CLUBFUNDING
ASSET MANAGEMENT

CFAM#1

FONDS IMMOBILIER NON COTÉ

FONDS COMMUN DE PLACEMENT À RISQUE (FCPR)

WWW.CLUBFUNDING-AM.FR
CLUBFUNDING AM - 16 rue Kepler - 75116 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.

Sommaire

02 QUI SOMMES-NOUS ?

03 À PROPOS DE CLUBFUNDING

04 TRACK RECORD CLUBFUNDING

05 LA GENÈSE DU FONDS

06 LE FONDS CFAM#1

08 PROCESS DE SÉLECTION

09 FISCALITÉ ET CONSTITUTION DU FONDS

10 PORTEFEUILLE DE CLUBFUNDING AM

11 L'ÉQUIPE

Qui sommes-nous ?

ClubFunding AM est une société de gestion de portefeuille au service de l'économie réelle, créée dans le but de répondre aux besoins de financement d'opérateurs immobiliers (promoteurs et marchands de biens) sur des projets à courte durée et à forte valeur ajoutée.

Notre objectif repose sur des solutions d'investissement permettant de compléter et relayer les méthodes de financement traditionnelles. Notre société de gestion de portefeuille développe l'investissement direct en capital risque et en dette privée et propose à nos investisseurs un processus entièrement digitalisé et sécurisé.

Une société de gestion de portefeuille disposant de l'expertise ClubFunding*

ClubFunding AM est née au sein du groupe ClubFunding et dispose notamment de l'expertise de sa plateforme de financement participatif. Créé en 2014, ClubFunding, véritable prêteur digital, a investi plus de 500 millions d'euros dans des projets immobiliers au moyen d'obligations simples et est aujourd'hui le leader français du financement participatif immobilier.

Notre société de gestion dispose de l'expertise de la plateforme dans le secteur de l'immobilier et 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.*

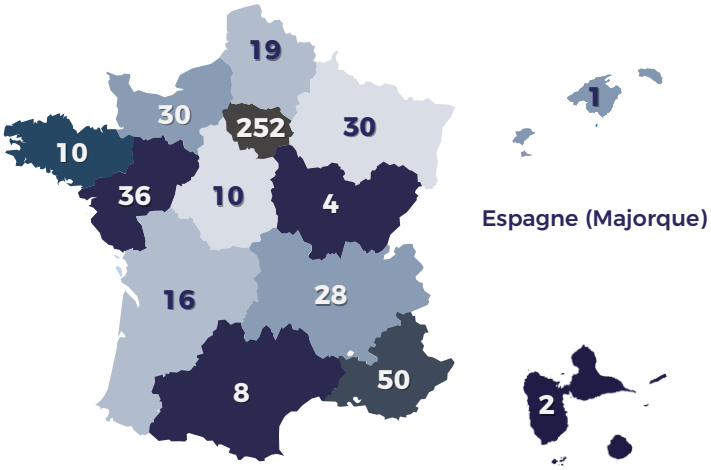
***ClubFunding AM prend ses décisions en toute indépendance et dispose d'un Comité d'Investissement qui lui est propre. Les opérations de co-investissement se font aux mêmes conditions pour l'ensemble des investisseurs.*

À propos de ClubFunding

Créée en 2014, **la plateforme de financement participatif** ClubFunding a financé plus de 500 millions d'euros de projets au moyen d'obligations simples et s'est imposée comme l**e leader français du financement participatif immobilier**.

ClubFunding AM est **une société de gestion indépendante** créée dans le but de répondre à des nouveaux besoins et enjeux économiques. La société de gestion dispose de l'expertise de la plateforme* s'agissant des services supports dans le domaine immobilier.

Nombre de projets financés par région sur ClubFunding depuis 2015



France métropolitaine

Espagne (Majorque)

Guadeloupe

Quelques chiffres

472
projets financés

500 M€+
financés sur ClubFunding.fr

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)

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.

Données au 23/11/2021 - Source interne

Exemples d'opérations financées

OPÉRATIONS DE MARCHAND DE BIENS

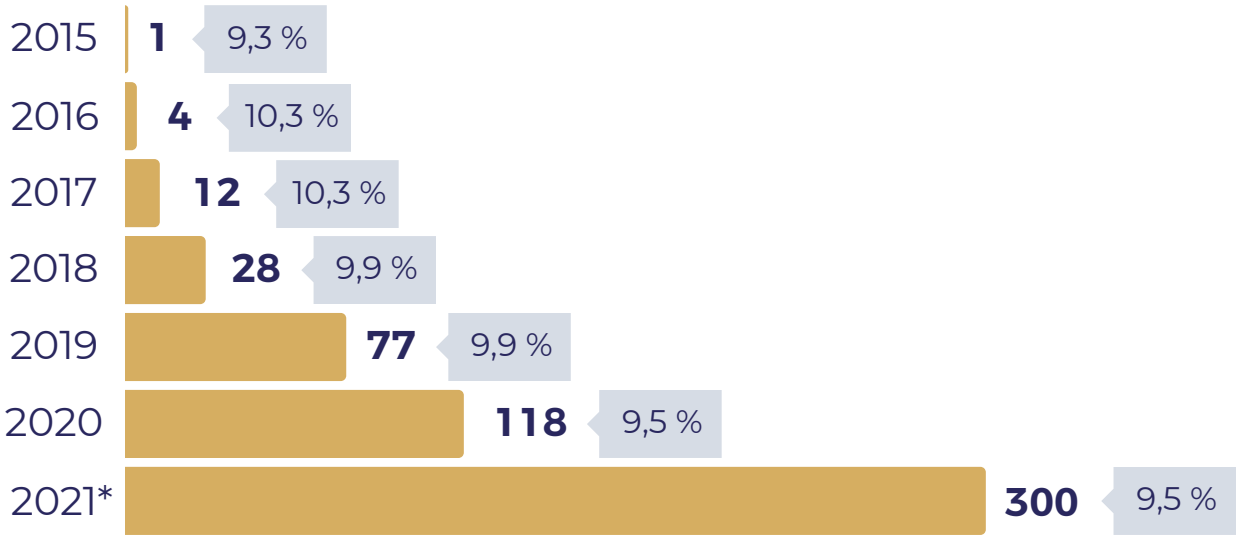
OPÉRATIONS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT FONCIER

*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.

Track record ClubFunding

Montants financés (en M€) et rendements annuels (en %)



*au 01/12/2021 - Source ClubFunding

Pour rappel, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La genèse du fonds

La création de ClubFunding AM est née d'un constat. La popularité grandissante du crowdfunding induit des souscriptions toujours plus rapides sur la plateforme et nécessite pour les investisseurs de se positionner rapidement sur les projets. En parallèle, le nombre de partenaires souhaitant proposer des projets à leurs clients ne cessent d'augmenter.

Afin de répondre à l'ensemble des attentes, nous avons créé ClubFunding AM, une offre calibrée pour nos partenaires.

Une offre pensée pour nos partenaires...

La genèse du fonds

La création de ClubFunding AM est née d'un constat : la popularité grandissante du crowdfunding induit des souscriptions toujours plus rapides sur la plateforme et nécessite pour les investisseurs de se positionner rapidement sur les projets.

Nous avons créé ClubFunding AM afin de proposer une offre calibrée pour répondre aux attentes de l'ensemble de nos investisseurs.

Une offre spécifique...

- un ticket d'entrée à partir de 20 K€
- adaptée aux personnes physiques et morales
- une mutualisation sur 20 à 30 projets
- associable à différents supports (PEA-PME, assurance-vie...)
- des projets immobiliers sélectionnés
- une maturité courte de 3 ans (deux fois prorogeable un an)

Le fonds **CFAM#1**

Un fonds FCPR dédié à l'investissement immobilier

Les entreprises financées par le fonds commun de placement à risque CFAM#1 sont des PME françaises du secteur immobilier, non cotées et matures.

Une réponse aux besoins du secteur immobilier

L'objectif du fonds repose sur une diversification des expositions en investissant dans le cadre d'opérations de marchands de biens, de promotion immobilière, de réhabilitation ou d'aménagement foncier.
Les projets cibles pourront notamment porter sur des projets socialement responsables mais aussi sur de l'immobilier géré, en zone urbaines et rurales.

Accessible à une large clientèle

Le fonds CFAM#1 permet à des investisseurs de se positionner sur des solutions traditionnellement réservées à des cercles restreints. Accessible à une clientèle professionnelle et non professionnelle, il permettra à ces deux catégories d'investisseur de souscrire.

Le fonds **CFAM#1**

Projets cibles

Les projets financés seront majoritairement des apports ou refinancements de fonds propres dans le cadre d'opérations immobilières en France. CFAM#1 a pour objectif de diversifier ses expositions.

Les montants cibles des projets sont compris entre 500 000 € et 3 000 000 €.

Distribution

semestrielle**

Souscription minimum

20 000 €

Frais

Droits d'entrée maximum : **3,00 %**

Frais de gestion récurrents : **2,15 % / an**

TRI* cible

Objectif de rendement de

7 %

net de frais

Ce taux ne présente pas une garantie de rendement.

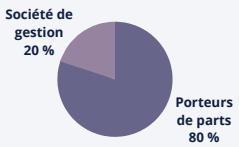
Maturité

3 ans

reconductible deux fois un an

Commission de surperformance

Au-delà du TRI cible, la surperformance est répartie ainsi :



Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter les **documents d'information clé pour l'investisseur** (DICI).
*Taux d'actualisation qui annule la valeur actuelle nette d'une série de flux financiers.
**Cependant, la périodicité de la distribution reste toutefois à la discrétion de la société de gestion de portefeuille.

Principaux risques de CFAM#1

Risque de crédit et pertes en capital

La dégradation de la qualité d'une entreprise au cours de sa vie peut impacter négativement la valeur des actifs gérés et provoquer des pertes partielles ou totales en capital. Les investissements en titres non cotés répondent également à ce risque.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité des actifs financés au travers de CFAM#1 est notamment lié à la difficulté de cession et valorisation des actifs non cotés. Les porteurs de parts du fonds ne pourront demander le rachat des parts du fonds avant la fin de vie du fonds, sauf circonstances exceptionnelles.

Risque sectoriel

Le risque de secteur est principalement lié à l'exposition significative du FCPR à un secteur spécifique (secteur immobilier pour CFAM#1).

Échelle de risque

Risque moins élevé
Potentiel de rendement moins élevé

Risque plus élevé
Potentiel de rendement plus élevé

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.

Le fonds **CFAM#1**

Projets cibles

Les projets financés seront majoritairement des apports ou refinancements de fonds propres dans le cadre d'opérations immobilières en France. CFAM#1 a pour objectif de diversifier ses expositions.

Les montants cibles des projets sont compris entre 500 000 € et 3 000 000 €.

Distribution

semestrielle**

Souscription minimum

20 000 €

Frais

Frais de gestion récurrents
2,15 % / an

TRI* cible

Objectif de rendement de
7 %
net de frais

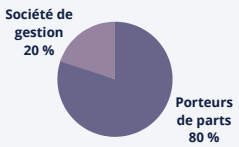
Ce taux ne présente pas une garantie de rendement.

Maturité

3 ans
reconductible deux fois un an

Commission de surperformance

Au-delà du TRI cible, la surperformance est répartie ainsi :



Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter les **documents d'information clé pour l'investisseur** (DICI).
*Taux d'actualisation qui annule la valeur actuelle nette d'une série de flux financiers.
**Cependant, la périodicité de la distribution reste toutefois à la discrétion de la société de gestion de portefeuille.

Principaux risques de CFAM#1

Risque de crédit et pertes en capital

La dégradation de la qualité d'une entreprise au cours de sa vie peut impacter négativement la valeur des actifs gérés et provoquer des pertes partielles ou totales en capital. Les investissements en titres non cotés répondent également à ce risque.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité des actifs financés au travers de CFAM#1 est notamment lié à la difficulté de cession et valorisation des actifs non cotés. Les porteurs de parts du fonds ne pourront demander le rachat des parts du fonds avant la fin de vie du fonds, sauf circonstances exceptionnelles.

Risque sectoriel

Le risque de secteur est principalement lié à l'exposition significative du FCPR à un secteur spécifique (secteur immobilier pour CFAM#1).

Échelle de risque

Risque moins élevé
Potentiel de rendement moins élevé

Risque plus élevé
Potentiel de rendement plus élevé

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.

Process 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 différents comités lui permettant de sélectionner et analyser les dossiers :

- Le **Comité de pré-affectation** qui décidera de l'affectation des dossiers entre ClubFunding et/ou CFAM (avec droit de premier regard pour CFAM) ;
- Le **Comité consultatif** composé de 2 experts indépendants donnant un avis consultatif sur la qualité des dossiers ;
- Le **Comité d'investissement** composé de l'équipe de gestion qui valide l'investissement et sa structuration en toute indépendance.

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.

Fiscalité et constitution du fonds

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

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, IR au barème progressif

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

Supports pouvant loger les investissements

- PEA-PME- ETI
- Assurances-vie luxembourgeoises

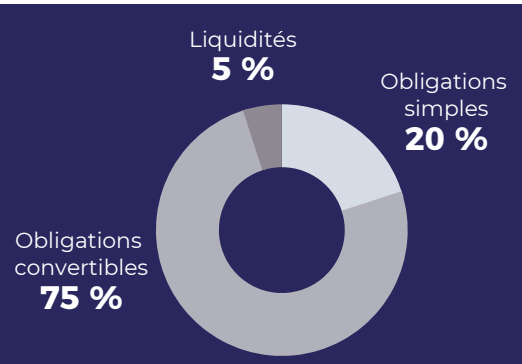
Pour rappel, la fiscalité applicable au support choisi est celle qui s'applique sur les gains des investissements.

La question de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

CFAM#1 est un FCPR dédié au secteur de l'immobilier. Les investissements n'entrent toutefois pas dans l'assiette imposable de l'IFI.

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.

Objectif de composition de l'actif



Calendrier

Mars 2021

Constitution du fonds

Mars 2022

Fin de la période de souscription

période initiale au 25/09/2021
prolongée au 25/03/2022

Mars 2024

Liquidation et dissolution du fonds*

après le 12/03/2024

*Le FCPR pourra être prorogé deux fois douze mois. L'objectif de liquidation reste cependant fixé à mars 2024.

Portefeuille de ClubFunding AM*

CARRÉ D'OR NICE

Montant total _____ 5 000 000 €
Taux d'intérêt _____ 11,0 %
Maturité _____ 18 mois
Investissement CFAM ___ 2 000 000 €

VILLA SUNSET

Montant total _____ 4 000 000 €
Taux d'intérêt _____ 10,0 %
Maturité _____ 24 mois
Investissement CFAM ____ 600 000 €

CONFIDENTIEL PARIS XI

Montant total _____ 6 450 000 €
Taux d'intérêt _____ 11,0 %
Maturité _____ 24 mois
Investissement CFAM ____ 500 000 €

VERSAILLES CONVENTION CENTER

Montant total _____ 3 100 000 €
Taux d'intérêt _____ 10,0 %
Maturité _____ 24 mois
Investissement CFAM ___ 1 100 000 €

*Les exemples présentés ne sont pas exhaustifs et ne comprennent pas l'intégralité des investissements réalisés par le FCPR CFAM#1.

L'équipe

David El Nouchi

Président

Après 5 ans en banques d'affaires chez Lazard Frères, David rejoint ClubFunding en tant que directeur général en 2015 avant de devenir président de ClubFunding AM en 2020.

Alexandre Simon

Gérant de portefeuille

Alexandre a développé des compétences en matière de gestion collective et en immobilier après plusieurs années chez ACOFI Gestion et chez Corum. Il rejoint ClubFunding AM en 2020.

Éric Willmann

Gérant sénior

Éric dispose d'une expérience de plus de 15 ans dans la gestion de fonds. Passé par Groupama Immobilier, Kyaneos AM ou encore Iroko, il a pour mission de diversifier l'offre de produits de ClubFunding AM qu'il rejoint en 2022.

Aurélie Charles

Responsable juridique

Ses 6 ans d'expérience en tant que juriste immobilière ont permis à Aurélie d'acquérir une fine connaissance des spécificités du secteur. Elle rejoint ClubFunding AM en 2021.

Vos interlocuteurs

Charles-Emmanuel Berthout

Responsable des relations investisseurs

Maxence Macherez

Chargé des relations investisseurs

Nathan Sitbon

Chargé des partenariats

CLUBFUNDING
ASSET MANAGEMENT

WWW.CLUBFUNDING-AM.FR

16 rue Kepler
75116 Paris
+ 33 (0)1 77 58 38 58
contact@clubfunding.fr