



IMMO REMPLOI

Fonds Professionnel de Capital Investissement

Un portefeuille d'opérations
de promotion immobilière et de marchand de biens.

Éligible 150-0 B TER.

Stratégie d'investissement

IMMO REMPLOI offre un accès unique à l'immobilier résidentiel dans les grandes métropoles françaises. Il interviendra sur 2 typologies de projets : la création et la transformation d'actifs immobiliers.



CRÉATION



TRANSFORMATION

Opportunité de marché

En France, la taille des ménages se réduit et leur nombre progresse rapidement en raison de l'augmentation de la population, de la décohabitation liée aux divorces et de la hausse de l'espérance de vie.

Au cours des 30 dernières années, les populations se sont concentrées dans les grandes métropoles, qui souffrent aujourd'hui d'un besoin structurel de logements et doivent faire face à des enjeux majeurs en matière d'urbanisation.

Il s'agit de produire des logements tout en limitant l'étalement urbain des grandes agglomérations, qui montre aujourd'hui ses limites, notamment du fait du coût et des délais des transports, mais également de leur impact sur l'environnement. Les orientations urbanistiques poussent ainsi à la densification des centres-villes en verticalisant l'architecture, en

réhabilitant des biens obsolètes ou encore en favorisant leur changement de destination au profit d'une mixité des usages, notamment en résidentiel.

Actuellement, la baisse du volume de production de logements constatée ces dernières années est amplifiée par l'inertie ayant précédé les échéances électorales du premier semestre 2020 (ralentissement des octrois de permis de construire), ainsi que par la crise sanitaire ayant induit un nouveau décalage des délais administratifs et techniques.

En parallèle, en sortie de crise, dans un contexte de taux d'intérêt bas et de rendements locatifs résilients, l'appétence historique des Français pour la pierre ne faiblit pas, assurant, selon notre analyse, des débouchés pour les constructions à venir.

IL EST PRÉCISÉ QUE LES DEMANDES DE RACHAT DU FONDS SONT BLOQUÉES POUR UNE DURÉE MINIMALE DE 6 ANS, POUVANT ALLER JUSQU'À 7 ANS SUR DÉCISION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, SANS POSSIBILITÉ DE SORTIE AVANT LA FIN DE CETTE DURÉE. LE FONDS PRÉSENTE UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL.

LE FONDS SERA EXPOSÉ AU RISQUE DE RETOURNEMENT DU SECTEUR IMMOBILIER, N'ÉTANT PAS EXPOSÉ À D'AUTRES SECTEURS ÉCONOMIQUES. EN OUTRE, LA PERFORMANCE DU SECTEUR NE PRÉJUGE PAS DE LA PERFORMANCE DES SOCIÉTÉS QUI COMPOSERONT L'ACTIF DU FONDS.

Approche

Modalités d'investissement

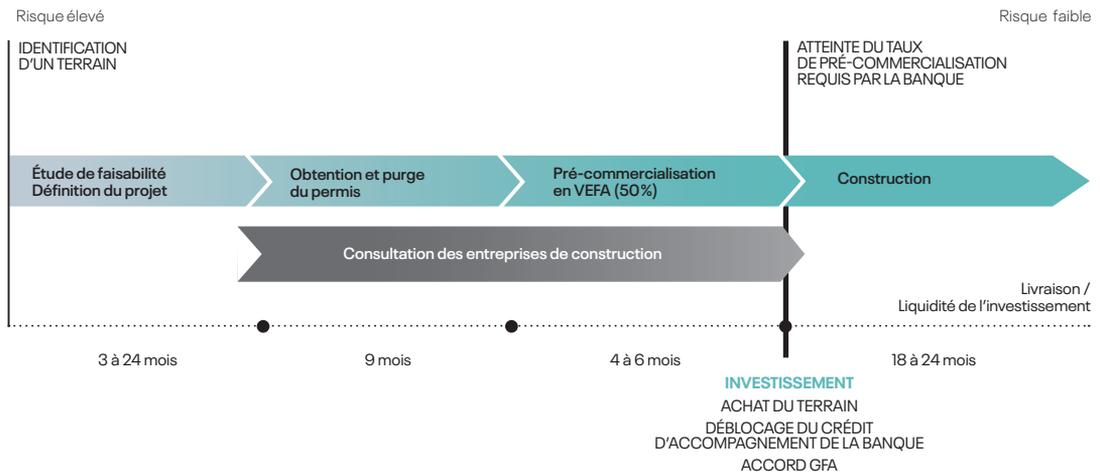
Sur la base de critères stricts, l'équipe de gestion, composée d'experts de l'immobilier, sélectionnera des opérations de promotion immobilière (création) et de réhabilitation (marchand de biens) offrant des risques jugés maîtrisés grâce à leur stade d'avancement et à la qualité de leurs emplacements.

En fonction des opportunités, le Fonds pourra investir dans des opérations dans lesquelles l'opérateur est une société liée au groupe auquel appartient la Société de Gestion.

Le Fonds investira au plus proche des actifs*, sur leur phase technique (construction ou transformation), ce qui lui permettra de cibler une liquidité naturelle à un horizon court (généralement 12 à 24 mois). L'objectif du Fonds est ainsi de réaliser 2 à 3 cycles d'investissement successifs au cours de sa vie.

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 %).

Stade d'investissement dans une opération de promotion immobilière



* étant précisé que le Fonds ne pourra pas détenir directement d'actifs immobiliers.



Stéphane Ferran

Directeur Général Adjoint

20 ans d'expérience dans l'immobilier et le bâtiment chez Spie Batignolles puis Akerys Promotion en tant que Directeur technique national et Directeur Général Adjoint.

« Une autre approche de l'immobilier résidentiel »



Sondes Smaoui

Directrice d'Investissement

Diplômée d'HEC Paris, 7 années d'expérience dans le groupe Bouygues Construction en financements structurés puis en promotion immobilière.

« Investir au plus proche des actifs »

M Capital

Real estate

Accompagner le développement des grandes métropoles françaises

M Capital Real Estate est le spécialiste de l'immobilier résidentiel en France. Sa mission est de tirer parti de la transformation des métropoles en investissant dans la création ou la rénovation de logements afin de proposer des solutions d'investissement :

- Alternatives
- Responsables
- Délivrant des rendements attractifs
- Sur des périodes courtes

18 ans
d'expérience

500 M€ d'actifs sous gestion

22 000 investisseurs privés
et institutionnels

58 professionnels

5 implantations :
Paris, Bordeaux, Toulouse,
Nice et Montpellier

2000 opérations de promotion immobilière
et de marchand de biens supervisées
par l'équipe de gestion

Caractéristiques clés

SOCIÉTÉ DE GESTION	M CAPITAL PARTNERS - GP 02-028 SAS AU CAPITAL DE 509200€ - RCS TOULOUSE N° 443 003 504 8, RUE DES TRENTE-SIX PONTS - CS 64210 - 31031 TOULOUSE CEDEX 4
VÉHICULE	FONDS PROFESSIONNEL DE CAPITAL INVESTISSEMENT
CODE ISIN	FRO014001J42
DÉPOSITAIRE	RBC INVESTOR SERVICES FRANCE
VALORISATION	SEMESTRIELLE
SOUSCRIPTEURS	PERSONNES MORALES
MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION	100000€
ENVELOPPE MAXIMALE	15000000€
PÉRIODE DE COMMERCIALISATION	JUSQU'AU 31 JUILLET 2021 ⁽¹⁾
DURÉE DU FONDS	6 ANS À COMPTER DE SA DATE DE CONSTITUTION, PROROGÉABLES 1 AN SUR DÉCISION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
DROITS D'ENTRÉE	5% MAXIMUM
OBJECTIF DE RENDEMENT NET DE FRAIS	7% PAR AN
FISCALITÉ	ÉLIGIBLE AU REMPLI DES PLUS-VALUES DE CESSIION EN REPORT D'IMPOSITION (150-0 B TER) ⁽²⁾ LES PLUS-VALUES ÉVENTUELLES SERONT SOUMISES À L'IS AU TAUX DE DROIT COMMUN
ZONES D'INVESTISSEMENT PRIVILÉGIÉES	GRANDES MÉTROPOLIS FRANÇAISES

⁽¹⁾ Le Fonds poura clôturer sa commercialisation par anticipation, dès lors qu'il atteindra le plafond de 15 M€ de collecte. Cette clôture anticipée fera l'objet d'une information sur le site internet de la société de gestion.

⁽²⁾ Le Fonds s'engage à respecter le quota d'investissement de 75% prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.

IL EST PRÉCISÉ QUE QUE LES DEMANDES DE RACHAT DE PARTS DU FONDS SONT BLOQUÉES POUR UNE DURÉE MINIMALE DE 6 ANS, POUVANT ALLER JUSQU'À 7 ANS SUR DÉCISION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, SANS POSSIBILITÉ DE SORTIE AVANT LA FIN DE CETTE DURÉE. LE FONDS PRÉSENTE UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL ET IL N'EXISTE AUCUNE ASSURANCE QUE LE FONDS PUISSE RÉALISER L'OBJECTIF DE RENDEMENT ANNUEL ESCOMPTE. IL N'OUVRE PAS DROIT À UNE EXONÉRATION D'IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES.

Avertissements

Nous attirons votre attention sur le fait que les demandes de rachat de parts sont bloquées pour une durée de 6 ans à compter de la constitution du Fonds, pouvant aller jusqu'à 7 ans sur décision de la Société de Gestion. Le FPCI est principalement investi dans des entreprises non cotées en bourse qui présentent des risques particuliers. Vous devez prendre connaissance des facteurs de risques de ce FPCI décrits à la rubrique « Profil de risques » du Règlement.

L'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») attire l'attention des souscripteurs sur le fait que le présent Fonds Professionnel de Capital Investissement n'a pas été soumis à l'agrément de l'AMF. Il peut donc adopter des règles de gestion spécifiques.

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait qu'en application de l'article 423-49, 1 du Règlement Général de l'AMF, la souscription, l'acquisition, la cession ou le transfert des Parts, directement ou par personne interposée, est réservé aux investisseurs suivants (un « Investisseur Averti ») :

- Les investisseurs mentionnés aux articles L. 214-160 et L. 214-144 du Code monétaire et financier, et notamment :
 - La Société de Gestion, ses dirigeants, salariés ou personnes physiques agissant pour le compte de la Société de Gestion ;
 - Les investisseurs professionnels visés à l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier ;
 - Les investisseurs professionnels étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dans lequel est situé leur siège ;
 - Les investisseurs visés à l'article 423-49 du Règlement Général de l'AMF, tels que mentionnés aux paragraphes 2 à 4 ci-dessous ;
- Les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à cent mille (100 000) euros ;
- Les investisseurs, personnes physiques et morales dont la souscription initiale est d'au moins trente mille (30 000) euros et répondant à l'une des trois conditions suivantes :
 - Ils apportent une assistance dans le domaine technique ou financier aux sociétés non cotées entrant dans l'objet du Fonds en vue de leur création ou de leur développement ;
 - Ils apportent une aide à la Société de Gestion du Fonds en vue de rechercher des investisseurs potentiels ou contribuent aux objectifs poursuivis par elle à l'occasion de la recherche, de la sélection, du suivi, de la cession des investissements ;
 - Ils possèdent une connaissance du capital investissement acquise en qualité d'apporteur direct de fonds propres à des sociétés non cotées ou en qualité de souscripteur soit dans un FCPR ne faisant pas l'objet de publicité et de démarchage, soit dans un fonds professionnel spécialisé, soit dans un fonds professionnel de capital investissement (ou anciennement FCPR à procédure allégée), soit dans une société de capital-risque non cotée ;
- À tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du Code monétaire et financier et à l'article 314-11 du Règlement Général de l'AMF.

Toute personne qui souscrit ou acquiert des Parts ne peut les céder ou les transmettre qu'à d'autres investisseurs appartenant à l'une des catégories précitées dans les modalités et conditions prévues par le Règlement. La Société de Gestion s'assure que les souscripteurs ou acquéreurs de Parts A, sur la base des informations et déclarations qu'ils fournissent, répondent à la définition d'Investisseurs Avertis.

L'INVESTISSEMENT DANS LE FPCI IMMO EMPLOI PRÉSENTE DIFFÉRENTS RISQUES TELS QUE LES RISQUES INTRINSÈQUES LIÉS À L'INVESTISSEMENT EN PME NON COTÉES OU LES RISQUES LIÉS AUX SECTEURS DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE ET DU MARCHAND DE BIENS.

• RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

L'investissement dans IMMO EMPLOI 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.

• RISQUE DE RENDEMENT

L'objectif de rendement est mentionné à titre indicatif et n'est pas garanti. Il dépendra notamment de la qualité des projets sélectionnés, de leur bon déroulement et des accords qui seront conclus avec les opérateurs.

• RISQUE LIÉ AU SECTEUR D'ACTIVITÉ

Toute dégradation de la situation financière du promoteur immobilier ou du marchand de biens impliqué sur une opération financée par le Fonds pourra avoir des conséquences sur la performance de l'investissement du Fonds. En outre, malgré tout le soin pris par l'équipe de gestion dans la sélection des opérations financées, elles peuvent avoir fait l'objet d'une analyse erronée. Les opérations financées peuvent ne pas rencontrer le succès commercial escompté et/ou subir des dépassements de coûts, impactant la marge des opérations et par conséquent la performance de l'investissement du Fonds. Par ailleurs, le

financement d'opérations de promotion immobilière ou de marchand de biens est par nature peu ou pas liquide et est soumis à une période de blocage allant de 12 à 24 mois selon les programmes (estimation donnée à titre indicatif sous réserve du bon déroulement du processus de commercialisation et de construction des lots et qui ne peut être garantie). La durée du Fonds devrait donc en principe permettre de financer deux à trois cycles successifs d'opérations de promotion immobilière ou de marchand de biens.

• RISQUE DE CONCENTRATION

Le portefeuille du Fonds est exposé à un risque de concentration du fait du nombre d'opérations projeté compris entre 5 et 10 par cycle et d'une stratégie d'investissement ciblant exclusivement le secteur immobilier.

• 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.