

# CLUB FUNDING

ASSET MANAGEMENT

---

FCPR CFAM#1

Rapport de gestion au 30/06/2023

Septembre 2023

# Sommaire

---

## 01

Le mot de l'équipe

## 02

Chiffres clés au  
30/06/2023

## 03

Portefeuille au  
30/06/2023

## 04

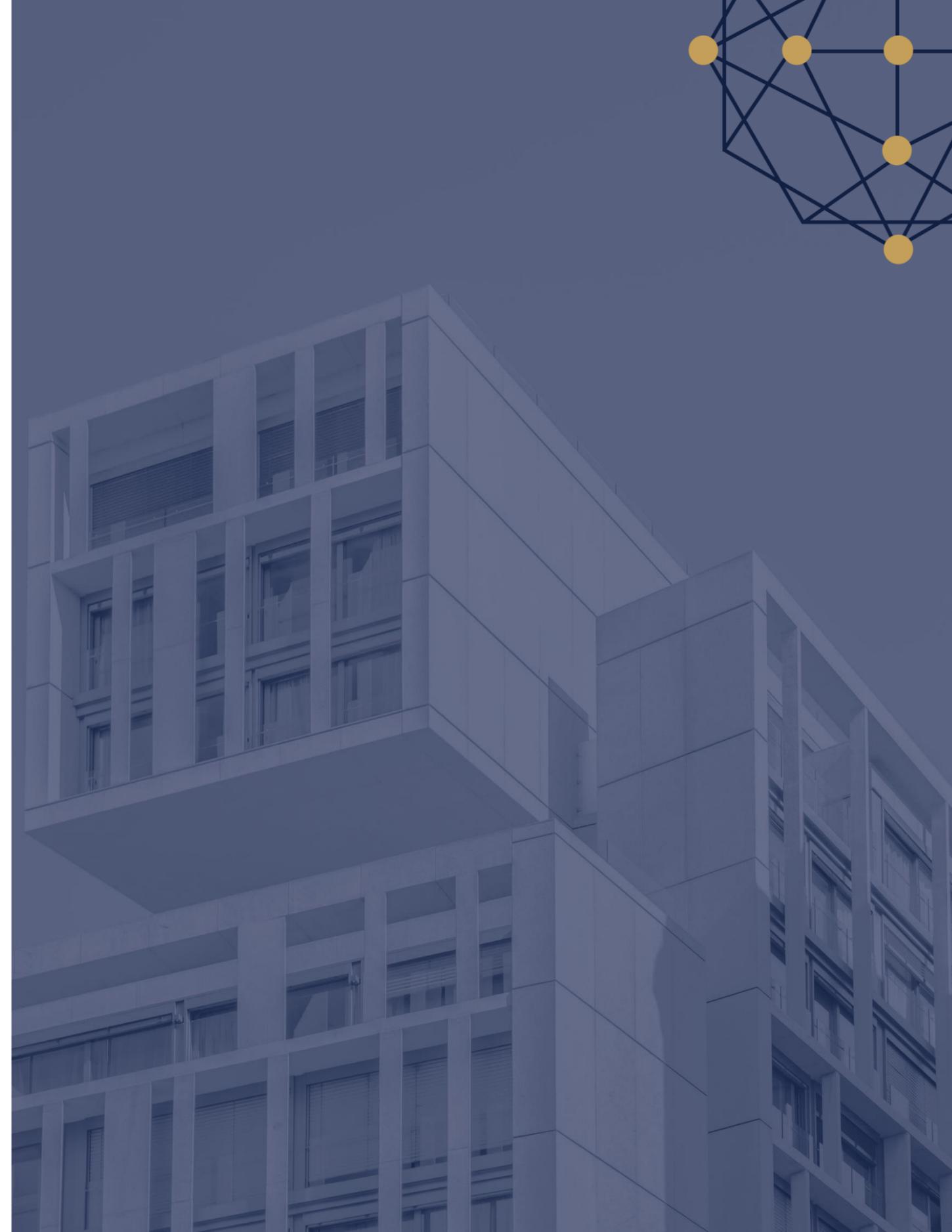
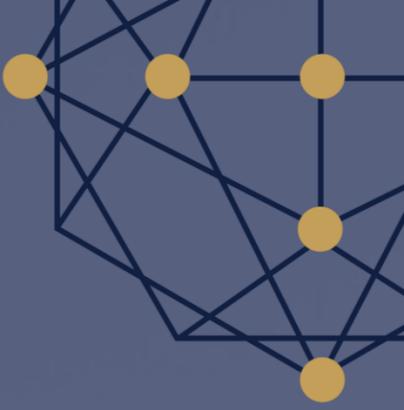
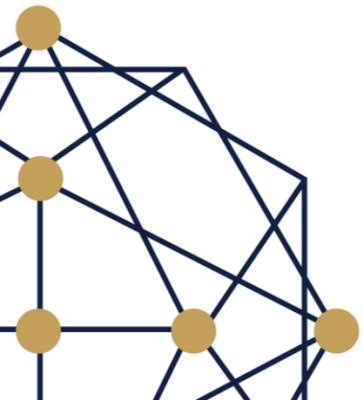
Présentation de notre  
nouveau millésime :  
INSIGHT#2

---



# 01

Le mot  
de l'équipe



# Le mot de l'équipe



**David El Nouchi**

Président de ClubFunding AM

Chers investisseurs,

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

Depuis 2 ans, le Fonds CFAM#1 a collecté 32,5 M€ et a injecté plus de 40 M€ dans l'économie réelle en finançant des opérateurs immobiliers. Au cours du premier semestre 2023, CFAM#1 a démarré une phase de désinvestissement et a ainsi réalisé deux remboursements de capital consécutifs de 31€/part et de 37€/part, en plus d'une distribution de 39€/part. Ces remboursements de capital ont engendré une baisse de la valeur liquidative, couplé à l'application de provisions sur des projets faisant face à des complications, une première pour le fonds.

Ces difficultés font écho à la dégradation du contexte macroéconomique, notamment en raison des hausses successives des taux directeurs des banques centrales qui ont impacté le coût de financement des opérateurs immobiliers. Les conditions actuelles ont affecté la trésorerie des opérateurs rencontrant des difficultés à payer les coupons et les scénarios initiaux sur leurs opérations.

Dans une optique prudentielle, la société de gestion a pris la décision de provisionner 6 projets en difficulté sur 36 opérations du portefeuille, dont 10 projets remboursés par les opérateurs. Ces provisions ont impacté négativement la valeur liquidative de CFAM#1 au 30 juin 2023.

Naturellement, toutes les opérations du portefeuille sont suivies par nos équipes et nous appliquons un suivi renforcé sur les projets provisionnés, un lien constant avec les opérateurs est en place afin de monitorer au mieux la sortie des opérations. Des reprises pourront être appliquées sur ces projets s'il s'avérait que le délai de sortie des projets soit plus court.

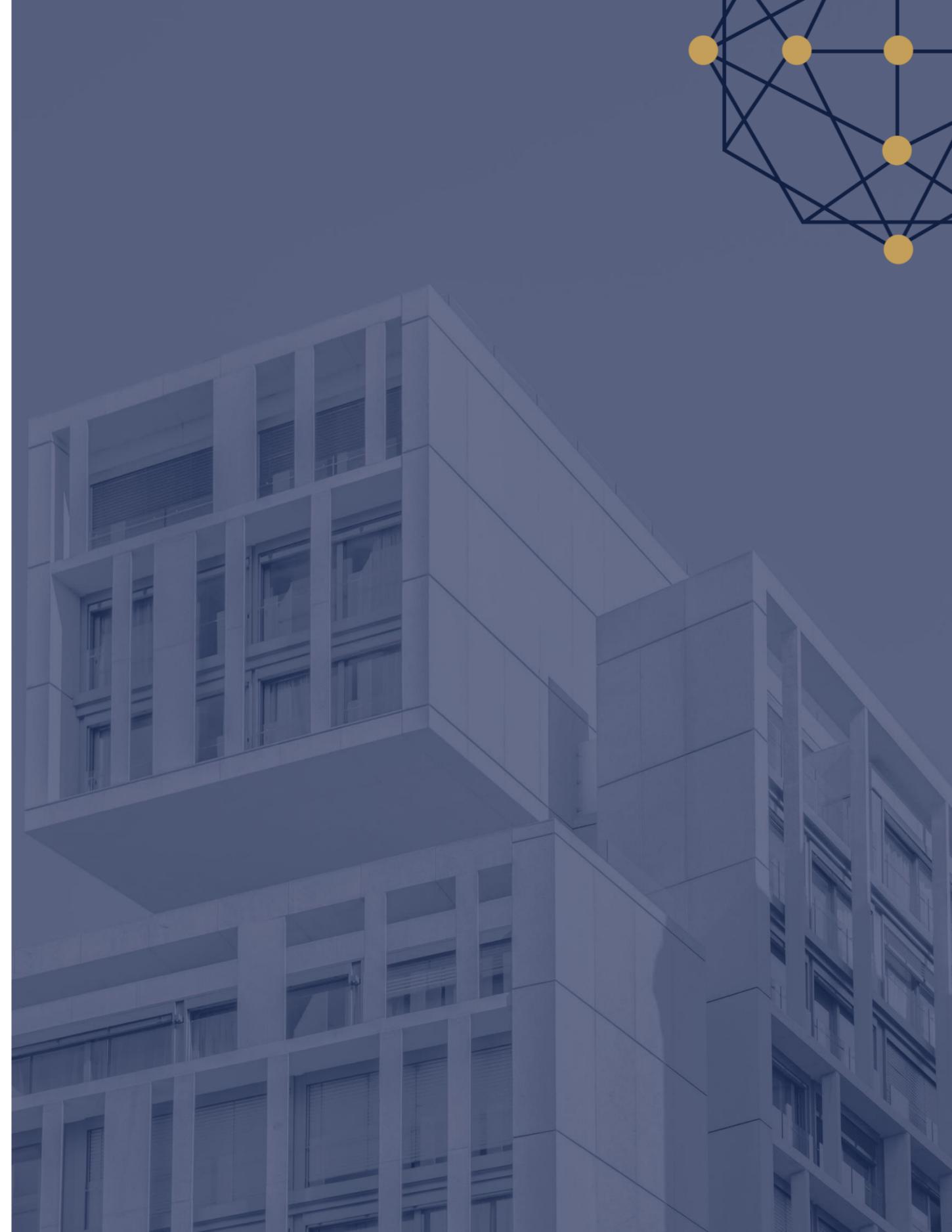
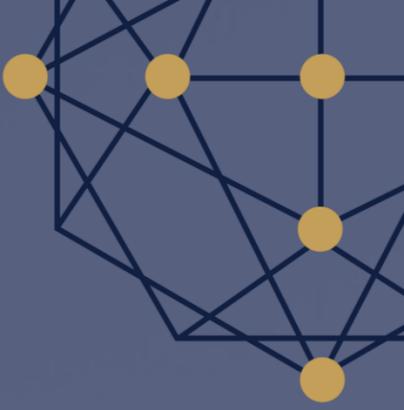
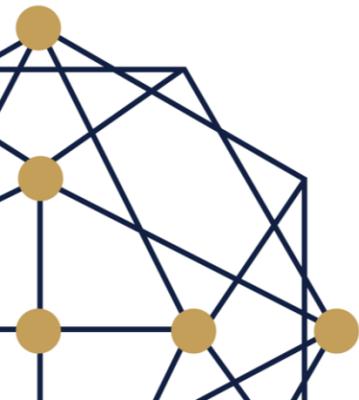
Vous trouverez au sein de ce rapport, une situation à date des opérations qui ont fait l'objet de provisions.

L'ensemble de l'équipe reste bien entendu à votre entière disposition pour toute interrogation.

Nous vous souhaitons une très bonne lecture.

# 02

Les chiffres clés au  
30/06/2023



# CFAM #1 – Les chiffres clés au 30/06/2023 <sup>(1/3)</sup>

**32,5 M€**

Collectés sur le fonds

**+ de 400**

Investisseurs

**36**

Projets financés

**40 M€**

Investis, dont 10,9 M€ remboursés\*

**10 %<sup>\*\*</sup>**

Taux d'intérêt brut moyen pondéré des projets financés avant frais

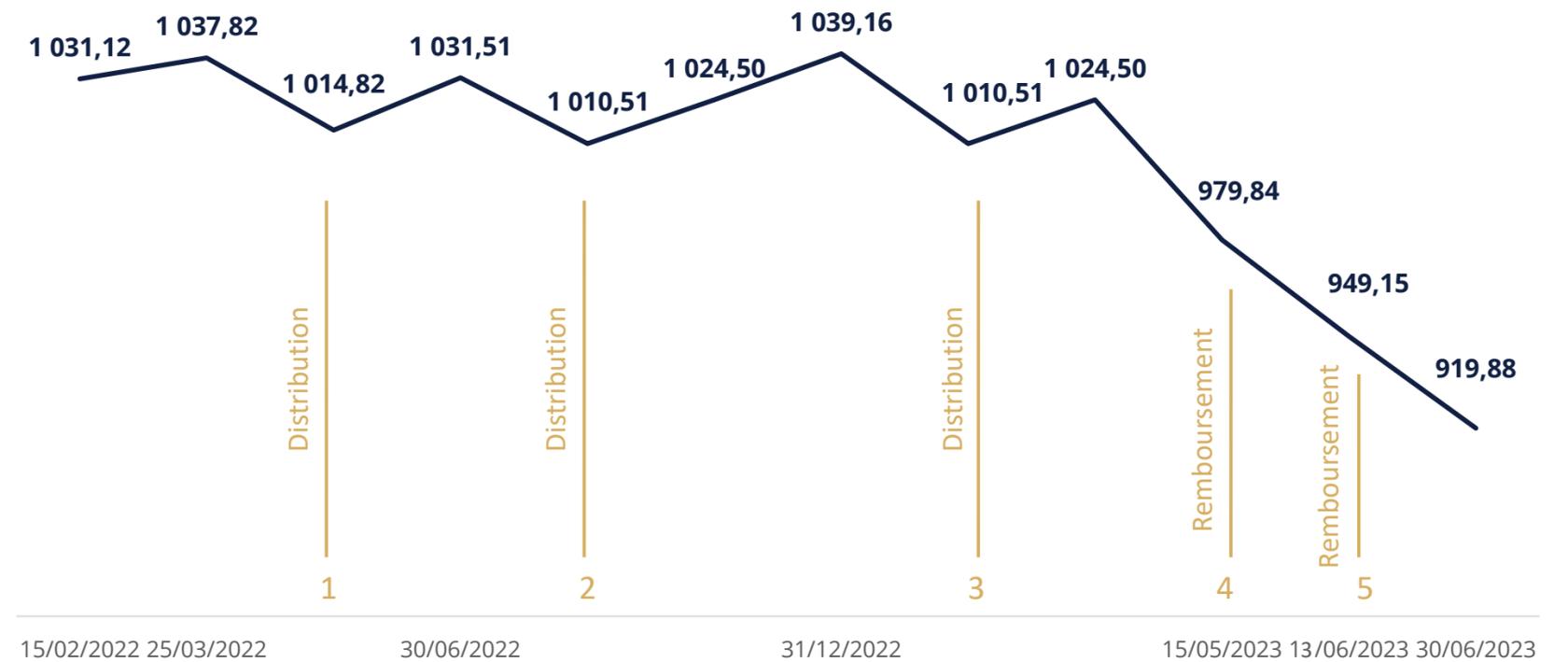
Remboursement de capital

**100,00** €<sup>\*\*\*</sup> par part

## Historique des versements

	Date	Type de versement	Montant (€)
1	20/05/2022	Distribution d'intérêts du S2 2021	23,00
2	29/09/2022	Distribution d'intérêts du S1 2022	31,00
3	15/03/2023	Distribution d'intérêts du S2 2022	39,00
4	15/05/2023	Remboursement partiel de capital	31,00
5	13/06/2023	Remboursement partiel de capital	37,00
6	14/08/2023	Remboursement partiel de capital	100,00

## Evolution de la Valeur Liquidative (€)



Notes : (\*) Chiffres clés au 30/06/2023

(\*\*) Il est rappelé que les rendements ne sont pas garantis et que les souscripteurs sont notamment exposés à un risque de perte en capital et d'illiquidité

(\*\*\*) Cette distribution a été réalisée le 14/08/2023

# CFAM #1 – Les chiffres clés au 30/06/2023 <sup>(2/3)</sup>

---

## Focus sur la variation de la Valeur Liquidative de CFAM#1 au 30/06/2023 :

La valorisation de CFAM#1 est passée de 1 039,16 € au 31/12/2022 à 919,88 € au 30/06/2023. Cette évolution s'explique par plusieurs raisons, tout d'abord les deux remboursements de capital qui ont eu lieu :

- Le premier de 31€/part a été effectué le 15/06.
- Le second de 37€/part a été effectué le 16/06.

Ces remboursements ont été permis grâce aux remboursements du principal des opérations « Avenue des Ternes », « Les 2 Alpes » et « Le Perron – Avenue Versailles ».

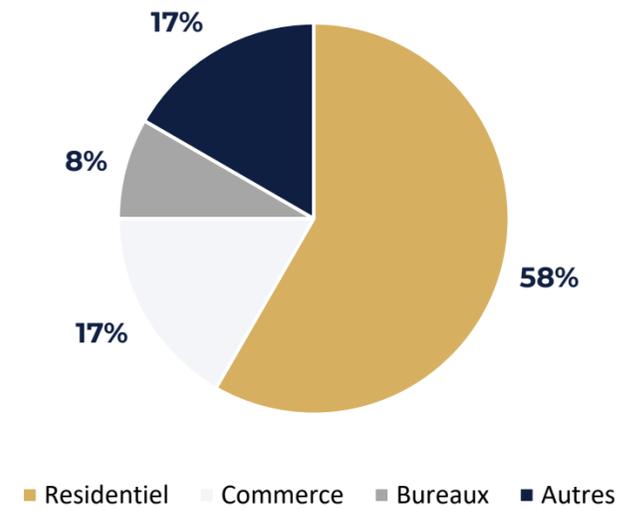
Enfin, la Société de Gestion a pris la décision de passer des provisions sur certains projets dans une optique prudentielle, ce qui a impacté la Valeur Liquidative. Six opérations ont fait l'objet de provision pour un montant total d'1,4 M€.

## Les 6 projets qui ont fait l'objet d'une provision :

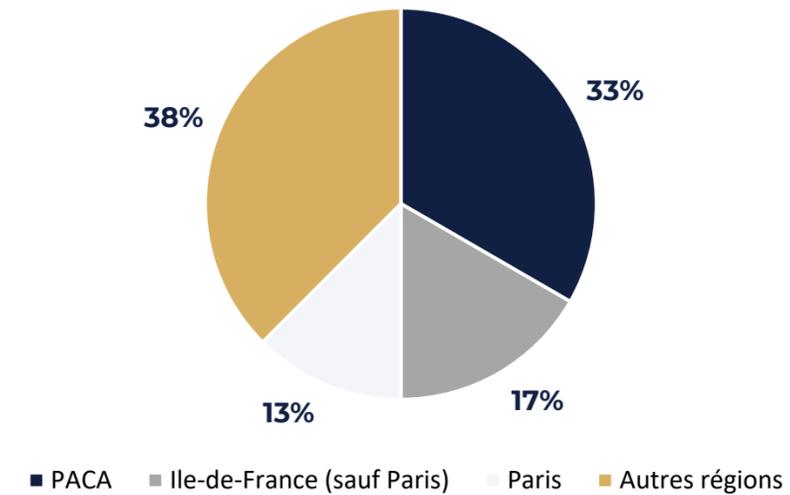
- Villa Riviera – HK Group : 280 k€ ont été provisionnés sur le capital et 38,5 k€ sur les coupons. Des difficultés de trésorerie ont été observées pour payer les coupons, la vente d'un autre actif du groupe devrait avoir lieu fin août pour payer les coupons en retard.
- Villa Sunset – HK Group : 120 k€ ont été provisionnés sur le capital. Des difficultés de trésorerie ont été observées pour payer les coupons. ClubFunding est en discussion avec l'associé de l'opérateur sur ce projet pour reprendre la propriété de l'actif et trouver une sortie.
- Bordeaux Gambetta – Bordeaux Gambetta Invest : 360 k€ ont été provisionnés sur le capital et 42,5 k€ sur les coupons. Voir page 18, pour les dernières informations.
- Saint Germain Paris 7 – Le Club : 400 k€ ont été provisionnés sur le capital et 11,8 k€ sur les coupons. L'opérateur fait face à des hausses de taux de financement qui impactent sa trésorerie. Des négociations sont en cours pour la signature d'un avenant portant sur les coupons, une partie serait remboursée in fine avec un taux plus élevé et l'autre mensuellement.
- Les Parcs de Saint-Tropez – Le Club : 100 k€ ont été provisionnés sur le capital et 8 k€ sur les coupons. L'opérateur fait face à des hausses de taux de financement qui impactent sa trésorerie. Actuellement en échange avec l'opérateur, des négociations sont en cours pour la signature d'un avenant portant sur les coupons, une partie serait remboursée in fine avec un taux plus élevé et l'autre mensuellement.
- Hôtel du Midi – Foncière Saint-Honoré : 100 k€ ont été provisionnés sur le capital. Cet opérateur se retrouve également confronté à des difficultés sur sa trésorerie. ClubFunding est en négociation pour une prorogation du projet afin de laisser plus de flexibilité à l'opérateur. Une promesse de vente a été signée avec une condition suspensive de PC, le prix de vente de l'actif convenu devrait permettre de rembourser le projet.

# CFAM #1 – Répartition du portefeuille (en volume) (3/3)

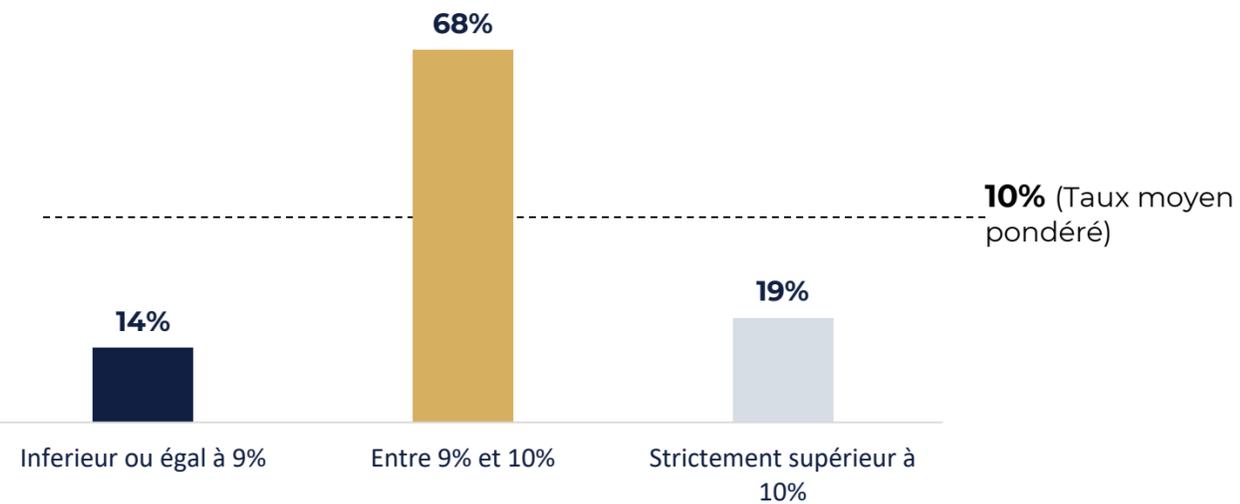
Par type d'actif



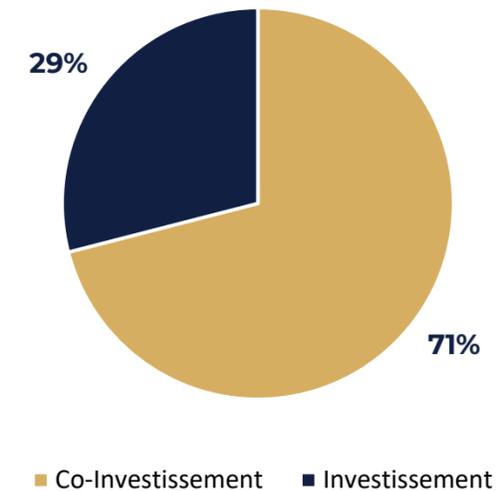
Par géographie



Par taux d'intérêt annuel

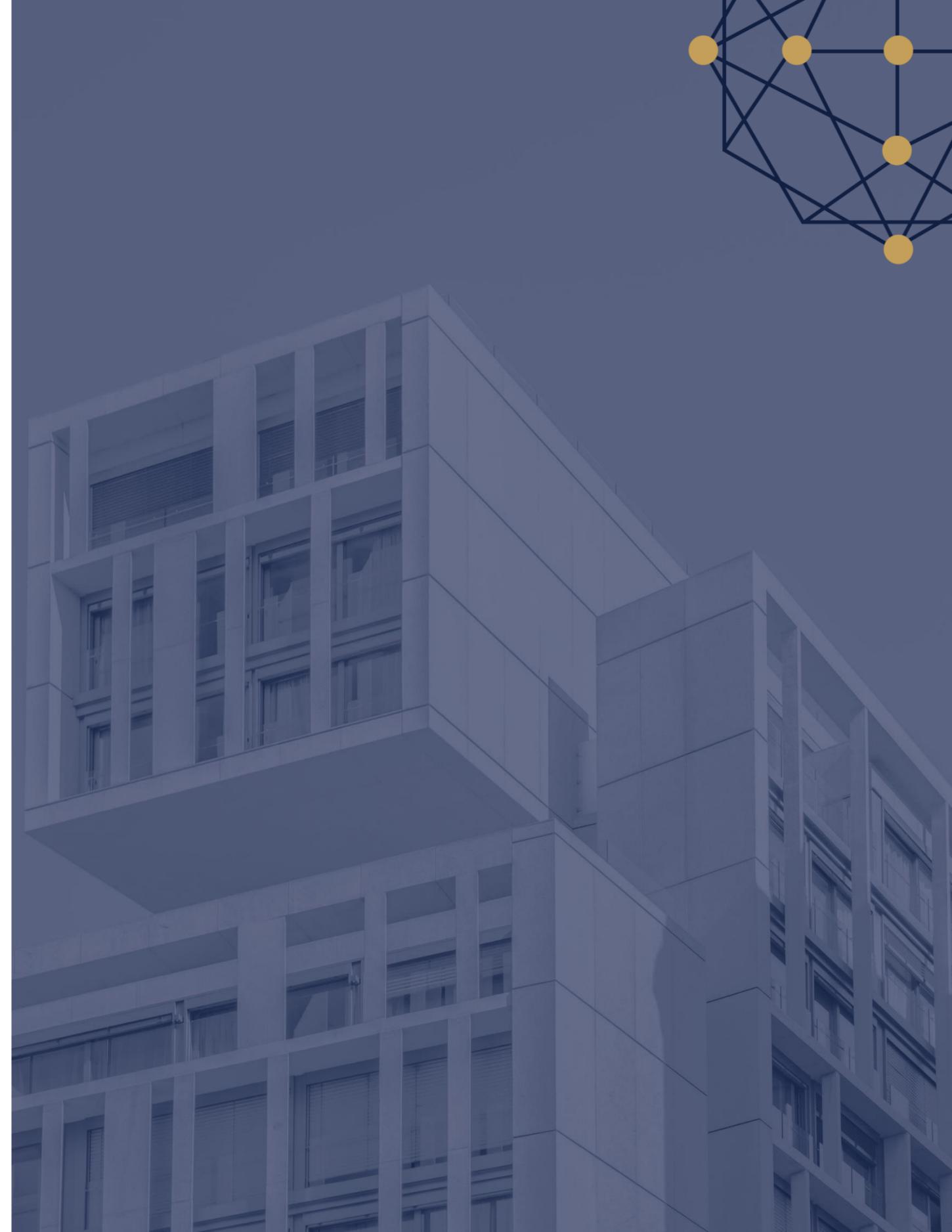
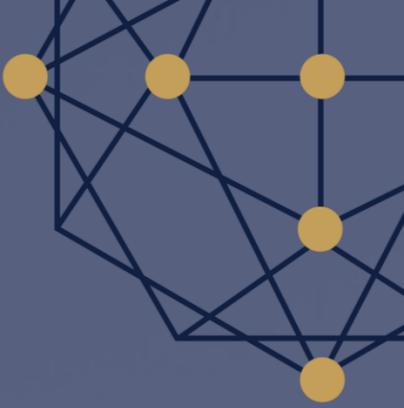
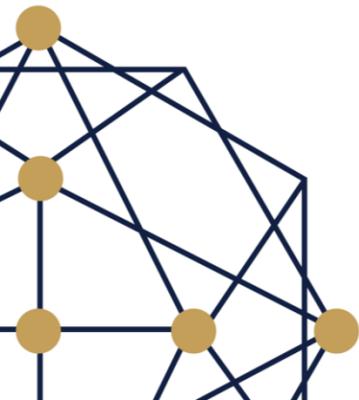


Par type d'investissement



# 03

Portefeuille au  
30/06/2023



# CFAM#1 – Portefeuille au 30/06/2023 (1/7)

04/21		<b>Confidentiel Paris XI GDG CAPITAL 2 SAS</b>	<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 de l'acquisition de la moitié d'un ensemble immobilier en indivision dans le 11 <sup>e</sup> arrondissement de Paris.	Obligations simples	<b>Co-investissement</b>
05/21		<b>Rue de la Renaissance FONCIERE BONNEAU SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 200 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement de l'apport en Fonds propres pour la réalisation de deux opérations de marchand de biens portant sur un ensemble immobilier situé à Paris dans les 5 <sup>e</sup> et 8 <sup>e</sup> arrondissements.	Obligations convertibles	<b>Investissement</b>
05/21		<b>Villa Riviera HK GROUPE SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 400 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement de l'apport en Fonds propres nécessaires à la réalisation d'une opération de marchand de biens dans la commune de Vallauris (Alpes-Maritimes).	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>
06/21		<b>Crédit Corporate actifs Grand Paris GDG INVESTISSEMENTS SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 500 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement du crédit corporate nécessaire au développement des activités du groupe GDG – notamment la réalisation de nouvelles acquisitions.	Obligations simples	<b>Co-investissement</b>
06/21		<b>Villa La Croisette – Cannes FEDERICA SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 000 000€</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 et à la réalisation des travaux d'un ensemble immobilier situé à Cannes.	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>
06/21		<b>Versailles Convention Centre BARDO SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 100 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureau dans le cadre d'une opération de marchand de biens rue du Quatre Septembre à Vanves (Hauts-de-Seine).	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>

Projets en cours
  Projets provisionnés  
 Projets remboursés

# CFAM#1 – Portefeuille au 30/06/2023 (2/7)

06/21		<b>Jules Ferry IMMOCADES INVEST SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 800 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Refinancement de l'apport en fonds propres nécessaires à la réalisation d'une opération de marchand de biens située place Jules Ferry à Montrouge (Hauts-de-Seine).	Obligations convertibles	Investissement
08/21		<b>Carré d'Or Nice CITY MALL PARK 4 SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 2 000 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11,0%</li> <li>☑ Durée : 18 mois</li> </ul>	Refinancement des fonds propres dans le cadre d'une opération de promotion immobilière tertiaire à Nice (06000).	Obligations convertibles	Investissement
08/21		<b>Nancy 2 NANCY CŒUR D'ÎLÔT SAS</b>	<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 d'une opération de promotion immobilière à Nancy (54000).	Obligations convertibles	Investissement
09/21		<b>Villa Sunset HK GROUP SAS</b>	<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'apport en fonds propres nécessaires à l'acquisition d'un ensemble immobilier dans le cadre d'une opération de marchand de biens à Vallauris (06220).	Obligations convertibles	Co-investissement
09/21		<b>Opéra SCCO SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 700 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 9,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement des fonds propres nécessaires à l'acquisition d'un immeuble mixte dans le cadre d'une opération de marchand de biens située avenue de l'Opéra à Paris (75001).	Obligations simples	Co-investissement
10/21		<b>Perron -Avenue de Versailles 32 MATIGNON SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 900 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 18 mois</li> </ul>	Refinancement de 2 locaux commerciaux loués dans le 13ème et 16ème arrondissement de Paris, dans l'attente de leur revente à des investisseurs.	Obligations convertibles	Investissement

Projets en cours
  Projets provisionnés  
 Projets remboursés



# CFAM#1 – Portefeuille au 30/06/2023 (3/7)

10/21		<b>Domaine Mont d'Or ZARATHOUSTRA SAS</b>	<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 tènement immobilier dans le cadre d'une opération de marchand de bien à Collonges-au-Mont-d'or (69).	Obligations simples	<b>Co-investissement</b>
11/21		<b>Méditerranée CAP 7 PULSIM SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 000 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement des fonds propres et de réserve de cash nécessaires à l'acquisition en VEFA d'actifs commerciaux situés à Villeneuve-Loubet (06).	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>
12/21		<b>Résidence Juan-les-Pins PROTIS VALORISATION SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 500 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 9,0%</li> <li>☑ Durée : 18 mois</li> </ul>	Financement de l'acquisition et des travaux relatifs à une opération de marchand de biens située à Antibes (06160).	Obligations simples	<b>Co-investissement</b>
12/21		<b>Rueil Commerces PULSIM SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 000 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement des fonds propres et d'une réserve de cash nécessaire à l'acquisition en VEFA d'actifs commerciaux situés à Rueil-Malmaison (92).	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>
12/21		<b>Bordeaux Gambetta BORDEAUX GAMBETTA INVESTMENT SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 800 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Refinancement de 4 actifs situés Place Gambetta à Bordeaux (33), dans l'attente d'un refinancement bancaire.	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>
12/21		<b>Jardin des Tuileries MIKRESTONE SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 350 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement des fonds propres ou financement total de l'acquisition d'un commerce dans le cadre d'une opération de marchand de biens située dans le 1 <sup>er</sup> arrondissement de Paris (75001).	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>

Projets en cours
  Projets provisionnés  
 Projets remboursés

# CFAM#1 – Portefeuille au 30/06/2023 (4/7)

01/22		<b>Les Parcs Saint-Tropez LE CLUB SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 500 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 12 mois</li> </ul>	Financement de fonds propres dans le cadre d'une opération de marchand de biens à Saint-Tropez (83990).	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>
01/22		<b>Avenue des Ternes APPIA SAS</b>	<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>	Refinancement des fonds propres dans le cadre d'une opération de marchand de biens située avenue des Ternes à Paris (75017).	Obligations simples	<b>Co-investissement</b>
01/22		<b>Les Alpilles REGENCY FINANCES 8 SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 500 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 9,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement de l'acquisition de deux maisons contiguës dans le cadre d'une opération de marchand de biens située à Eygalières dans les Alpilles (13810).	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>
02/22		<b>Majorelle Paris 11 L'IMMOBILIÈRE DE L'ÉTOILE 55 57 SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 000 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 18 mois</li> </ul>	Refinancement des fonds propres apportés à l'acquisition d'un actif situé à Paris 11ème dans le cadre d'une opération de marchand de biens, et avance de 9% de la marge dégagée.	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>
03/22		<b>Megève Prestige MAZAGRAIN SAS</b>	<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>	Financement de l'acquisition d'un chalet et de terres agricoles dans le cadre d'une opération de marchand de biens à Megève (74).	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>
02/22		<b>Montreuil Logistique PULSIM SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 800 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement des fonds propres nécessaires à l'acquisition d'un ensemble immobilier mixte dans le cadre d'une opération de promotion ou de marchand de biens à Montreuil (93).	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>

Projets en cours
  Projets provisionnés  
 Projets remboursés

# CFAM#1 – Portefeuille au 30/06/2023 (5/7)

02/22		<b>Marché de Saint-Ouen VAISSEAU PARKING MALASSIS SAS</b>	<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>	Financement de l'acquisition d'un parking dans le cadre d'une opération de marchand de biens à Saint Ouen – Marché Malassis (93400).	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>
03/22		<b>Saint Nazaire L'AIGLE NOIR SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 600 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 9,0%</li> <li>☑ Durée : 18 mois</li> </ul>	Financement de l'acquisition d'un immeuble dans le cadre d'une opération de marchand de biens située à Saint-Nazaire (44600).	Obligations simples	<b>Investissement</b>
03/22		<b>Saint Germain Paris 7 FONCIÈRE DES TOURNELLES SAS</b>	<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>	Financement partiel des fonds propres nécessaires dans le cadre de la réalisation d'une opération de marchand de biens à Paris (75007).	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>
04/22		<b>Hôtel du midi FONCIÈRE DES TOURNELLES SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 500 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,5%</li> <li>☑ Durée : 18 mois</li> </ul>	Refinancement et avance sur marge partiel dans le cadre d'une opération de marchand de biens à Cannes (06).	Obligations simples	<b>Co-investissement</b>
04/22		<b>L'Avenue SIGM INVESTISSEMENTS SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 3 000 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 18 mois</li> </ul>	Financement des fonds propres nécessaires à l'acquisition de centres commerciaux dans 7 villes en France.	Obligations simples	<b>Investissement</b>
05/22		<b>Résidence comme Toit TERRALIA SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 850 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11,0%</li> <li>☑ Durée : 18 mois</li> </ul>	Refinancement partiel des fonds propres nécessaires pour la construction d'une résidence services destinée aux personnes en situation de handicap dans le cadre d'une opération de marchand de biens à Montigny-lès-Metz (57950).	Obligations simples	<b>Investissement</b>

Projets en cours
  Projets provisionnés  
 Projets remboursés

# CFAM#1 – Portefeuille au 30/06/2023 (6/7)

05/22		<b>Domaine les 2 Alpes</b> <b>Groupe REGENCY</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 950 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 9,0%</li> <li>☑ Durée : 12 mois</li> </ul>	Financement partiel de l'acquisition d'un actif immobilier dans le cadre d'une opération de marchand de biens située aux 2 Alpes en Isère (38860).	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>
06/22		<b>Chocolaterie Dijon</b> <b>NEWCO SAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 100 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11,0%</li> <li>☑ Durée : 12 mois</li> </ul>	Financement de l'acquisition d'un site industriel anciennement à usage de chocolaterie dans le cadre d'une opération de marchand de biens à Dijon (21).	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>
07/22		<b>Domaine de Châteauneuf</b> <b>Groupe MONTUORO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 900 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 18 mois</li> </ul>	Financement des fonds propres nécessaires à la réalisation d'une opération de marchand de biens à Opio (06).	Obligations simples	<b>Co-investissement</b>
08/22		<b>Rue d'Aguesseau - 2</b> <b>Immobilier 5 rue d'Aguesseau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 500 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 18 mois</li> </ul>	Refinancement de fonds propres apportés/préfinancement de la marge sur une opération de marchand de biens rue d'Aguesseau à Paris 8 <sup>ème</sup> (75)	Obligations convertibles	<b>Co-investissement</b>
10/22		<b>Hôtel Monet</b> <b>SAS LIITA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 000 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 16 mois</li> </ul>	Prêt hypothécaire destiné au financement de l'acquisition de 5 terrains dans le cadre d'un projet de construction d'un ensemble hôtelier situé à Haute-Isle (95)	Obligations simples	<b>Co-investissement</b>
10/22		<b>La pointe du Cap Ferret</b> <b>SAS NOBILET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 850 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11,0%</li> <li>☑ Durée : 18 mois</li> </ul>	Financement de l'acquisition d'une villa dans le cadre d'une opération de marchand de biens au Cap Ferret (33950)	Obligations simples	<b>Co-investissement</b>

Projets en cours
  Projets provisionnés  
 Projets remboursés

# CFAM#1 – Focus sur le projet Bordeaux Gambetta <sup>(7/7)</sup>

---

## **OPÉRATION FINANCÉE EN DIFFICULTÉ : PROJET BORDEAUX GAMBETTA**

CFAM#1 a financé le projet à hauteur de 1,8M€, en co-investissement avec ClubFunding. Le projet consiste en un refinancement de 4 actifs situés Place Gambetta à Bordeaux, dans l'attente d'un refinancement bancaire.

Le 15/02/2023, le tribunal de commerce de Bordeaux a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'égard de l'émetteur des titres. Cela ne signifie pas que l'investissement engendrera nécessairement une perte en capital, mais que son remboursement dépend notamment de la capacité de retournement de la société émettrice.

En sollicitant l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, la société Bordeaux Gambetta Investment a cherché à se placer sous un régime de protection judiciaire pour lui laisser le temps nécessaire à l'élaboration d'un plan de restructuration de l'intégralité de ses dettes. En fonction des hypothèses qui seront retenues par la société émettrice, ce plan de restructuration pourra passer par un réaménagement des modalités de remboursement de son passif (qui intégrera les dettes liées à l'émission des obligations émises par Bordeaux Gambetta Investment) selon des termes et une durée à déterminer par la société (cette durée étant limitée par la loi à dix ans maximum). L'alternative à l'élaboration de ce plan de restructuration consisterait, pour la société Bordeaux Gambetta Investment, à vendre ses actifs et à répartir ensuite le prix de cession entre les différents créanciers en fonction de leurs sûretés et des critères fixés par la loi.

A ce stade de la procédure de redressement judiciaire, la société Bordeaux Gambetta Investment n'a pas encore communiqué sur les hypothèses retenues de restructuration de son passif.

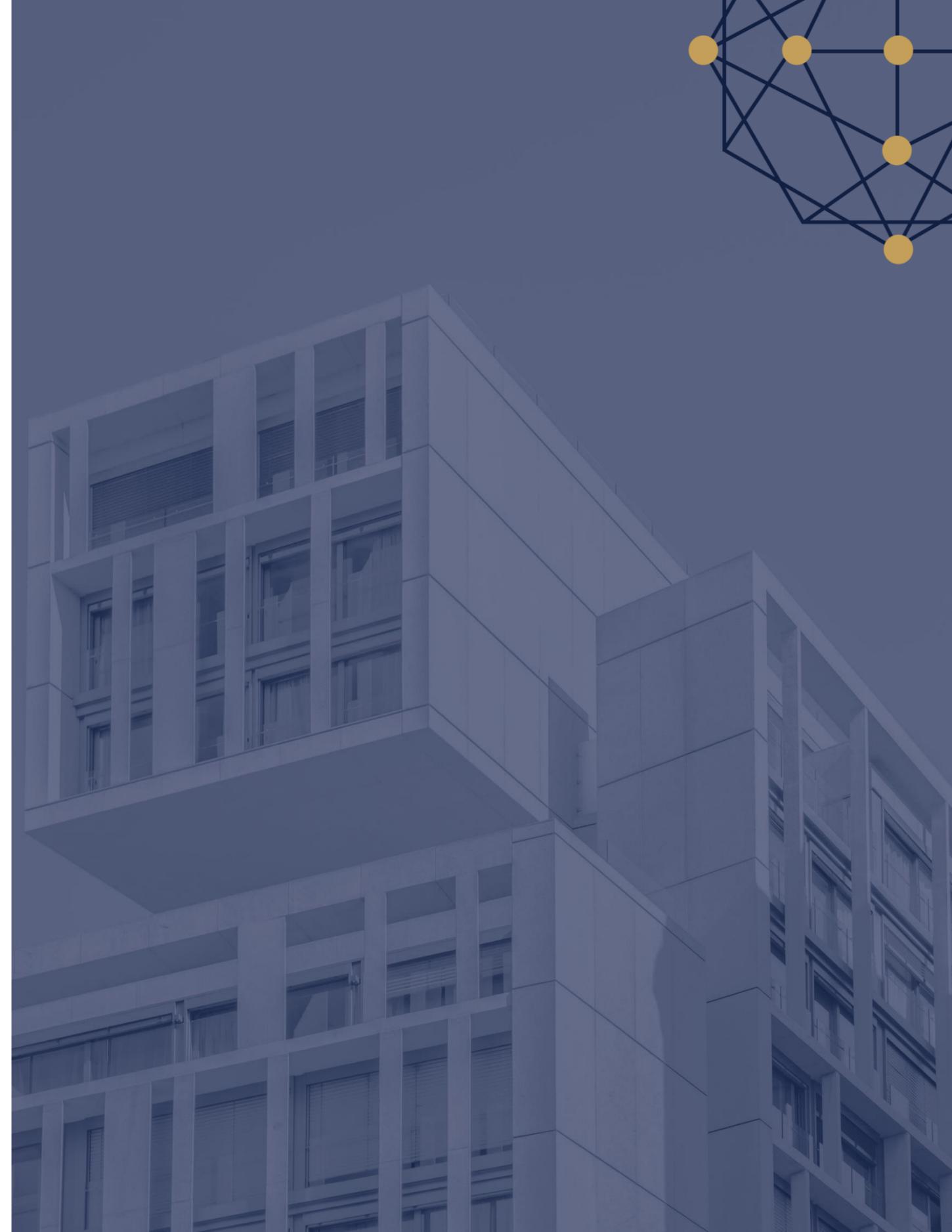
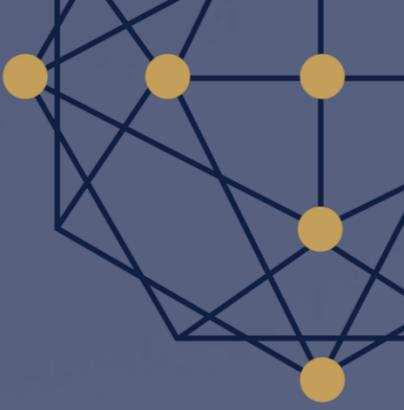
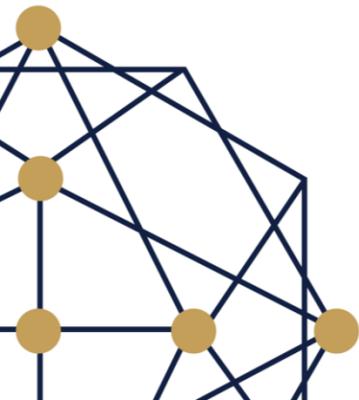
Dans l'intervalle, afin de sécuriser notre investissement et envisager un calendrier de remboursement plus rapide que celui qui pourrait être prévu dans le plan de restructuration de la société Bordeaux Gambetta Investment, ClubFunding – en sa qualité de représentant de la masse des obligataires, et notamment de CFAM#1 – entend exercer les actions ouvertes au titre des sûretés non-impactées par l'effet de procédures collectives. A ce titre, un avocat spécialisé a d'ores et déjà été mandaté pour identifier et diligenter les actions pouvant être engagées.

Depuis l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire de la société Bordeaux Gambetta Investment, ClubFunding a activé les garanties à sa disposition dont la fiducie permettant de récupérer la propriété des actifs. Un fiduciaire a été diligenté pour lancer des appels d'offres afin de mettre en vente les biens.

Cependant, à la suite de l'activation de la fiducie, l'opérateur a décidé de contester cette sûreté. Le délibéré du tribunal de Bordeaux devrait être rendu le 14 septembre pour valider la légitimité de la fiducie.

# 04

Présentation de notre  
nouveau millésime :  
INSIGHT#2



# INSIGHT#2 – Un nouveau millésime ouvert à la collecte (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

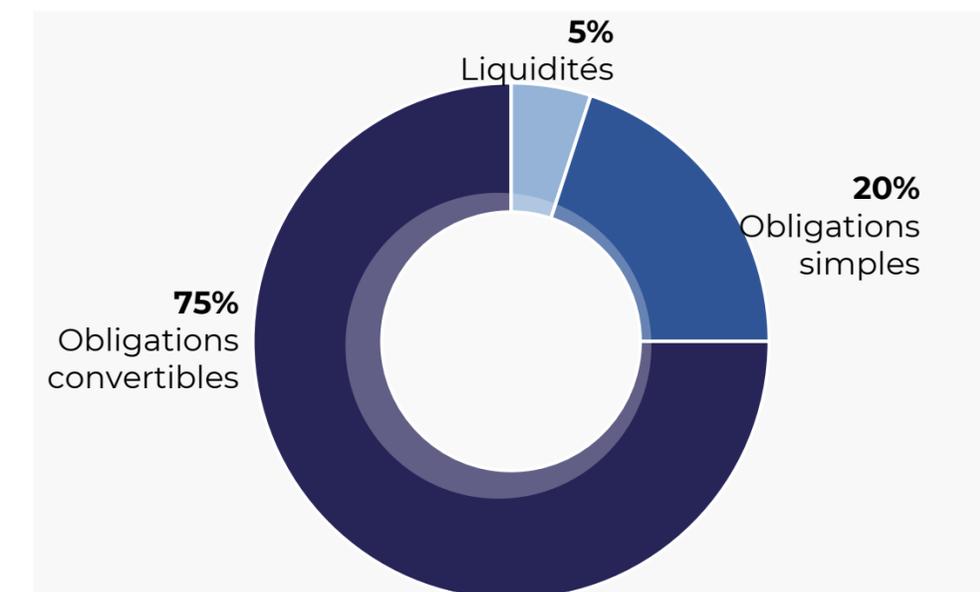
Et (ii) une prise en compte du retour d'expérience :

- ✓ 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
Rendement cible	7% net de frais**
Frais de gestion	2,15% et 2% pour la part institutionnelle

## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT



## Durée de vie du fonds



\* L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que leur capital 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

\*\* Il ne s'agit que d'un objectif et aucunement d'une garantie de la performance finale qui sera effectivement réalisée.

# 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%.

### #-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 %.

### #-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.\*

### #-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 certaines 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.



---

[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)

