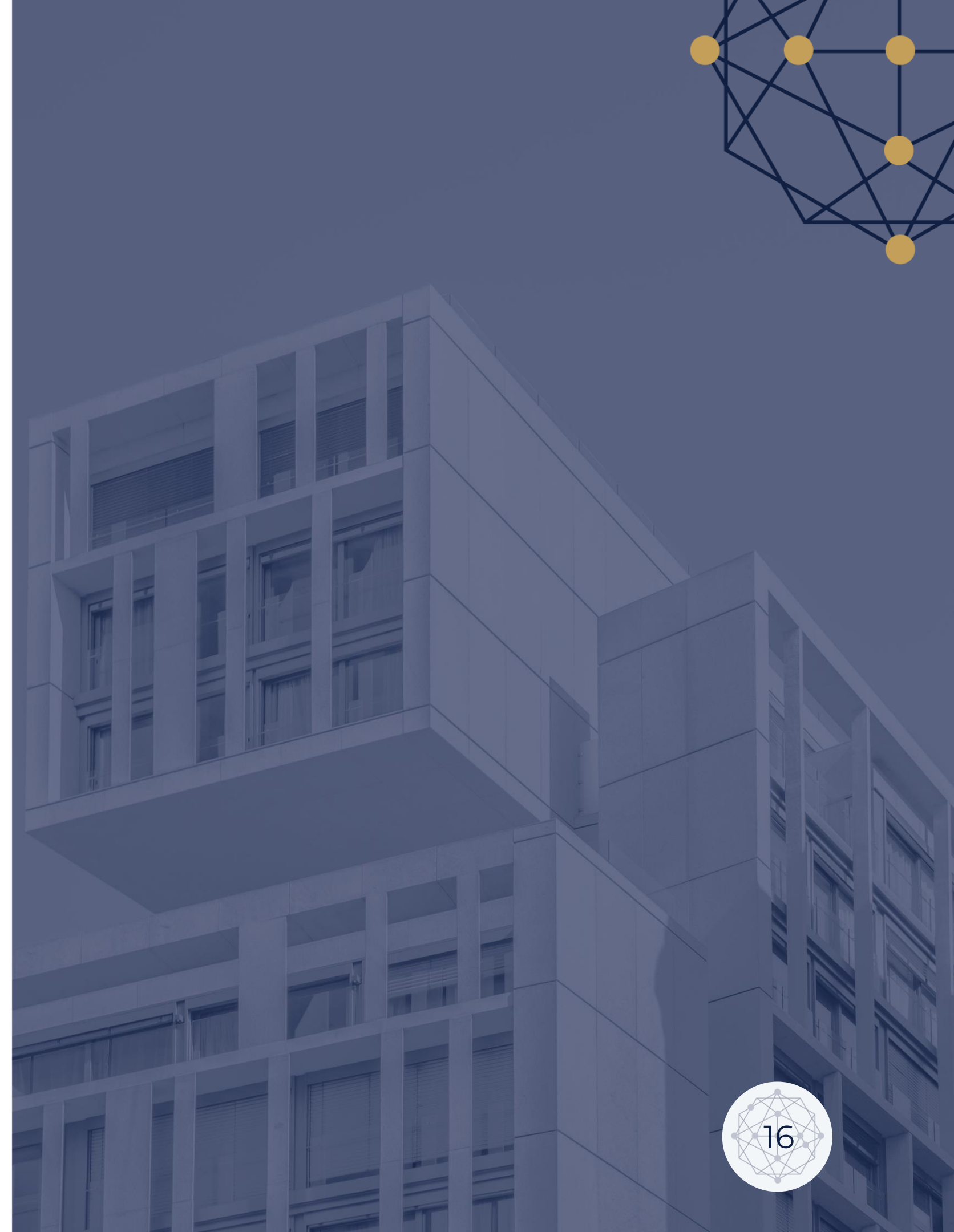
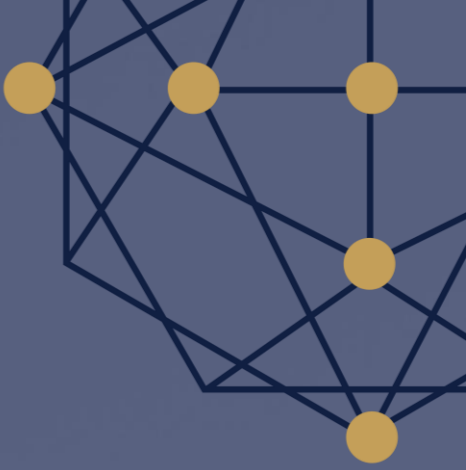
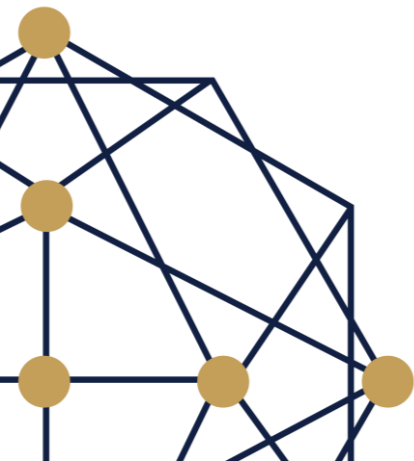
# INSIGHT #2 – Portefeuille des projets en cours 30/06/2023 (3/3)

04/23		<b>Torrejon de Ardoz</b> Compagnie de Phalsbourg	<ul style="list-style-type: none"><li>✔ Montant financé : 411 000€</li><li>✔ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li><li>✔ Durée : 24 mois</li></ul>	Refinancement partiel des fonds propres utilisés pour l'acquisition et le développement d'un retail park à Torrejon de Ardoz, Madrid (Espagne).	<b>Obligations simples</b>	<b>Co-investissement</b>
-------	---	---	--	---	----------------------------	--------------------------

- Projets en cours
- Projets remboursés

05

# Annexes Financières





# INSIGHT #2 – Indicateurs clés au 30 juin 2023

## Indicateurs clés du Fonds

Montant total de l'encours	€	19 916 624
Montant Part A		10 826 100
Montant Part B		8 290 524
Montant Part C		800 000
TRI cible du fonds	%	7%
Actif net Part A	€	10 485 311
Nombre de parts	<i>nb</i>	10 217
Dernière VL à date Part A	€	1 026,264
Actif net Part B	€	7 608 941
Nombre de parts	<i>nb</i>	7 475
Dernière VL à date Part B	€	1 017,922
Actif net Part C	€	816 494
Nombre de parts	<i>nb</i>	796
Dernière VL à date Part C	€	1 025,932

## Indicateurs clés - Projets

Liquidité à date	€	5 906 793
Poche de liquidité réglementaire	€	995 831

## Indicateurs clés - Projets

Nombre d'investissements en cours	<i>Nb</i>	13
Nombre d'investissements en cours d'instruction	<i>Nb</i>	-
Nombre d'investissements à venir	<i>Nb</i>	13
Montant total investi depuis le lancement du Fonds	€	15 014 000
Montant total en cours d'instruction	€	-
Montant d'investissements en cours d'instruction	€	15 014 000
Montant moyen investi - En cours	€	1 154 923
Montant moyen investi - En cours d'instruction	€	-
Montant moyen investi à venir	€	1 154 923
Taux d'intérêt moyen pondéré - En cours	%	10,80%
Taux d'intérêt moyen pondéré - En cours d'instruction	%	-
Taux d'intérêt moyen pondéré à venir	%	10,80%
Durée moyenne des projets - En cours	<i>mois</i>	26
Durée moyenne des projets - En cours d'instruction	<i>mois</i>	-
Durée moyenne des projets à venir	<i>mois</i>	26

## Ratios outils d'investissement

Obligations Simples (OS)	€	4 865 000
Obligations Convertibles (OC)	€	10 149 000
Montant total investi depuis le lancement du Fonds	€	15 014 000
Montant remboursé	€	2 000 000
Montant total investi à ce jour	€	13 014 000



---

[WWW.CLUBFUNDING-AM.FR](http://WWW.CLUBFUNDING-AM.FR)

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

