

EDITORIAL

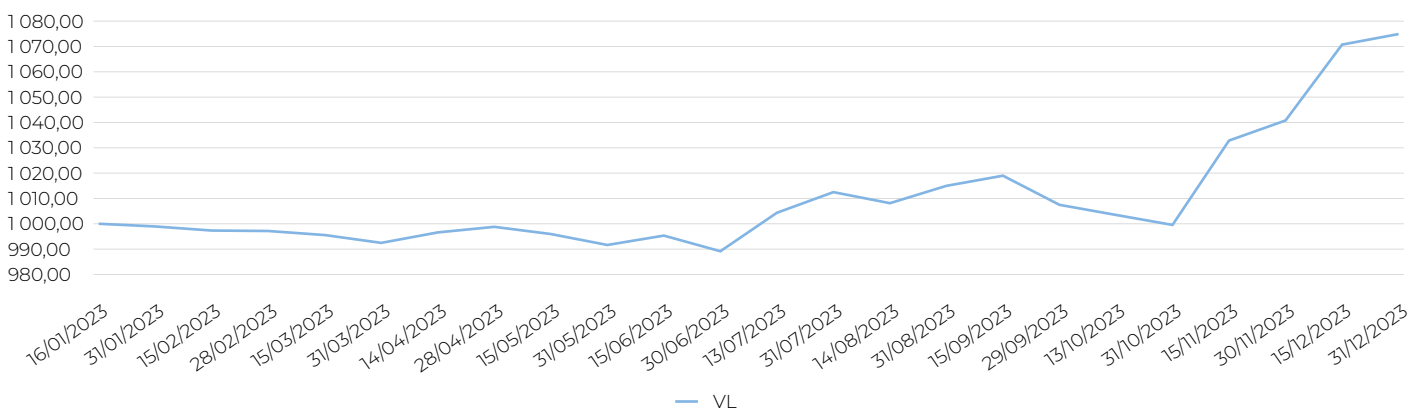
Lancé le 15 janvier 2023, le FCPR Evergreen Premium Crowdfunding Selection clôture sa première année par une très belle performance de 7.49 %, VL à 1074.89 € au 31/12/2023.

Nous avons investi avec 5 plateformes de crowdfunding parmi la dizaine que nous avons référencée. Le portefeuille obligataire est composé de 11 lignes (obligations simples et convertibles) représentant environ 70 % de l'actif net. Il n'y a eu aucun défaut sur le portefeuille.

Dans cette période de retournement sur le marché immobilier nous avons favorisé les lignes avec le plus de sécurité possible, 5 lignes sur 11 ont une hypothèque de premier rang représentant 37 % de la poche obligataire.

La politique agressive de hausse des taux menée par la Fed et la BCE semble être arrivée à son terme et a permis à notre poche ETF de très bien performer. Un coup de pouce du gouvernement associé à la fin de la hausse des taux devrait contribuer à une reprise progressive du marché immobilier.

HISTORIQUE VL



REPORTING - DONNÉES CHIFFRÉES

11 lignes obligataires • 37 % d'hypothèque de premier rang • Maturité moyenne : 21 mois

ALLOCATION PREMIUM CROWDFUNDING SELECTION



- 32,62 % • Obligation simple
- 31,14 % • Obligation convertible
- 24,74 % • ETF ou OPCVM
- 11,50 % • Liquidité

TYPOLOGIES



- 55,10 % • Résidentiel
- 4,08 % • Logement social
- 28,57 % • Bureaux et locaux activité
- 12,24 % • Résidence étudiante



CHIFFRES CLÉS

4 M €

Actifs net

+ 7,49 %

Performance

1 074,89 €

Valeur liquidative

LE PORTEFEUILLE

NOM	SÉCURITÉ	TYPLOGIE	ÉCHÉANCE MOIS	TAUX	DATE ENTRÉE
Bigochet	H 1 ^{er} rang	Résidentiel	24	10,00 %	01/02/2023
Courtalon	H 1 ^{er} rang	Résidentiel	18	10,00 %	03/02/2023
Velvet court	H 1 ^{er} rang	Logement social	15	9,50 %	27/02/2023
Versailles / Grandchamps	H 2 ^e rang	Étudiant	24	10,00 %	13/01/2023
Bonneville	H 1 ^{er} rang	Résidentiel	24	12,00 %	24/04/2023
Le Grand pré	H 1 ^{er} rang	Locaux activité	18	12,00 %	14/06/2023
Club deal Miromesnil	Conversion en action	Bureau	27	7,00 %	28/06/2023
Le Teich / Bordeaux	H 2 ^e rang	Résidentiel	22	9,00 %	22/03/2023
M&co125	Caution/ste cotée	Résidentiel	24	8,50 %	20/04/2023
Château de Batipaume - T2	Conversion en action	Loisirs	19	9,00 %	31/07/2023
L'Emblème	Conversion en action	Résidentiel	24	10,00 %	03/08/2023

TERM SHEET

- › Structure : FCPR Evergreen 25 ans
- › Sortie : possible avant les 30 mois avec pénalité
- › Société de Gestion : SOGENIAL IMMOBILIER
- › Dépositaire : Société Générale
- › Commissaire aux comptes : KPMG
- › Rétrocession : 0,80 %
- › Taille cible : 40 M €
- › Fiscalité pas de régime de faveur (flat tax 30 %)
- › Type de parts : A / B / I
- › Rachat trimestriel avec préavis de deux mois
- › Conseil : Ananta France Conseil
- › Valorisation : Société Générale
- › UP FRONT 5 % / frais de gestion et de fonctionnement 2,25 %
- › Perfi : 12,5 % Cristallisation : 5 ans
- › VL Bimensuelle
- › Éligible PEA/ PME et assurance vie

EXEMPLE DE PROJET FINANCÉ

DESCRIPTION

- Projet :** Restructuration d'un immeuble de bureaux situé au 33 rue Miromesnil, Paris 8^e.
- Objectif :** Transformer l'actif pour le repositionner sur le marché de la location prime.
- Stratégie :** Commercialisation en bloc en VEFA à un investisseur après une période de gestion d'actif de 27 mois.

CARACTÉRISTIQUES DE L'INVESTISSEMENT

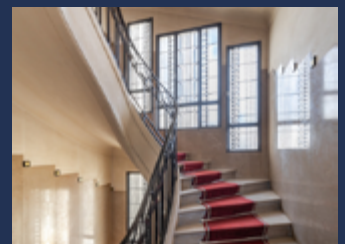
Montant	20 000 000 €
Maturité	27 mois
TRI cible	Entre 114 % et 124 % net de frais
Société émettrice	SCCV 33 Miromesnil

STRUCTURATION DE L'OPÉRATION

Les investisseurs souscrivent à des obligations convertibles en actions émises par la SAS Club Deal 11.

L'investissement réalisé par l'Émetteur se fera à travers une prise de participation à hauteur de 80 % au sein de la Cible SCCV 33 Miromesnil (en cours de constitution).

En cas de défaut de la Cible, les investisseurs peuvent convertir les obligations en actions de l'Émetteur.



Code isin : FR0014005GV6 • Numéro d'agrément d'AMF FCR20220001 en date du 01/04/2022

Document non contractuel établi en fonction des dispositions fiscales ou sociales en vigueur à la date des présentes. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Exemple d'investissement ne préjugant pas des investissements futurs.
Document confidentiel réservé aux professionnels de la gestion de patrimoine - Merci de ne pas diffuser au public