

ÉDITORIAL

Une belle équipe

Nous sommes régulièrement confrontés à des tâches domestiques, familiales, médicales, etc., à l'entretien de notre habitation, du moyen de locomotion de la famille et beaucoup d'autres encore selon notre mode de vie et nos aspirations. Bien que déjà très occupés par ces activités qui nous rebutent parfois, nous devons aussi répondre à des questionnements d'ordres juridiques, fiscaux, patrimoniaux ou assurantiels. Devons-nous être experts dans tous ces domaines ? Bien sûr que non, et d'ailleurs le pourrions-nous ? Alors comment faire ? Pour les actes les plus courants, nous avons su au fil

du temps trouver des professionnels (boulangier, garagiste, médecin, primeur, etc.) en qui nous avons toute confiance. Parce qu'ils nous connaissent bien, ils répondent efficacement à nos besoins.

En ce qui concerne les questions patrimoniales, nous pouvons affirmer avec bienveillance que ce n'est pas en discutant chez le coiffeur ou en échangeant autour d'un barbecue que jailliront les meilleures idées. Il ne s'agit pas de choisir le placement idéal ou la meilleure option fiscale mais bien de trouver « LE » bon interlocuteur, celui ou celle qui saura répondre dans la durée à des situations en constante évolution et difficiles à appréhender pour la plupart d'entre nous.

Finalement, dans tous les domaines, savoir constituer « une belle équipe » autour de soi est indispensable.

1

LE RETOUR DES REUNIONS

La normalisation de la situation sanitaire va nous permettre d'organiser à nouveau des réunions d'informations à l'attention de nos clients. Elles auront lieu le mercredi 8 octobre à 19h et le jeudi 9 octobre à 11h30 dans le très agréable cadre du restaurant le Saint Hilaire. Sophie Marivain (Nortia) et Franck Pin (Generali) seront nos intervenants. Ils nous dévoileront les pistes qui permettent de donner ou transmettre à ses enfants ou ses petits-enfants et nous indiqueront les solutions financières à privilégier pour percevoir des revenus complémentaires. Ces moments d'informations et de convivialité sont ouverts à toutes et à tous, n'hésitez pas à nous faire savoir si vous souhaitez participer.

UNE TRISTE NOUVELLE

Fin avril, nous avons appris avec tristesse la brutale disparition de Marc Fersten, notre dessinateur. Marc a mis pendant quinze ans sa créativité et son humour au service de notre cabinet. Drôles et poétiques, ses cartes de vœux ou d'anniversaire étaient attendues et très appréciées. Outre sa finesse d'esprit, Marc était un partenaire des plus agréables. Nos réunions de travail pour valider ou apporter des modifications aux futures cartes se transformaient invariablement en moments de franche rigolade. C'est un homme talentueux et un véritable ami qui vient de nous quitter.

2

Achevé de rédiger le 30 mai 2025

LE NON-COTÉ AVEC ENTREPRENEUR INVEST

Les fonds de dette privée et de private equity permettent aux épargnants d'investir sur des actifs potentiellement performants et décorrélés des marchés financiers traditionnels. Sébastien Cosson nous présente deux solutions financières proposées par Entrepreneur Invest, l'un des acteurs majeurs dans le domaine du non coté.

Les épargnants peuvent dorénavant accéder au non coté. A quels types de fonds cette classe d'actifs permet-elle d'accéder ?

Dans la famille du non-coté on trouve des fonds de capital investissement, assimilables à des placements actions (private equity) et de la dette privée, pendant non-coté d'un placement obligataire. On trouve également des fonds d'infrastructures, assez proches en sensibilité de la dette privée.

Y a-t-il des risques particuliers à investir en non coté ?

Le non coté présente des risques spécifiques. Le principal concerne la liquidité. Les capitaux investis dans des titres non cotés ne sont pas toujours facile à céder.

L'absence de marché secondaire rend la revente difficile, voire, pour certains fonds actions, impossible avant l'échéance.

Il est donc important de respecter la durée minimale d'investissement prévue ...

Exactement, celle-ci est de quatre à cinq ans pour les supports de dette privée (obligations) et de sept à dix ans pour le private equity (actions). Rappelons que l'investissement dans des entreprises comporte toujours un risque de perte en capital.

Pouvez-vous nous présenter votre fonds de dette privée Entrepreneurs & Immobilier. Quelles sont les principales particularités de ce support ?

Le FCPR Entrepreneurs & Immobilier est un support qui finance des projets immobiliers en France et en Europe via des investissements en obligations. Il s'agit

d'un fonds perpétuel et distribuant. Parce qu'il est perpétuel, le fonds est à tout moment ouvert aux investisseurs. Il bénéficie d'une diversification importante, au 31 mars 2025, il y avait plus de 70 projets en portefeuille. Entrepreneurs & Immobilier distribue une partie des intérêts acquis chaque trimestre, à hauteur de 4% par an minimum.

Quelle est la durée minimale d'investissement du fonds ?

Ce fonds de dette privée présente une certaine originalité dans l'univers du non coté car il n'a pas de durée minimale de blocage des capitaux. Toutefois, en cas de rachat au cours des trois premières années, des pénalités dégressives sont appliquées. En règle générale, la durée d'investissement recommandée sur ce type de stratégie est de cinq ans minimum.

Concrètement, quelle est la rentabilité globale attendue d'Entrepreneurs & Immobilier ?

En complément de la distribution trimestrielle de revenus qui se situe autour de 4%, l'autre objectif est de permettre une progression de la valeur liquidative. Le tout permet de viser une rentabilité globale comprise entre 6% et 7% par an. En 2024, le fonds a rapporté 6,14%, 4% ont été distribués et un peu plus de 2% capitalisés.

Dans quel cadre fiscal peut-on souscrire ?

La plupart des souscriptions sont réalisées en direct, en nominatif pur, sans droits de garde. Dans ce cas, la fiscalité sur les revenus et les plus-values est celle des valeurs mobilières, c'est-à-dire la Flat Tax pour les personnes physiques (30%) ou l'Impôt sur les Sociétés pour les personnes morales soumises à l'IS.

Entrepreneurs & Immobilier vise une rentabilité globale comprise entre 6% et 7% par an.



Sébastien Cosson

Il est également possible de souscrire par l'intermédiaire d'un PEA-PME ou via un contrat d'assurance-vie Luxembourgeois. Dans ce cas, c'est la fiscalité de l'enveloppe fiscale choisie qui s'appliquera. A noter que le FCPR Entrepreneurs & Immobilier ne rentre pas dans l'assiette de l'IFI.

Entrepreneurs Sélection Secondaire II est un support plus dynamique. Pouvez-vous nous en dire quelques mots ?

Le FCPR Entrepreneurs Sélection Secondaire II est un fonds de private equity (actions), il investit dans des entreprises non cotées via l'achat de parts de fonds déjà existants. Cette stratégie permet un retour sur investissement plus rapide que dans les fonds de private equity plus classiques qui accompagnent l'entreprise dès sa création. Entrepreneurs Sélection Secondaire II achète des parts essentiellement à des institutionnels (fonds de pension, assureurs, banques) qui, pour des raisons diverses, ont besoins de liquidités. Ces acquisitions se font avec une décote, ce qui permet d'augmenter le rendement potentiel tout en réduisant le risque de perte en capital.

L'horizon d'investissement doit être supérieur au premier fonds. Quel est-il ?

Entrepreneurs Sélection Secondaire II n'est pas un fonds perpétuel, il est accessible à la souscription jusqu'au 30 septembre 2025.

L'horizon d'investissement est de sept à dix ans avec toutefois une première distribution significative attendue dès 2031.

Quelle est la performance visée par Entrepreneurs Sélection Secondaire II sur la durée ?

Entrepreneurs Sélection Secondaire II vise un rendement annuel net de 12% pour une durée de placement comprise entre sept et dix ans. L'objectif de gestion est un retour du nominal (l'investissement initial) dès la 6^{ème} année, suivi d'une perception des plus-values de manière régulière jusqu'à la fin de vie du fonds.

Dans quel cadre fiscal peut-on accéder à ce support ? Quels sont les montants nécessaires pour investir ?

Entrepreneurs Sélection Secondaire II est accessible en nominatif pur, sans droits de garde, à partir de 30 000 €. Dans ce cas, la fiscalité est très avantageuse car il n'y a pas d'impôt sur les plus-values après cinq ans (hors prélèvements sociaux) pour les personnes physiques résidant fiscalement en France. L'imposition est également réduite pour les Personnes Morales.

Il est également possible de souscrire au sein d'un PEA-PME ou dans certains contrats d'assurance-vie. Le fonds est par exemple référencé chez Generali.

Ces deux supports répondent à des objectifs différents et n'ont pas les mêmes niveaux de risque. A quels épargnants correspondent-ils ?

Le FCPR Entrepreneurs & Immobilier répond aux attentes des épargnants qui souhaitent percevoir des revenus tous les trimestres et qui cherchent à valoriser régulièrement leur épargne sans immobiliser leurs capitaux sur une longue période.

Entrepreneurs Sélection Secondaire II s'adresse à des investisseurs qui acceptent de laisser leur épargne investie sur une durée plus longue, en contrepartie d'une espérance de gain attractive, tout en gardant un niveau de risque maîtrisé.

**Entrepreneurs
Sélection Secondaire II
est accessible en
nominatif pur, sans
droits de garde,
à partir de 30 000 €.**

Achévé de rédiger en mai 2025