



**CLUBFUNDING**  
ASSET MANAGEMENT

**CFAM#1**

# FONDS COMMUN DE PLACEMENT À RISQUE DÉDIÉ A L'IMMOBILIER

DURÉE DE BLOCAGE POUVANT ALLER JUSQU'À 5 ANS À COMPTER DE LA DATE DE CONSTITUTION, SOIT JUSQU'AU 31/03/2026 DANS L'HYPOTHÈSE D'UNE DATE DE CONSTITUTION INTERVENANT LE 31/03/2021



- Eligible PEA-PME
- Eligible Assurance-vie

# LE FONDS

## PRÉSENTATION DU FCPR CFAM#1

Le FCPR CFAM#1 a pour objectif de gestion la constitution d'un portefeuille d'investissements **en titres financiers non admis à la négociation sur des marchés financiers** et émis par des sociétés **du secteur immobilier**. La Société de Gestion sélectionnera pour le compte du Fonds des Investissements avec pour objectif la constitution d'un portefeuille qui devrait comprendre entre 15 et 30 Investissements d'un montant compris entre **0,5 et 3M€**.

Le Fonds vise un taux de rendement interne (TRI) **net de frais de 7,00%** (ce taux indiqué n'est qu'un objectif déterminé par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses qu'elle juge réaliste, ce taux n'est toutefois pas garanti) à travers le financement des opérations immobilières suivantes : la promotion, le marchand de bien, la réhabilitation, l'immobilier géré et l'aménagement foncier. Dans le cadre des opérations immobilières, le Fonds contribuera ainsi au financement et refinancement de fonds propres des Sociétés du Portefeuille Cibles.

Il est rappelé que l'investissement comporte un risque de perte en capital et d'illiquidité.

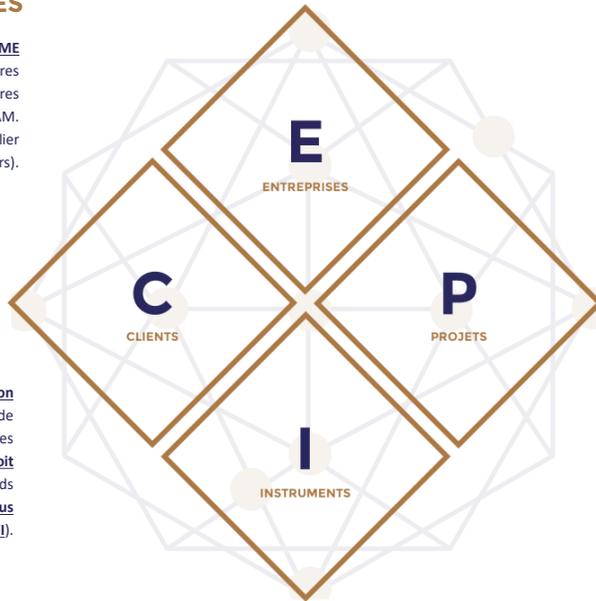
### ENTREPRISES CIBLES

Les entreprises financées par CFAM#1 sont des **PME françaises, non cotées et matures** répondant aux critères ESG, juridiques, financiers et humains définis et jugés matures par CFAM.

Le Fonds financera des entreprises du secteur immobilier (promoteurs, marchands de biens, aménageurs fonciers).

### CLIENTELE CIBLE

CFAM#1 est un Fonds accessible à la clientèle **non professionnelle et professionnelle**. Une typologie de part unique permettra à ces deux catégories d'investisseurs de souscrire au FCPR (**fiscalité de droit commun** sans application des régimes de faveurs, Fonds Eligible à l'**Assurance Vie**, au **PEA-PME** et **titres exclus de l'assiette IFI**).



### PROJETS CIBLES

Les projets financés seront majoritairement des **apports ou refinancements de fonds propres** dans le cadre des opérations immobilières en France et Zone Euro. CFAM#1 a pour objectif de diversifier ses expositions à travers plusieurs lignes d'investissements (entre 15 et 30) dans le secteur immobilier. Les projets auront une maturité comprise entre **6 et 24 mois** et des montants cibles compris entre **500 000€ et 3 000 000€**.

### INSTRUMENTS

CFAM#1 investira au moins 50% de son actif dans des **titres non cotés donnant accès au capital** (Actions, Obligations convertibles). Le fonds aura également la possibilité d'investir dans des **Obligations simples, des Avances en Comptes Courants et des fonds monétaires** (aux fins de gestion de la trésorerie du Fonds). Le Fonds n'aura pas recours à l'utilisation d'instruments dérivés et n'investira pas dans des actions de préférences ou mécanismes similaires de nature à limiter la performance du Fonds.

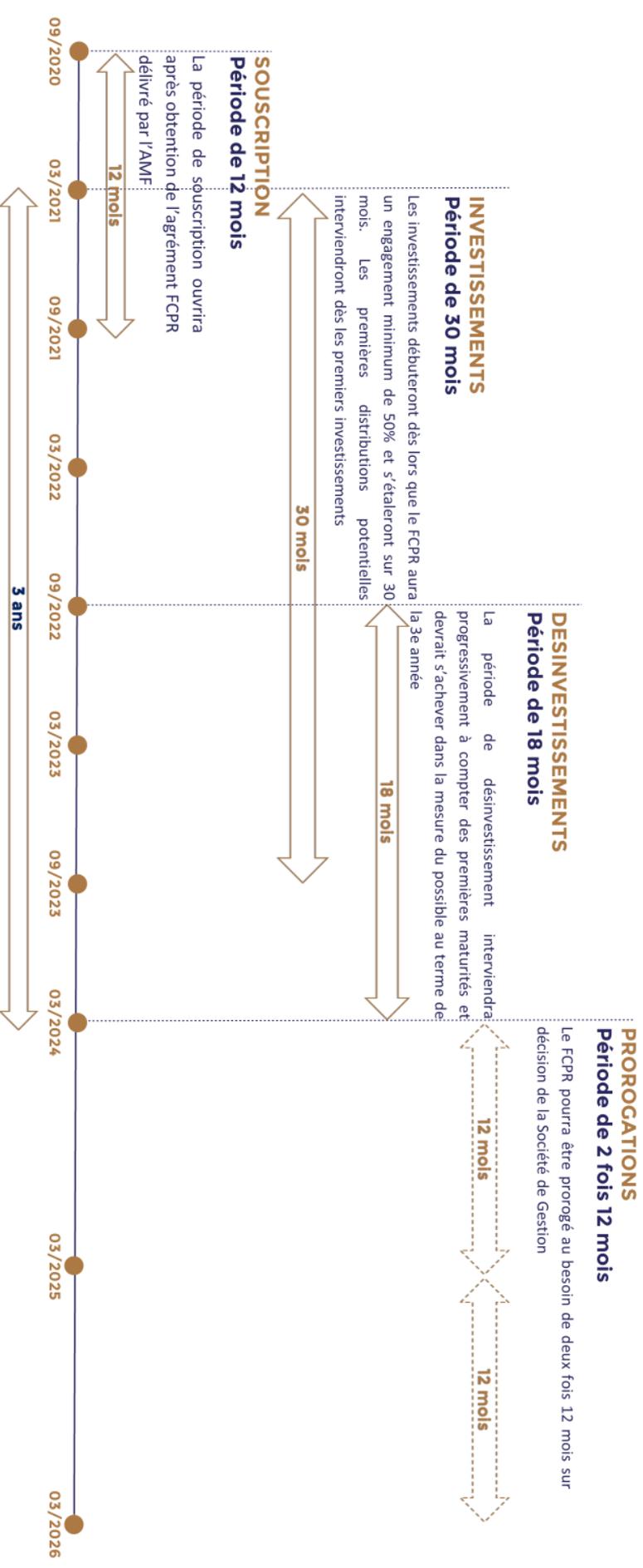
# CFAM#1 EN DÉTAILS



<b>Société de Gestion</b>	ClubFunding Asset Management Société de Gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP20000025 16 Rue Kepler - 75116 Paris
<b>Raison sociale</b>	CFAM#1
<b>Forme</b>	Fonds Commun de Placement à risque (FCPR)
<b>Parts</b>	Le Fonds n'émettra qu'une seule catégorie de Parts (un porteur de Parts personne physique ne peut détenir plus de 10% de l'encours du fonds)
<b>Souscription minimum</b>	20 000€
<b>Droits d'entrée maximum</b>	3,00%
<b>Frais de gestion récurrents Frais de gestion indirects</b>	2,15% par an 0,15% par an
<b>Objectif de rendement (TRI Cible)</b>	7%* net de frais (ce taux ne présente pas une garantie de performance)
<b>Commission de surperformance</b>	Au-delà du TRI Cible, la surperformance sera répartie comme suit : <ul style="list-style-type: none"><li>○ 80% aux porteurs de Parts</li><li>○ 20% à la Société de Gestion</li></ul>
<b>Durée de blocage</b>	5 ans soit jusqu'au 31/03/2026 dans l'hypothèse d'une date de constitution intervenant le 31/03/2021
<b>Cession de parts</b>	Les cessions de parts en porteurs ou à un tiers sont libres (à conditions que la cession n'entraîne pas un quota de Parts supérieur à 10% de l'encours du fonds pour une personne physique et que le repreneur soit éligible)
<b>Composition de l'actif</b>	Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, CFAM#1 consacrera au moins 50% de son actif à l'investissement dans des titres non cotés donnant accès au capital (Actions, Obligations convertibles). La part restante de l'actif de CFAM#1 pourra être investie dans des Obligations simples, des Avances en Comptes Courants et des fonds monétaires (aux fins de gestion de la trésorerie du Fonds)
<b>Co-investissement</b>	Le Fonds pourra co-investir aux cotés de ClubFunding et ce, dans les mêmes conditions d'entrée et de sortie que tout investisseur inscrit sur la plateforme. CFAM#1 disposera d'un droit de premier regard sur les projets répondant à ses critères et décidera d'investir ou non en toute indépendance après validation par le Comité d'Investissement
<b>Modalité de valorisation</b>	CFAM établira une valorisation sur une base semestrielle en application de ses procédures de valorisation
<b>Dépositaire</b>	Société Générale Securities Services
<b>CAC</b>	RSM PARIS

\*Il est rappelé que les rendements ne sont pas garantis et que les souscripteurs du Fonds sont notamment exposés à un risque de perte en capital et d'illiquidité. Pour de plus amples informations, se reporter au DICI et Règlement du fonds et se référer à la partie relative au profil de risques du FCPR pour les risques associés à cet investissement (page 5).

# CALENDRIER



# FISCALITÉ\* ET RISQUES

## PFU

**Fiscalité de droit commun** applicable aux produits et gains de cession des FCPR, sans application des régimes de faveur figurant à l'article 163 quinquies B du CGI pour le qualifier de FCPR « fiscal ». Les sommes ou valeurs réparties par le Fonds sont imposables à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de **12,8%**, (ou barème progressif de l'impôt sur le revenu sur option expresse et irrévocable) auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux sur les revenus de patrimoine perçus au taux global de **17,2%**.

**Assurance-vie:** Les parts du Fonds peuvent constituer des unités de compte d'un contrat d'assurance sur la vie conformément au paragraphe 3° de l'article R. 131-1 du Code des assurances, sous réserve du respect des autres conditions relatives à l'assurance-vie et sous réserve de commercialisation du Fonds par l'assureur concerné.

## AV

## PEA- PME ETI

**Parts éligibles de plein droit au PEA PME-ETI** permettant de bénéficier d'une exonération d'impôts sur le revenu des produits et plus-values des placements effectués dans le cadre d'un PEA PME-ETI sous certaines conditions tenant notamment à l'absence de retrait intervenu sur le plan pendant un délai de cinq ans à compter du premier versement.

Il n'est pas anticipé que le Fonds vienne à détenir, directement ou indirectement, plus de 20% de biens ou droits immobiliers imposables pour les besoins de l'IFI. Dans ces conditions, les porteurs de parts (qui ne pourront détenir individuellement plus de 10% des parts du fonds) qui remplissent les conditions de détention précitées peuvent donc se prévaloir de l'exception mentionnée ci-dessus pour **ne pas inclure la valeur de la composante immobilière des parts du Fonds dans l'assiette de leur IFI.**

## IFI

## ECHELLE 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.

## 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 et au fait que 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).

*\*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.*

# L'ÉQUIPE

**CLUBFUNDING ASSET MANAGEMENT S'APPUIE SUR UNE ÉQUIPE\* D'EXPERTS**



**DAVID  
EL NOUCHI**  
PRÉSIDENT

Après 5 années passées en banques d'affaires, notamment chez Lazard Frères dans le département fusions-acquisitions, David a rejoint ClubFunding (CIP) en 2016 en tant que Directeur Général. Fort de cette expérience, David a rejoint ClubFunding Asset Management en tant que Président et sera notamment en charge de la gestion des actifs.



**ELODIE  
SOUFFRE**  
DIRECTRICE  
GÉNÉRALE

Anciennement responsable de la salle des marchés du groupe ArcelorMittal, Elodie a pu acquérir une expérience internationale de plus de 10 ans sur les marchés financiers, les produits dérivés, le management et la gestion des risques. En 2019, Elodie a rejoint ClubFunding Asset Management en tant que Directrice Générale RCCI et sera notamment en charge de la gestion des actifs.



**ALEXANDRE  
SIMON**  
GÉRANT DE  
PORTEFEUILLE

Après 3 années passées chez ACOFI Gestion en tant que gérant de fonds de financement TPE-PME puis 2 années d'expérience chez Corum au sein des fonds SCPI et OPCI, Alexandre a pu développer des compétences en matières de gestion collective et d'immobilier. Alexandre rejoint l'équipe de ClubFunding Asset Management en tant que gestionnaire de portefeuille.



**CLUBFUNDING**  
ASSET MANAGEMENT

**16 RUE KEPLER  
75116 PARIS**

