

# CLUB FUNDING

ASSET MANAGEMENT

FCPR INSIGHT#2

Codes ISIN FR001400AGX8 / FR001400AGWO / FR001400AGV2

---

Rapport de gestion du T1 2024



# Sommaire

## 01

Le mot de l'équipe

## 02

Chiffres clés au  
31/03/2024

## 03

Focus sur un  
investissement clé

## 04

Portefeuille au  
31/03/2024

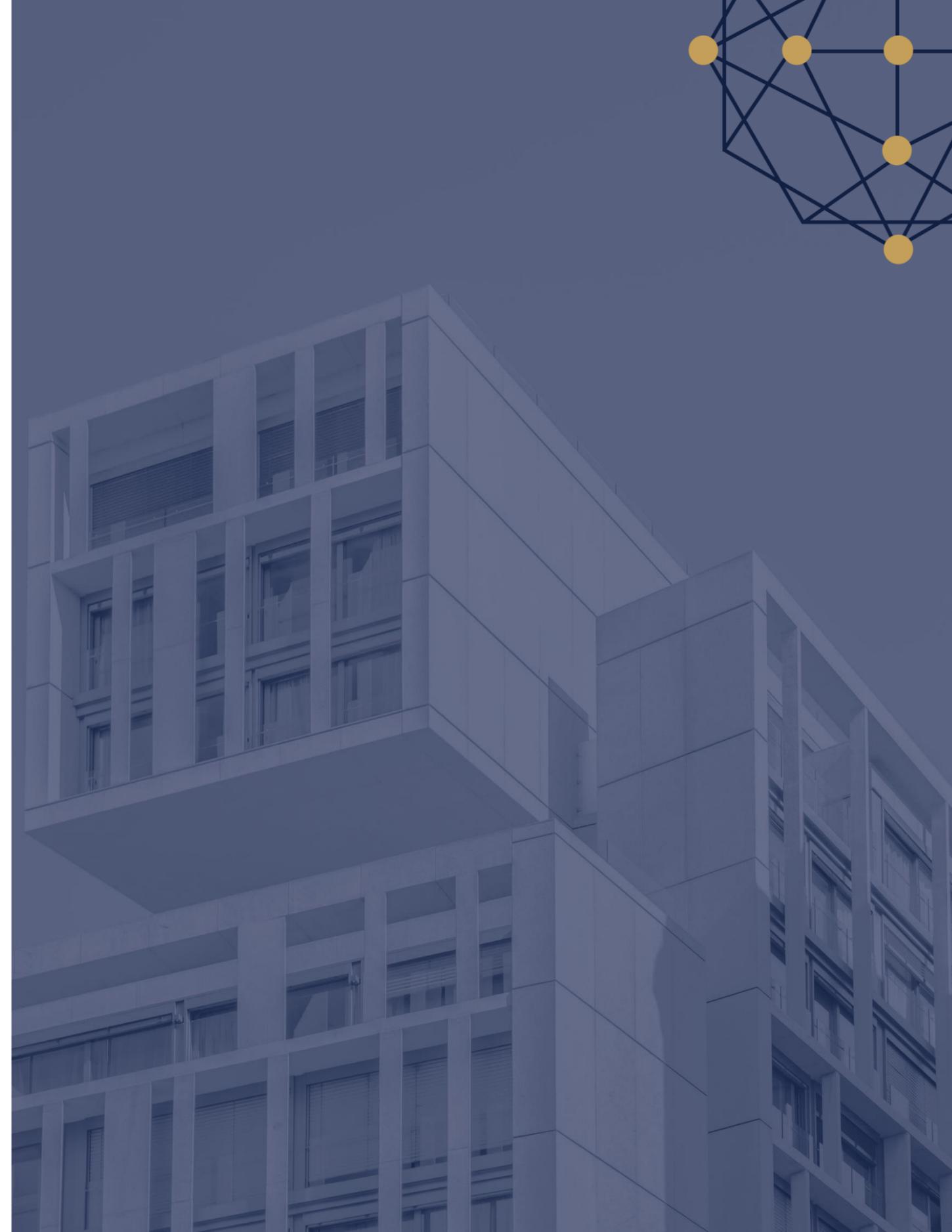
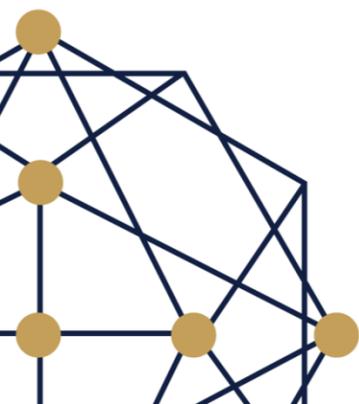
## 05

Annexes financières



01

**Le mot  
de l'équipe**



# Le mot de l'équipe

---



**David El Nouchi**

President de ClubFunding AM

Chers investisseurs,

Le début d'année 2024 a commencé sur les mêmes tendances que l'année 2023.

Avec 1,6 mds€, les volumes d'investissement sur ce premier trimestre restent en dessous du trimestre dernier (vs 4 Mds€).

Les transactions réalisées se sont concentrées en Île de France pour 65% avec une répartition assez équilibrée en termes de typologies.

Concernant Insight#2, le Fonds a réalisé des financements pour un montant d'environ 9 M€. Ces investissements ont été réalisés sur des opérations diversifiées à la fois en termes de typologies et de localisations. Ce qui permet d'offrir une granulométrie du portefeuille.

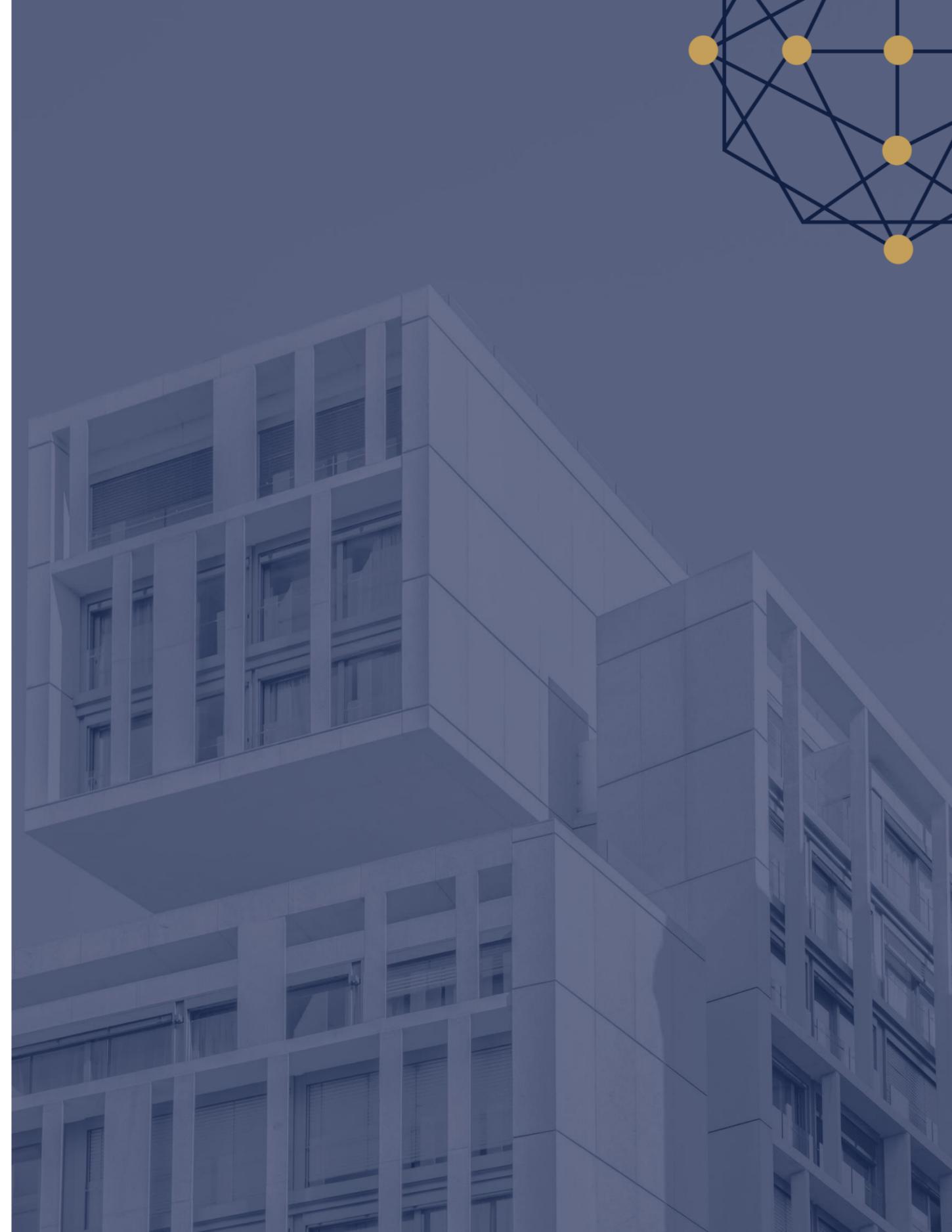
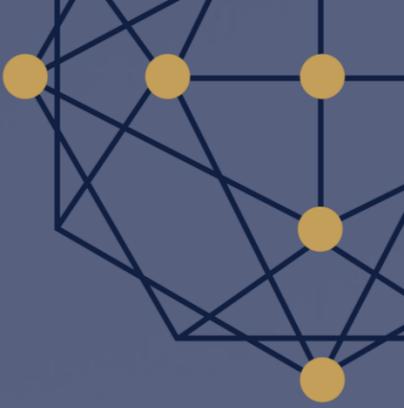
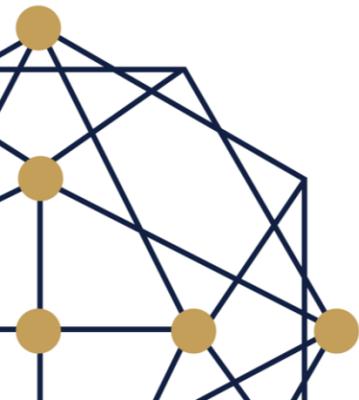
Sur les prochaines semaines, nous serons attentifs aux futures communications de la BCE qui pourrait baisser ses taux directeurs d'ici la fin du premier semestre.

Nous vous assurons de notre détermination à poursuivre notre travail rigoureux et transparent dédié à la génération de performances durables pour Insight#2.

Toute l'équipe de gestion de ClubFunding AM se joint à moi pour vous remercier de votre confiance renouvelée.

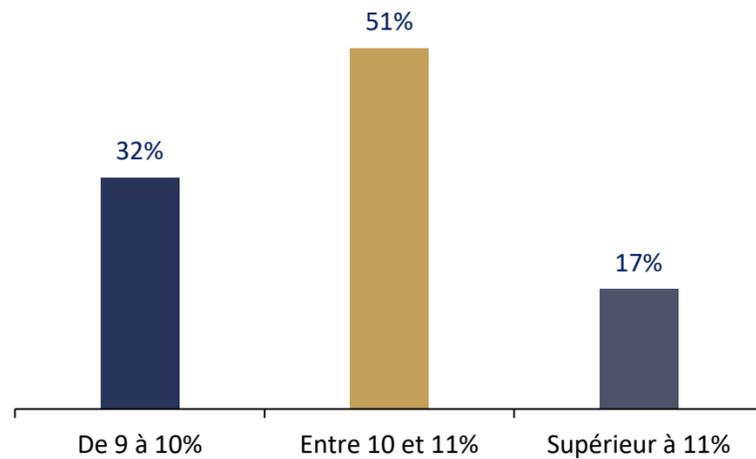
02

**Chiffres clés au  
31/03/2024**



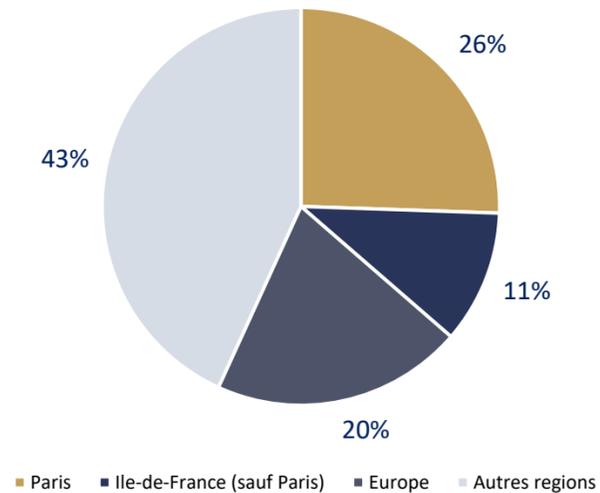
# INSIGHT #2 - La situation du portefeuille au 31/03/2024

## Par taux d'intérêt annuel

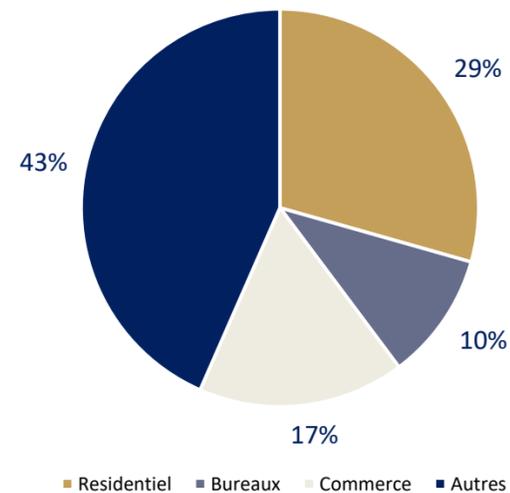


Note : (1) Taux d'intérêt annuel moyen pondéré des investissements obligataires. Il est rappelé que ce taux n'est pas garanti et que les souscripteurs sont notamment exposés à un risque de perte en capital et d'illiquidité.

## Par géographie



## Par type d'actif



## La collecte sur l'année 2024

Montant Collecté

**2,1M€**

Nouveaux investisseurs

**53**

## Les investissements réalisés sur l'année 2024

Nombre de nouveaux investissements

**6**

Montants des nouveaux investissements

**9 M€**

## Les distributions réalisées sur 2024

Nombre de distributions

**1**

Montant total des distributions\*

**13-17€/part**

Note\* : Distribution qui sera effectuée en mai 2024 pour un montant compris entre 13 et 17 euros par part sous réserve de validation de nos commissaires aux comptes

# INSIGHT #2 - Les principaux chiffres au 31/03/2024

**27,5 M€**  
Collectés sur le fonds

**+ de 600**  
Investisseurs

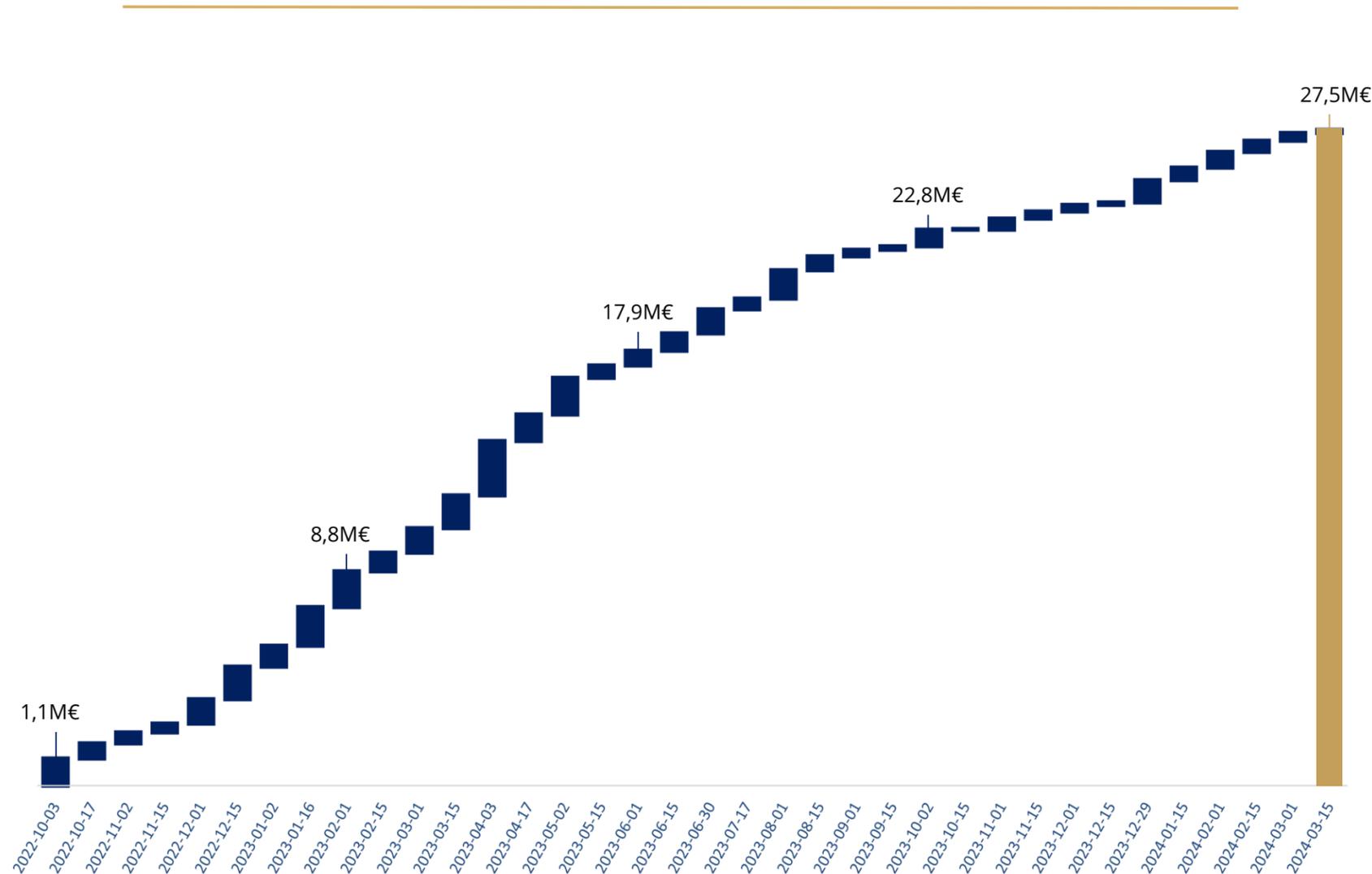
**24**  
Projets financés dont 4 remboursés

**25,4 M€**  
D'investissements

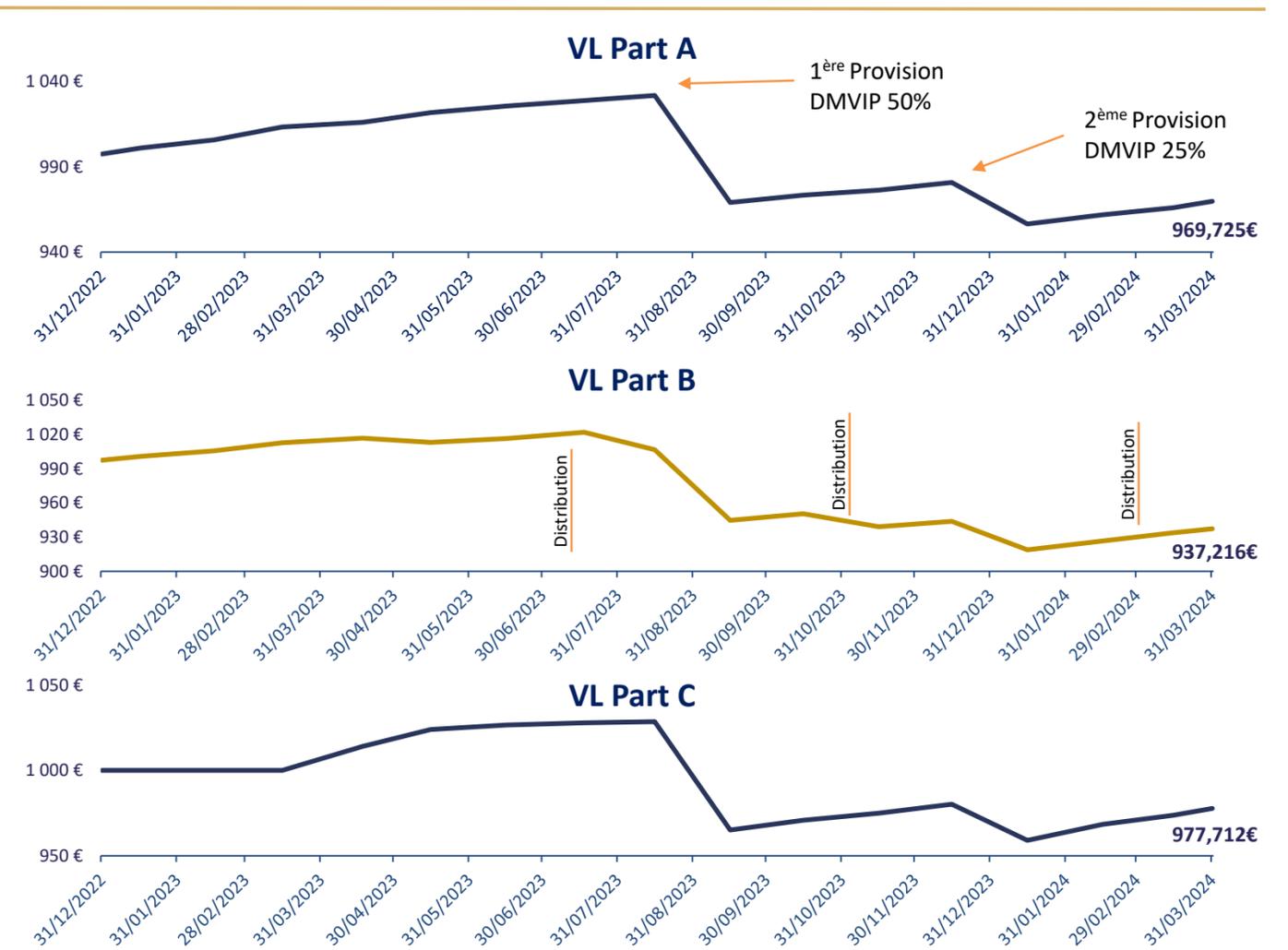
**7 %<sup>(1)</sup>**  
TRI annuel cible

**14,00€<sup>(2)</sup>**  
Minimum de distribution par part B

Montant collecté par date de valeur liquidative



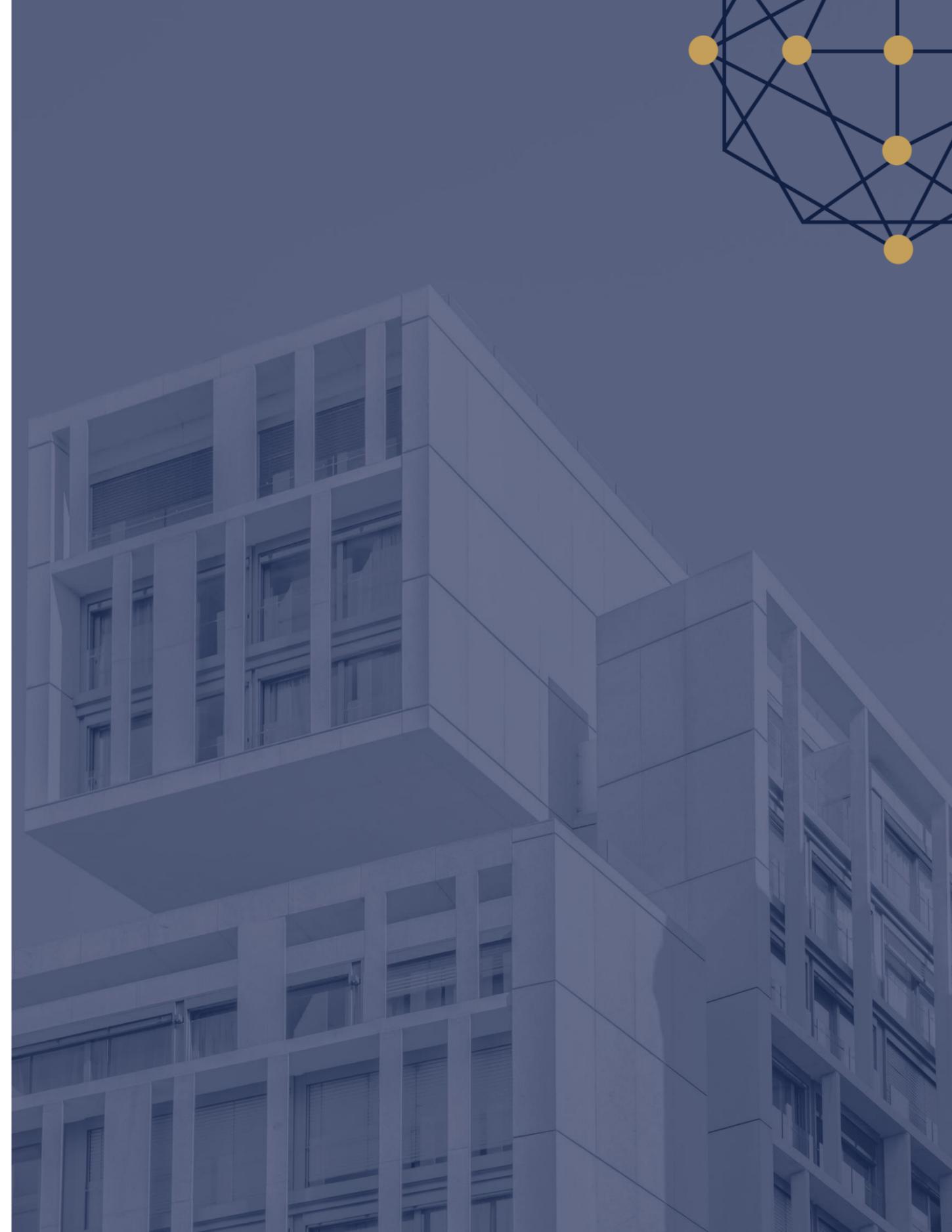
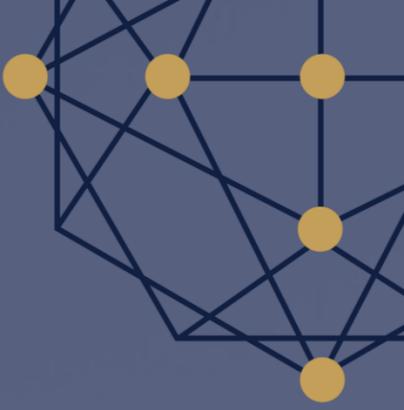
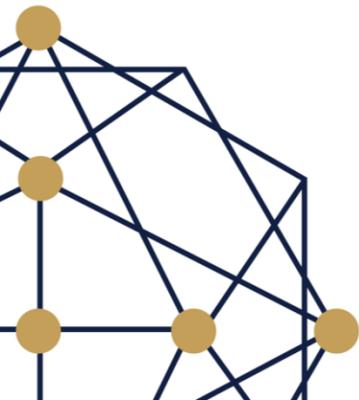
Evolution de la valeur liquidative



Notes : (1) Il est rappelé que le TRI n'est pas garanti et que les souscripteurs sont notamment exposés à un risque de perte en capital et d'illiquidité  
(2) Distribution qui sera effectuée en mai 2024 pour un montant compris entre 13 et 17 euros par part sous réserve de validation de nos commissaires aux comptes

# 03

## Focus sur un investissement clé



# INSIGHT #2 – Focus sur un investissement

## Projet Woippy – 02/2024

L'investissement porte sur un actif tertiaire d'entrepôts industriels situés à Woippy (57) à proximité de la plus grande gare de triage SNCF de France.

Le projet consiste en l'acquisition d'un site industriel composé de trois bâtiments d'une surface totale de 52 379m<sup>2</sup> bâti, pour un montant de 10M€.

La suite de l'opération consiste en la réalisation de travaux de remise aux normes et de division d'espaces pour 4,8M€ soit 92€/m<sup>2</sup>. Le but étant de louer les bâtiments A et B pour un loyer de 68€/m<sup>2</sup> et de les revendre pour un montant de 10,4M€ soit un rendement offert de 10,3%.

Le bâtiment C sera conservé par l'opérateur dans le cadre de sa stratégie patrimoniale. Un scénario de revente du bâtiment C est envisagé en cas de non-obtention de crédit bancaire de l'opérateur.

Sur cette opération, le fonds INSIGHT#2 a effectué un investissement de 1,5M€ sur 24 mois en obligation convertible pour un rendement à 11%.



Acquisition pour  
5,3M€



Travaux pour  
4,78 M€



Un coupon  
à 11%

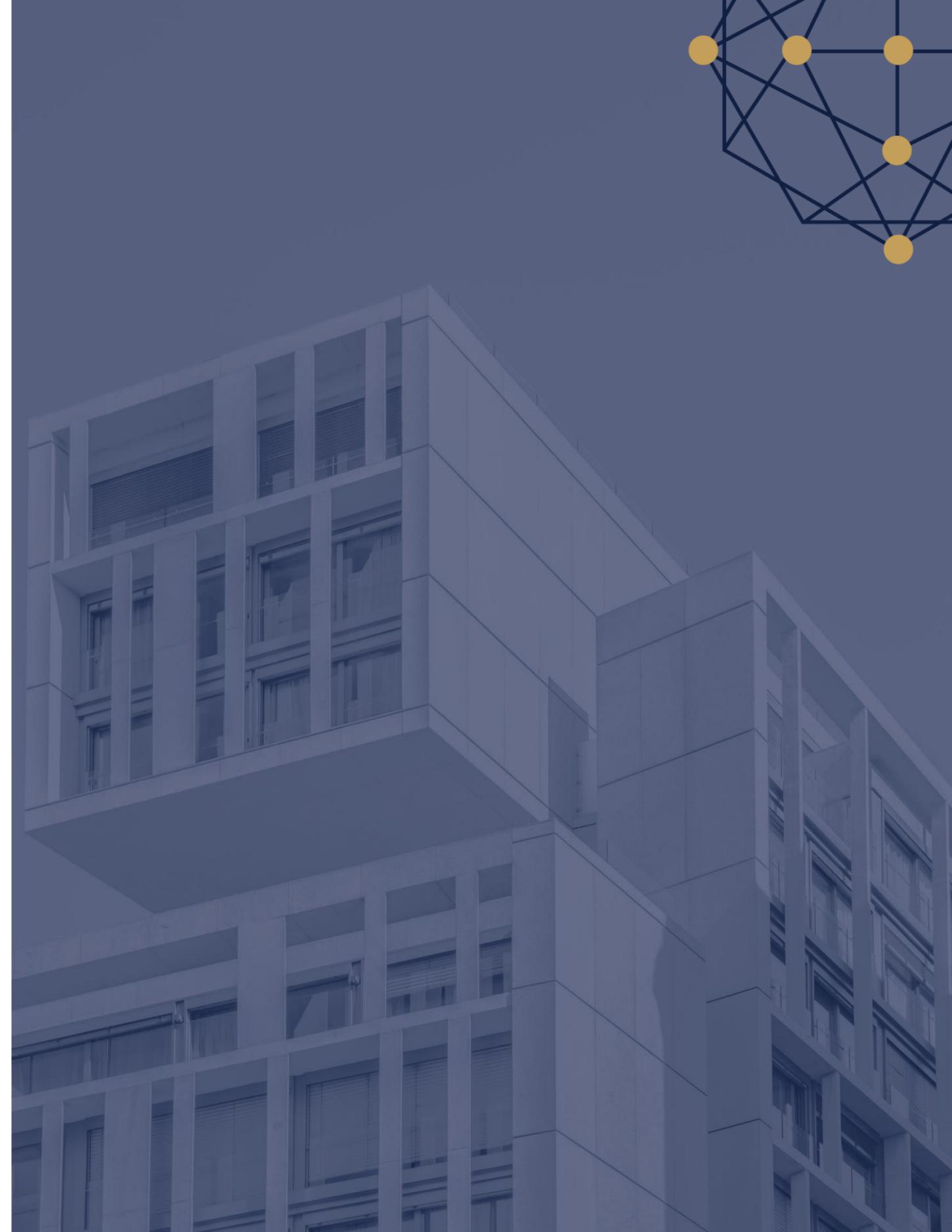
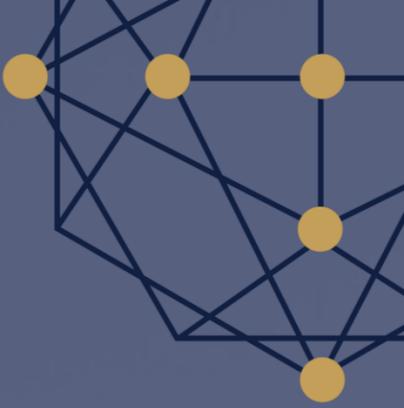
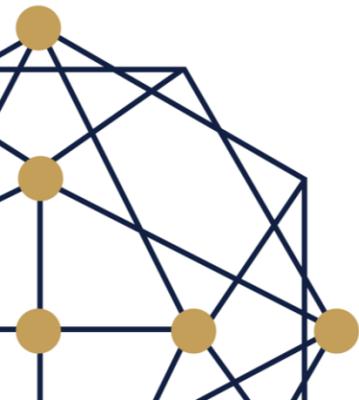


Un chiffre d'affaires  
de 21,7M€



04

**Portefeuille au  
31/03/2024**



# INSIGHT #2 - Portefeuille des projets financés au 31/03/2024 (1/5)

10/22		<b>Boulogne 54</b> MEDIPROM	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 400 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement de l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Boulogne-Billancourt (92).	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
02/23		<b>Rue des Saints-Pères</b> LEFT BANK	<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 immeuble mixte dans le 6ieme arrondissement.	<b>Obligations simples</b>	<b>Co-investissement</b>
03/23		<b>Costa Del Sol</b> MIMCO	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 500 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement d'un terrain à Marbella dans le cadre d'une opération de promotions. PC à obtenir pour construire puis commercialiser 140 lots d'exception vue mer.	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
12/22		<b>Credit Corporate</b> DMVIP	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 2 999 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 60 mois</li> </ul>	Financement crédit corporate permettant de financer les objectifs de croissance de DMVIP sans diluer l'actionnariat actuel.	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Investissement</b>
04/23		<b>Park Escaudin</b> BVI FINANCE	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 300 000€</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 d'un terrain à Escaudain pour la construction de locaux d'activité.	<b>Obligations simples</b>	<b>Co-investissement</b>
04/23		<b>Villa du Tertre</b> Crazy Foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 154 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 60 mois</li> </ul>	Refinancement des fonds propres apportés dans l'acquisition d'une villa déjà exploitée et mise en location, à Longny les Villages (61290).	<b>Obligations simples</b>	<b>Investissement</b>

	Projets en cours		Projets provisionnés
	Projets remboursés		Projets en cours d'investissement

# INSIGHT #2 - Portefeuille des projets financés au 31/03/2024 (2/5)

01/23		<b>Ilot Saint Germain</b> C Participation	<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'acquisition d'un ensemble immobilier situé boulevard saint germain dans le cadre d'une opération de marchands de bien.	<b>Obligations simples</b>	<b>Co-investissement</b>
02/23		<b>Left Bank Corporate</b> LEFT BANK	<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 crédit corporate de la société Left Bank pour qu'elle puisse développer son activité.	<b>Obligations simples</b>	<b>Co-investissement</b>
03/23		<b>Saint-Jacques</b> SGM	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 2 500 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement partiel des fonds nécessaires à la réalisation d'une opération de marchand de biens située à Metz (57000).	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
03/23		<b>Torrejon de Ardoz</b> COMPAGNIE DE PHALSBOURGQ	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 2 411 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Refinancement partiel des fonds propres utilisés pour l'acquisition et le développement d'un retail park à Torrejon de Ardoz, Madrid (Espagne).	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
04/23		<b>Casa Ibiza</b> CASALINA	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 150 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11,0%</li> <li>☑ Durée : 12 mois</li> </ul>	Bridge de financement entre l'acquisition d'une villa en share-deal, située à Ibiza (Espagne) et le refinancement bancaire.	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
04/23		<b>Campus Charonne 2</b> GDG INVESTISSEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 2 000 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 12,0%</li> <li>☑ Durée : 2 mois</li> </ul>	Bridge de financement de 2 000K€ sur une opération de marchand de biens dans le 11ème arrondissement de Paris (75011) dans l'attente d'un refinancement des fonds propres.	<b>Obligations simples</b>	<b>Investissement</b>

	Projets en cours		Projets provisionnés
	Projets remboursés		Projets en cours d'investissement

# INSIGHT #2 - Portefeuille des projets financés au 31/03/2024 (3/5)

04/23		<b>Torrejon de Ardoz</b> COMPAGNIE DE PHALSBOURG	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Montant financé : 411 000€</li> <li>✔ Taux d'intérêt annuel : 10,0%</li> <li>✔ Durée : 24 mois</li> </ul>	Refinancement partiel des fonds propres utilisés pour l'acquisition et le développement d'un retail park à Torrejon de Ardoz, Madrid (Espagne).	<b>Obligations simples</b>	<b>Co-investissement</b>
09/23		<b>Les Vergers</b> SOCLUXPARTS	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Montant financé : 824 000€</li> <li>✔ Taux d'intérêt annuel : 10,5%</li> <li>✔ Durée : 4 mois</li> </ul>	Refinancement hypothécaire de deux actifs opération de marchand de biens à Bruxelles et d'une villa située à Lillois-Witterzee	<b>Obligations simples</b>	<b>Co-investissement</b>
09/23		<b>FIRST</b> CFAM	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Montant financé : 3 221 000€</li> <li>✔ Taux d'intérêt annuel : 10%</li> <li>✔ Durée : 12 mois</li> </ul>	Prise de participation dans la tranche mezzanine de notre fonds First en partenariat avec la banque américaine Citi.	<b>Obligations simples</b>	<b>Investissement</b>
09/23		<b>Trinité 2</b> SAS FONCIERE BONNEAU	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Montant financé : 500 000€</li> <li>✔ Taux d'intérêt annuel : 15%</li> <li>✔ Durée : 2 mois</li> </ul>	Refinancement de deux actifs dans le cadre d'une opération de marchand de biens dans le 9ième arrondissement	<b>Obligations simples</b>	<b>Investissement</b>
09/23		<b>Ecopark 6</b> SMART ECOPARK	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Montant financé : 2 500 000€</li> <li>✔ Taux d'intérêt annuel : 11%</li> <li>✔ Durée : 6 mois</li> </ul>	Bridge de financement dans le cadre d'une opération de promotion immobilière consistant en la construction d'un parc d'activités situé à Marigny-les-Usages	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
12/23		<b>Neuilly - Offices</b> AMDG	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Montant financé : 1 000 000€</li> <li>✔ Taux d'intérêt annuel : 11%</li> <li>✔ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement de l'acquisition d'un immeuble situé à Neuilly-sur-Seine (92200) dans le cadre d'une opération de marchands de biens	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>

	Projets en cours		Projets provisionnés
	Projets remboursés		Projets en cours d'investissement

# INSIGHT #2 - Portefeuille des projets financés au 31/03/2024 (4/5)

01/24		<b>Les passerelles</b> ZENITH INTERNATIONAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 2 100 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement partiel des travaux dans le cadre d'une opération de promotion immobilière tertiaire à Biot (06).	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
01/24		<b>Les vergers de saint paul</b> GROUPE DOKHAN'S	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 500 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11%</li> <li>☑ Durée : 18 mois</li> </ul>	Financement des travaux de rénovation d'un hôtel 5 étoiles dans le 8ème arrondissement de Paris (75).	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
01/24		<b>Pierre Mendès</b> BE IN INVEST	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 400 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11%</li> <li>☑ Durée : 12 mois</li> </ul>	Refinancement d'un actif immobilier à usage d'activités tertiaires dans le cadre d'une opération de marchand de biens située à Beauvais (60).	<b>Obligations convertibles</b>	<b>investissement</b>
02/24		<b>Woippy</b> BE IN INVEST	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 500 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Refinancement d'un actif immobilier à usage d'activités tertiaires dans le cadre d'une opération de marchand de biens située à Beauvais (60).	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
02/24		<b>Saint Joseph</b> OS MOZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 185 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement des travaux d'une opération de marchands de biens située à Toulouse (31).	<b>Obligations simples</b>	<b>Co-investissement</b>
02/24		<b>Levallois</b> HADES PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 272 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11%</li> <li>☑ Durée : 4 mois</li> </ul>	Financement des fonds propres nécessaires à la réalisation d'une opération de marchand de biens à Levallois (92).	<b>Obligations convertibles</b>	<b>investissement</b>

	Projets en cours		Projets provisionnés
	Projets remboursés		Projets à l'étude

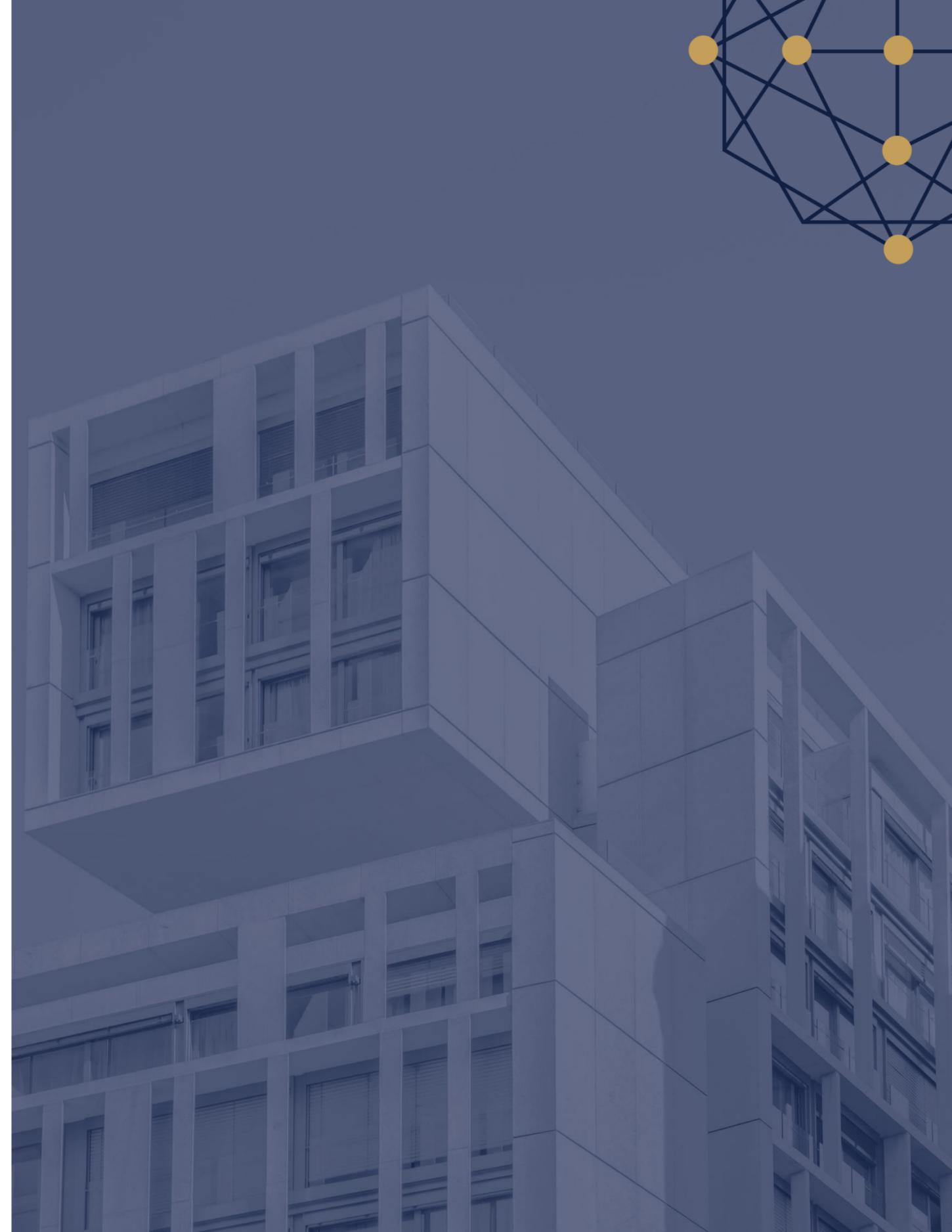
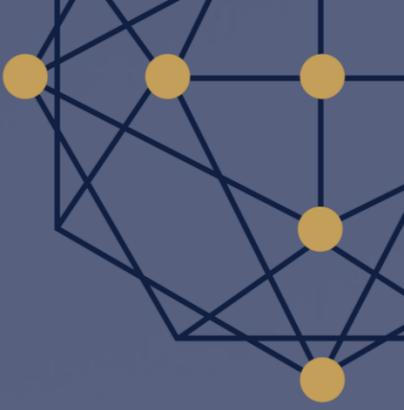
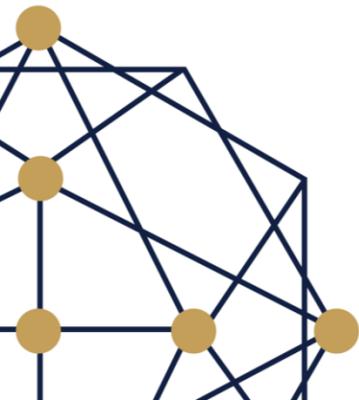
# INSIGHT #2 - Portefeuille des projets financés au 31/03/2024 (5/5)

02/24		<b>Portefeuille d'actifs</b> CLUBFUNDING	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 887 500€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11%</li> <li>☑ Durée : 12 mois</li> </ul>	Rachat de 14 investissements Clubfunding avec une décote de 50%.	<b>Obligations simples</b>	<b>Co-investissement</b>
04/24		<b>Villa impériale</b> SAS NORMANDIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 1 500 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11%</li> <li>☑ Durée : 24 mois</li> </ul>	Financement partiel de l'acquisition et des travaux d'une villa dans le cadre d'une opération de marchand de biens à Deauville (14).	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
04/24		<b>Stella Plage</b> DDINX	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 150 000€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11%</li> <li>☑ Durée : 12 mois</li> </ul>	Financement d'un immeuble mixte dans le cadre d'une opération de marchand de biens située à Cucq (62).	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>
04/24		<b>Boulogne-Sur-Mer</b> LJM IMMO	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Montant financé : 108 820€</li> <li>☑ Taux d'intérêt annuel : 11%</li> <li>☑ Durée : 12 mois</li> </ul>	Financement partiel de l'acquisition d'un bâtiment ainsi que des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de marchand de biens située à Boulogne-Sur-Mer (62).	<b>Obligations convertibles</b>	<b>Co-investissement</b>

Projets en cours
  Projets provisionnés  
 Projets remboursés
  Projets à l'étude

05

# Annexes financières

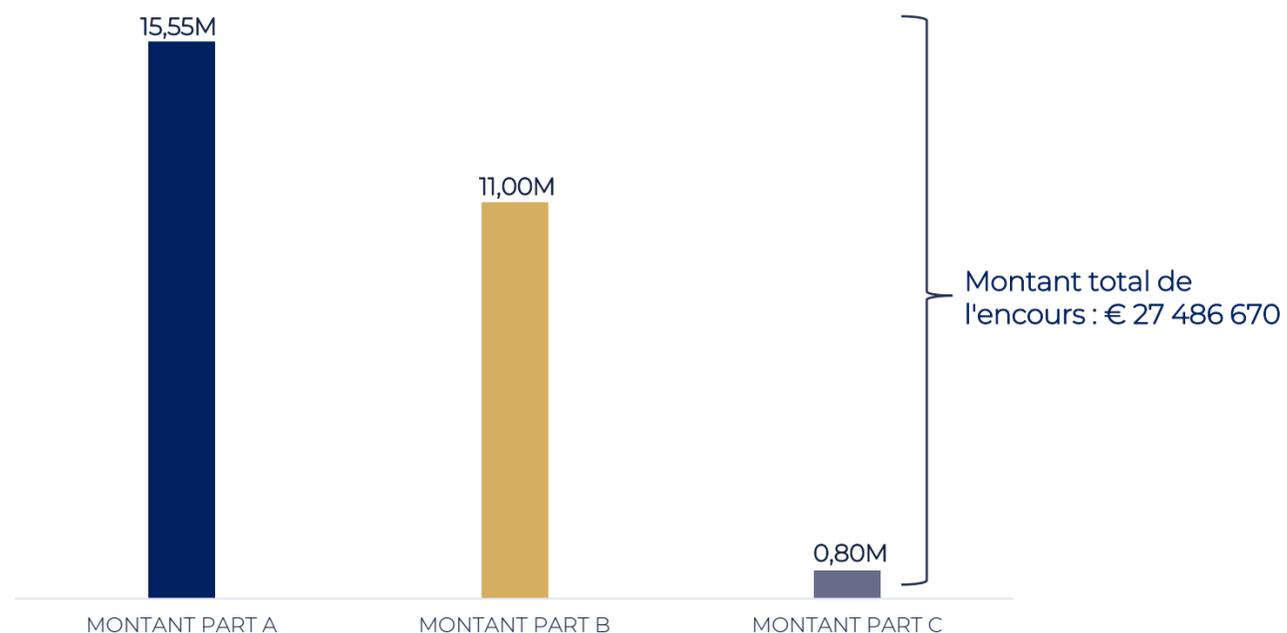


# INSIGHT #2 - Indicateurs clés au 31/03/2024

## Indicateurs clés du Fonds

		31-mars-24
Acif net Part A	€	15 040 298,86
Nombre de parts	Nb	15 509,8677
<b>Dernière VL à date Part A</b>	<b>€</b>	<b>969,725</b>
Acif net Part B	€	10 363 735,72
Nombre de parts	Nb	11 058,0021
<b>Dernière VL à date Part B</b>	<b>€</b>	<b>937,216</b>
Acif net Part C	€	778 117,34
Nombre de parts	Nb	795,8557
<b>Dernière VL à date Part C</b>	<b>€</b>	<b>977,712</b>
<b>TRI cible du fonds</b>	<b>%</b>	<b>7%</b>

## La collecte de chacune des parts



## Indicateurs clés - Portefeuille

		31-mars-24
Nombre d'investissements en cours	Nb	35
Nombre d'investissements en cours d'instruction	Nb	5
<b>Nombre d'investissements</b>	<b>Nb</b>	<b>40</b>
Montant total investi depuis le lancement du fonds	€	31 906 000
Montant total en cours d'instruction	€	2 495 865
<b>Montant d'investissement futur</b>	<b>€</b>	<b>34 401 865</b>
Montant moyen investi - En cours	€	724 600
Montant moyen investi - En cours d'instruction	€	499 173
<b>Montant moyen investi à venir</b>	<b>€</b>	<b>860 047</b>
Taux d'intérêt moyen pondéré - En cours	%	10,80%
Taux d'intérêt moyen pondéré - En cours d'instruction	%	11,00%
<b>Taux d'intérêt moyen pondéré</b>	<b>%</b>	<b>10,75%</b>
Durée moyenne des projets - En cours	mois	22
Durée moyenne des projets - En cours d'instruction	mois	16
<b>Durée moyenne des projets</b>	<b>mois</b>	<b>21</b>

## Ratios outils d'investissement

		31-mars-24
Liquidité à date	€	3 531 545
<b>Poche de liquidité réglementaire (5% min)</b>	<b>€</b>	<b>1 374 334</b>
Obligations Simples (OS)	€	11 606 865
Obligations Convertibles (OC)	€	22 795 000
<b>Montant total investi depuis le lancement du Fonds</b>	<b>€</b>	<b>34 401 865</b>
<b>Montant remboursé</b>	<b>€</b>	<b>4 545 000</b>
<b>Montant total investi à ce jour</b>	<b>€</b>	<b>29 856 865</b>

## INSIGHT #2 - Les comptes annuels au 31/03/2024

	Nombre de parts	Actif net	Valeur liquidative*
<b>Part A</b>	15 509,8677	15 040 299€	969,725€ (+1,3% vs 31/12/2023)
<b>Part B</b>	11 058,0021	10 363 736€	937,216€ (+1,9% vs 31/12/2023)
<b>Part C</b>	795,8557	778 117€	977,712€ (+2,0% vs 31/12/2023)
	Montant total du passif	Avoirs bancaires	Engagements hors bilan
<b>Le Passif</b>	26 531 393€	3 525 764€	0,00€

Note\* : Les valeurs liquidatives sont soumises à validation de la part de nos commissaires aux comptes



---

[WWW.CLUBFUNDING-AM.FR](http://WWW.CLUBFUNDING-AM.FR)

33 rue Joubert  
75009 Paris  
+ 33 (0)1 77 58 38 58  
[contact@clubfunding.fr](mailto:contact@clubfunding.fr)

