

## DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

### OBJECTIF

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

### PRODUIT

#### IMMO REMPLI (PART A)

**Nom de l'initiateur :** M CAPITAL PARTNERS

**Site internet :** [www.mcapital.fr](http://www.mcapital.fr)

**Contact :** Appeler le +33 5 34 32 09 65 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** Autorité des Marchés Financiers, France

**Date de production :** 04/01/2021

### AVERTISSEMENT

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

### AVERTISSEMENT

**Type :** Fonds professionnel de capital investissement (FPCI)

IMMO REMPLI est un FPCI de droit français, régi par les articles L. 214-159 et suivants du Code monétaire et financier et les articles 423-27 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

**Objectifs :** IMMO REMPLI a pour objectif principal d'investir ou d'acquérir, directement ou indirectement, des petites ou moyennes entreprises (PME) au sens de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission européenne du 17 juin 2014 dont les titres ne sont pas cotés sur un Marché, dont l'objet est de financer, construire, exploiter, entretenir, gérer, rénover ou développer des projets immobiliers et d'acquérir ou céder des immeubles (les « Sociétés Cibles »). La gestion du Fonds est orientée vers la recherche de plus-values sur les capitaux investis dans les Sociétés Cibles. L'objectif d'appréciation de valeur des investissements du Fonds dans les Sociétés Cibles est supérieur à dix pour cent (10%) par an. Le Fonds investira dans cinq (5) à dix (10) opérations par cycle et a vocation à réaliser, en fonction des typologies d'opération, au moins deux (2) à trois (3) cycles successifs. Le Fonds privilégiera les investissements dans des Sociétés Cibles ayant pour objet de financer des opérations de promotion immobilière, de réhabilitation ou de marchand de biens, principalement résidentielles, situées dans les grandes métropoles françaises. Le Fonds investira au plus proche des actifs, sur leur phase technique (construction ou transformation), ce qui lui permettra de bénéficier d'une liquidité naturelle à un horizon court (généralement 12 à 24 mois). Dans les opérations de promotion immobilière, IMMO REMPLI privilégiera des projets sécurisés d'un point de vue administratif (permis purgé de tout recours), financier (garantie financière d'achèvement - GFA - et crédit bancaire accordés) et commercial (pré-commercialisation généralement > à 50%). Le Fonds respectera un quota spécifique de soixante-quinze pour cent (75%) défini au d) du 2° du I de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts (le « Quota 150-0 B ter »). Des critères extra-financiers (en sus des critères financiers) déterminés par la Société de Gestion ont été intégrés dans le processus d'investissement du Fonds. Ainsi, les Sociétés Cibles auront fait l'objet d'une analyse par la Société de Gestion en termes de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance d'entreprise (« ESG »).

**Investisseurs de détail visés :** IMMO REMPLI est un Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI) dont la souscription est réservée à des investisseurs professionnels ou assimilés relevant des catégories mentionnées à l'article 423-49 I. du règlement général de l'AMF. La souscription des parts A du Fonds est exclusivement réservée aux souscripteurs qui sont des sociétés françaises soumises à l'impôt sur les sociétés dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros.

**Assurance :** IMMO REMPLI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Vous devez être conscient que le Fonds présente un risque de perte totale en capital et que les sommes que le Fonds récupérera pourront donc être inférieures à celles qu'il avait investies dans les sociétés constituant son portefeuille. Il vous est donc conseillé de n'investir qu'un faible pourcentage de votre patrimoine afin de pouvoir être en mesure de supporter le risque économique de cet investissement ainsi que les pertes afférentes qui pourraient être encourues.

### QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

#### INDICATEUR DE RISQUE



Risque le + faible

Risque le + élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 7 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le Fonds dans la classe de risque de 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risque de liquidité :** Le Fonds détiendra principalement des titres qui ne sont pas admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers, dont la liquidité peut être faible ou inexistante. Il ne peut donc être exclu que le Fonds puisse éprouver des difficultés à céder ou se faire rembourser ses participations dans les délais et prix souhaités ou initialement envisagés.

**Risque de perte en capital :** L'investissement dans IMMO REMPLI ne bénéficie d'aucune garantie en capital sous quelque forme que ce soit. L'investisseur peut donc être amené à perdre jusqu'à l'intégralité de son investissement.

**Autres risques :** L'indicateur de risque ne prend pas en compte les risques liés à l'estimation des charges, à l'estimation de la valeur des Sociétés Cibles, à une diversification insuffisante, au caractère imprévisible des distributions, au blocage des rachats ou cessions de parts, juridiques, fiscaux ou liés à la stratégie de gestion mise en œuvre par le Fonds.

## SCÉNARIOS DE PERFORMANCE (MONTANTS EXPRIMÉS EN EUROS) :

| Investissement de 10000€ |   | 7 ans (Période de détention recommandée) |
|--------------------------|---|--|
| Scénario de tensions     | <b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b><br>Rendement annuel moyen | <b>9199€</b><br>- 1,19%                  |
| Scénario défavorable     | <b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b><br>Rendement annuel moyen | <b>15 758€</b><br>+ 6,71%                |
| Scénario intermédiaire   | <b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b><br>Rendement annuel moyen | <b>16 056€</b><br>+ 7,00%                |
| Scénario favorable       | <b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b><br>Rendement annuel moyen | <b>16 363€</b><br>+ 7,29%                |

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10000€ et une durée de détention de 7 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais maximaux dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## QUE SE PASSE-T-IL SI M CAPITAL PARTNERS N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

M CAPITAL PARTNERS est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus du FPCI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts à son nom. Par conséquent, le défaut de M CAPITAL PARTNERS n'aurait pas d'impact sur les actifs du FPCI.

## QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10000€. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts relatifs au produit sur votre investissement au fil du temps.

| Investissement de 10000€            | Si vous sortez après 7 ans<br>(Période de détention recommandée) |
|-------------------------------------|--|
| Coûts totaux                        | <b>6032€</b>   |
| RIY (Réduction du rendement) par an | <b>4,99%</b>   |

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| <b>Coûts ponctuels</b>   | Coûts d'entrée : 0,95%<br><br>Coûts de sortie : 0,00%                               | L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.<br><br>L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.                                       |
| <b>Coûts récurrents</b>  | Coûts de transaction de portefeuille : 0,15%<br><br>Autres coûts récurrents : 3,22% | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.<br><br>L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.  |
| <b>Coûts accessoires</b> | Commissions liées aux résultats : 0,00%<br><br>Carried interest : 0,63%             | L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.<br><br>L'incidence du carried interest. Nous prélevons 10% de la plus-value réalisée par le Fonds dès lors que les parts ordinaires sont intégralement remboursées à leur valeur nominale. |

### COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

**Période de détention recommandée : 7 ans.**

Il est recommandé de détenir votre investissement pendant au moins sept (7) ans. Il est précisé que les parts du Fonds sont bloquées pour une durée minimale de six (6) ans, pouvant aller jusqu'à sept (7) ans sur décision de la Société de Gestion, sans possibilité de sortie avant la fin de cette durée de blocage. En conséquence, aucun rachat n'est possible pendant la durée de vie du Fonds, prorogation comprise.

### COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Toute réclamation concernant le Fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce Fonds ou qui le vend peut être adressée au siège social de M CAPITAL PARTNERS - 8, RUE DES TRENTE-SIX PONTS - CS 64210 - 31031 TOULOUSE CEDEX 4.

Tél. : 05 34 32 09 65

E-Mail : back-office@mcapital.fr

### AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur le Règlement, le bulletin de souscription, le reporting (rapport semestriel et rapport annuel).

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'investisseur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'investisseur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de M CAPITAL PARTNERS et ne soit pas satisfait de la réponse de M CAPITAL PARTNERS et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame, Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers

17, place de la Bourse  
75082 PARIS CEDEX 02  
www.amf-france.org