



Select Promotion II

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

Fonds éligible au PEA-PME et aux contrats luxembourgeois.

Financer le renouvellement des villes



Pourquoi investir ?

1 Accédez à un portefeuille d'opérations de promotion immobilière et de réhabilitation...

Le Fonds offre un accès unique à des opérations de promotion immobilière, de réhabilitation et de marchand de biens traditionnellement réservées à des investisseurs institutionnels.

Le secteur, porté par une demande soutenue de logements, l'accélération de l'obsolescence immobilière et l'émergence de nouveaux usages, offre de nombreuses opportunités d'investissement dans le Grand Paris ainsi que dans les grandes métropoles françaises.

2 ...sélectionnées sur des critères stricts de diversification et de maturité.

Le Fonds sélectionnera des opérations portées par un nombre étendu d'opérateurs reconnus pour leur expérience et la qualité de leurs réalisations passées.

Le Fonds privilégiera des projets sécurisés d'un point de vue administratif (permis purgé de tout recours), financier (garantie financière d'achèvement et crédit bancaire accordés) et commercial (commercialisation généralement > à 50%).

3 Participez au financement d'un secteur à fortes marges...

Le Fonds cible un rendement net de frais de 7% par an. Pour ce faire, les gérants sélectionneront entre 15 et 20 projets offrant des rendements annuels compris entre 9% et 15%.

4 ...sur une durée maximale de 5 ans.

Le Fonds offre une liquidité à 4 ans, prorogables 1 an. Pour obtenir cette liquidité, il ciblera principalement des opérations de construction ou de transformation d'actifs dont la durée prévisionnelle est comprise entre 12 et 24 mois.

IL EST PRÉCISÉ QUE LES PARTS DU FONDS SONT BLOQUÉES POUR UNE DURÉE MINIMALE DE 4 ANS, POUVANT ALLER JUSQU'À 5 ANS SUR DÉCISION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, SANS POSSIBILITÉ DE SORTIE AVANT LA FIN DE CETTE DURÉE DE BLOCAGE. 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.

Marché & tendances

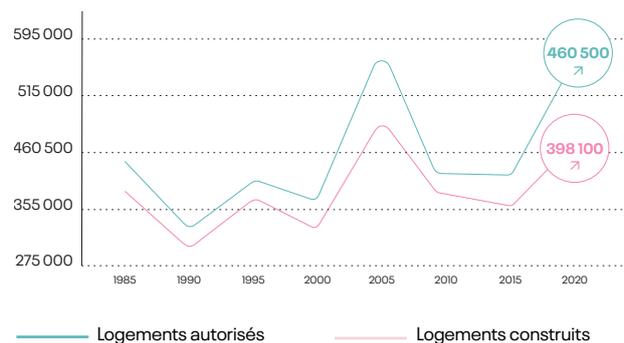
L'impératif de construction

L'adaptation de la structure du parc de logements aux tendances démographiques est un enjeu majeur en France. En effet, le nombre de ménages progresse rapidement en raison de la décohabitation liée aux divorces, à la hausse de l'espérance de vie et au nombre croissant de personnes âgées vivant seules. Or, cette croissance n'est pas suivie par une hausse similaire des logements neufs, ce qui contribue à accroître un déficit de logements structurel déjà estimé à environ 1 million, qu'il est donc nécessaire de construire ou de créer par la transformation d'un actif existant.

Des taux d'intérêt bas

Soutenu par des taux d'intérêt bas, l'immobilier trouve des débouchés tant auprès des accédants à la propriété que des investisseurs. Les ménages ont une forte volonté de devenir propriétaires, perçue comme un gage de sécurité face à l'avenir. Les investisseurs perçoivent quant à eux l'immobilier comme une valeur refuge, peu volatile, offrant des rendements satisfaisants. En 2018, les promoteurs immobiliers ont ainsi vendu 128 000 logements, contre 100 000 en 2015 et 83 000 en 2014⁽²⁾.

Évolution du nombre de logements construits en France ⁽¹⁾



Évolution du paysage urbain

Face à la densification urbaine et à l'évolution des modes de vie, le développement d'une offre immobilière adaptée aux nouveaux usages (coworking, services intégrés, connectivité, mixité générationnelle...) est devenu un véritable enjeu de société pour les villes en même temps qu'une opportunité de création de valeur pour les opérateurs. Ainsi, le déploiement des grands centres urbains et de leurs périphéries (Grand Paris, métropoles régionales) offre des opportunités uniques d'investissement à travers des programmes de réhabilitation et de transformation d'actifs existants dans un contexte où le foncier se raréfie.

Sources : ⁽¹⁾ Étude Xerfi - La promotion immobilière de logements - Mars 2019 / ⁽²⁾ Fédération française de la promotion immobilière - Les chiffres du logement neuf - 4^e trimestre 2018 et Bilan Annuel.

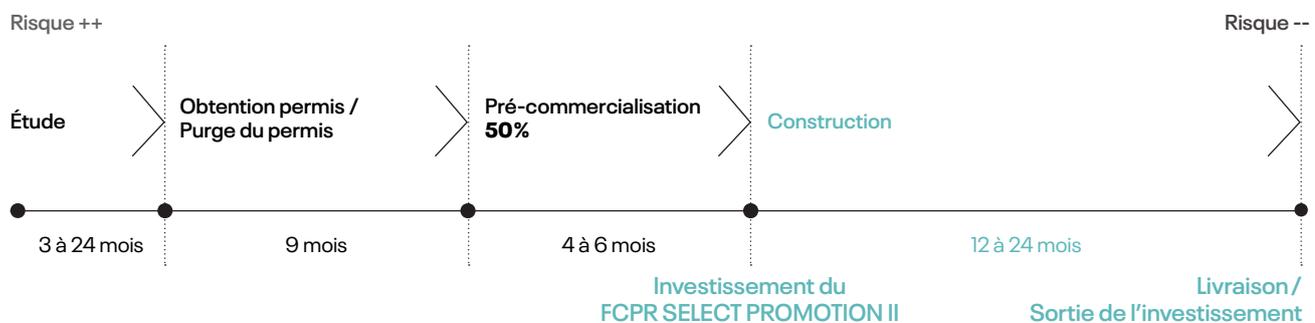
Participer
à la construction
d'une ville attractive,
aussi humaine
qu'intelligente.

Stratégie

Rendements cibles

Le Fonds va constituer un portefeuille diversifié d'opérations de promotion immobilière, de réhabilitation ou de marchand de biens. L'équipe d'investissement ciblera principalement des programmes situés dans le Grand Paris ainsi que dans les grandes métropoles françaises, dégagant un rendement de 9 à 15% par an, sur des durées allant de 12 à 24 mois.

Stade d'investissement dans une opération de promotion immobilière



Lorsque le Fonds intervient dans une opération de promotion immobilière, le risque administratif est écarté et les risques techniques et commerciaux, bien qu'ils subsistent, sont fortement circonscrits.

En effet, le Fonds investira de préférence lorsque :

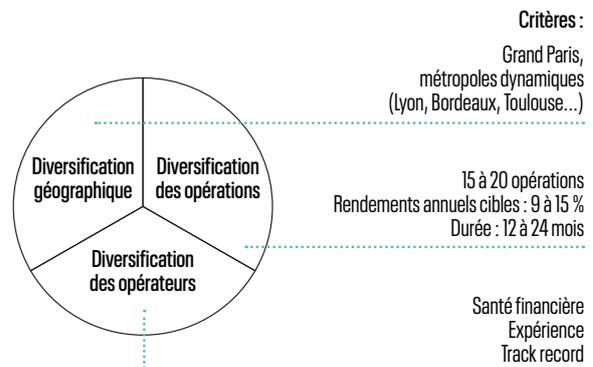
- le permis de construire a été obtenu et est purgé de tous recours ;
- la commercialisation est effective et affiche un taux conforme à la demande bancaire (généralement 50% de lots pré-vendus) ;
- la Garantie Financière d'Achèvement (GFA) a été accordée par la banque ;
- les entreprises de construction ont été identifiées et consultées, offrant une lecture précise sur le coût attendu des travaux ;
- l'opérateur accorde une garantie autonome à première demande sur les sommes investies par le Fonds.

Diversification des opérateurs, des opérations et des zones géographiques

L'équipe de gestion a pour objectif d'optimiser la diversification du portefeuille, tant en matière d'opérations financées que d'opérateurs.

S'agissant des opérateurs, l'équipe d'investissement privilégiera des promoteurs et des marchands de biens bénéficiant d'une expérience de plusieurs années sur le secteur et dont la santé financière et les réalisations passées sont en ligne avec la performance du secteur*.

Axes de diversification & critères de sélection



*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 ou directement dans des groupes de promotion immobilière ou de marchand de biens en capital développement.

Partenaires

M Capital a construit depuis plusieurs années un réseau de partenaires promoteurs et marchands de biens reconnus pour leur expertise sur le secteur de l'immobilier. Ces partenaires, souvent implantés au cœur des grandes métropoles, ont la capacité de cibler des projets à fort potentiel commercial.

ACANTYS**PREMIUM PROMOTION****AQPRIM****CARRERE****REI HABITAT****INOVA**

CES PROJETS SONT DES EXEMPLES D'OPÉRATIONS STRUCTURÉES PAR M CAPITAL FERMÉES À LA SOUSCRIPTION.

Méthode

Audits et expertises

Chaque opération donne lieu à la mise en œuvre d'une méthode stricte et systématique, articulée autour de 4 temps :

• Audit de l'opération

- Projet purgé de tous risques administratifs (permis de construire, déclaration préalable, validation des plans et des surfaces),
- Appréciation de l'état d'avancement de la pré-commercialisation et des hypothèses de coût des travaux,
- Conformité des aspects contractuels du projet (titres de propriété, assurances, contrats en cours, garanties financières, conditions suspensives).

• Comité expert

Chaque projet est présenté par l'équipe d'investissement à un comité expert qui passe au crible l'ensemble des éléments commerciaux, financiers et juridiques de l'opération. Le comité est composé d'experts sectoriels : promoteurs, marchands de biens, commercialisateurs et financiers.

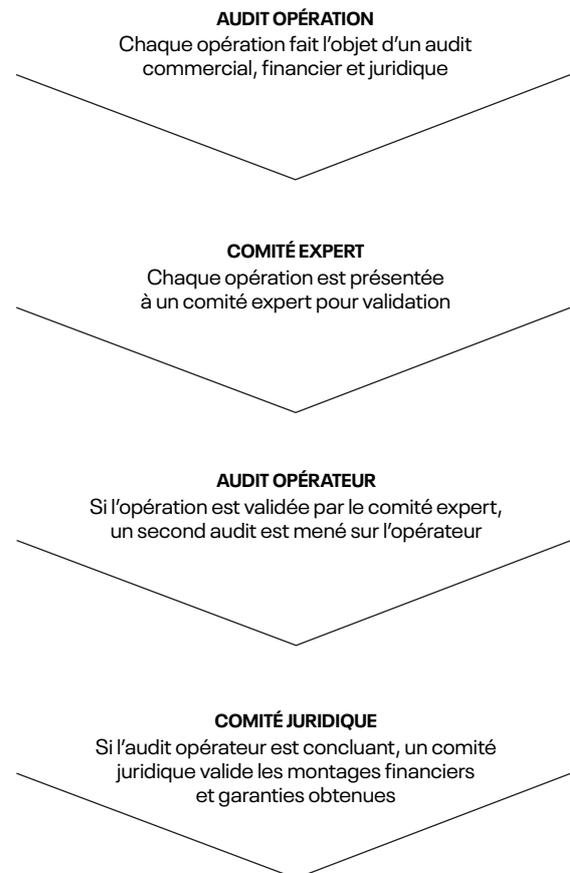
• Audit financier et juridique des opérateurs

Si l'opération est validée par le comité expert, nos équipes, accompagnées le cas échéant d'un auditeur externe, auditent les résultats historiques et prévisionnels, ainsi que la situation juridique et financière de notre futur partenaire.

• Comité juridique

Une fois l'audit opérateur réalisé, un comité juridique valide le montage retenu ainsi que les prises de garanties obtenues par l'équipe d'investissement.

Une expertise organisée en 4 temps



Garantie autonome à première demande

Pour chaque opération financée, le FCPR SELECT PROMOTION II recherchera une Garantie Autonome à Première Demande donnée par l'opérateur portant le projet.

Cette garantie permet, en cas de défaillance du programme, de contraindre l'opérateur au remboursement des apports des investisseurs financiers. La défaillance du programme pourrait cependant entraîner la défaillance de l'opérateur. Rappelons que le Fonds reste exposé à un risque de perte en capital.



Księgarnia
Punkt odbioru zamówień

La vision de l'équipe

Notre équipe de gestion a supervisé plus de 2000 opérations de promotion immobilière, de réhabilitation et de marchand de biens sur les 15 dernières années.

« Face à des exigences bancaires toujours plus contraignantes en matière de fonds propres, les acteurs de la promotion immobilière ont de plus en plus recours à des fonds privés pour financer leur développement.

Dans un contexte où la construction de logements reste insuffisante et face à de nouveaux défis constructifs (bâtiments à énergie positive et bas carbone), notre équipe sélectionnera les opérateurs affichant les meilleures garanties et savoir-faire permettant d'atteindre les rendements cibles. »



Stéphane Ferran

« Une stratégie principalement obligataire »

Directeur d'Investissement, Ingénieur INSA et Polytechnique Montréal
18 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



Participer
à la construction
d'une ville attractive,
connectée
et humaine.

Investir aux côtés de M Capital

M Capital Partners est une société de gestion créée en 2002, indépendante, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle est spécialisée dans le capital investissement, l'immobilier et la dette privée.

18 ans
d'expérience

500 M€ d'actifs sous gestion

27 000 investisseurs privés
et institutionnels

48 professionnels

6 implantations :
Paris, Lyon, Bordeaux,
Toulouse, Nice et Montpellier

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

Avertissements et frais

L'INVESTISSEMENT DANS LE FCPR SELECT PROMOTION II 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 le FCPR SELECT PROMOTION II 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 immo-

bilière 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 15 et 20 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.

Nous attirons votre attention sur le fait que vos parts sont bloquées jusqu'au 30 septembre 2024, pouvant aller jusqu'au 30 septembre 2025 sur décision de la Société de Gestion. Le FCPR 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 FCPR décrits à la rubrique « Profil de risques » du Règlement.

CATÉGORIE AGRÉGÉE DE FRAIS	TAUX MAXIMAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS ⁽¹⁾ (TFAM MAXIMAUX)			
	TFAM GESTIONNAIRE ET DISTRIBUTEUR MAXIMAL		DONT TFAM DISTRIBUTEUR MAXIMAL	
	PARTS A	PARTS B	PARTS A	PARTS B
DROITS D'ENTRÉE ET DE SORTIE ⁽²⁾	1%	1%	1%	1%
FRAIS RÉCURRENTS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT ⁽³⁾	3%	2,6%	1,2%	1%
FRAIS DE CONSTITUTION ⁽⁴⁾	0,2%	0,2%	0%	0%
FRAIS DE FONCTIONNEMENT NON RÉCURRENTS LIÉS À L'ACQUISITION, AU SUIVI ET À LA CESSION DES PARTICIPATIONS ⁽⁵⁾	0,2%	0,2%	0%	0%
FRAIS DE GESTION INDIRECTS	0,01%	0,01%	0%	0%
TOTAL	4,41%	4,01%	2,20%	2%
	= VALEUR DU TFAM-GD MAXIMAL		= VALEUR DU TFAM-D MAXIMAL	

Pour plus d'informations sur les frais, veuillez vous référer à l'article 21 du règlement de ce Fonds.

⁽¹⁾ Les TFAM maximaux sont calculés sur la durée de vie maximum du Fonds. ⁽²⁾ Les droits d'entrée sont payés par le souscripteur au moment de sa souscription. Ils sont versés au distributeur pour sa prestation de distribution des parts du Fonds. Le gestionnaire pourra se subroger dans les droits du distributeur sur les droits d'entrée exigibles. ⁽³⁾ Les frais récurrents de gestion et de fonctionnement du Fonds comprennent notamment la rémunération de la Société de Gestion, du dépositaire, des intermédiaires chargés de la commercialisation, des commissaires aux comptes, etc. Ce sont tous les frais liés à la gestion et au fonctionnement du Fonds. Le taux des frais de gestion et de fonctionnement revenant aux distributeurs est un maximum. ⁽⁴⁾ Les frais de constitution du Fonds correspondent aux frais et charges supportés pour la création, l'organisation et la promotion du Fonds (frais juridiques, frais de marketing, etc.). ⁽⁵⁾ Les frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations sont tous les frais liés aux activités d'investissement du Fonds. Ces frais recouvrent les frais et honoraires d'audit, d'étude et de conseil relatifs à l'acquisition, à la cession de titres et au suivi de la participation, dans la mesure où ils ne seraient pas supportés par les sociétés cibles ; les frais de contentieux éventuels ; les droits et taxes qui peuvent être dus au titre d'acquisitions ou de ventes effectuées par le Fonds et notamment les droits d'enregistrement visés à l'article 726 du CGI, etc.

Des parts de carried interest ont vocation à être souscrites pour au moins 0,25% du montant des souscriptions initiales totales. Elles ouvrent droit à 20% de la plus-value réalisée par le Fonds dès lors que les parts ordinaires sont intégralement remboursées à leur valeur nominale augmentée d'un taux de rentabilité interne de 5% sur le montant investi à compter de la clôture de la période de souscription du Fonds jusqu'au complet remboursement des parts.

Les 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
TYPE DE FONDS	FONDS COMMUN DE PLACEMENT À RISQUES (FCPR)
CODES ISIN	PART A : FR0013448453 PART B : FR0013448461
DÉPOSITAIRE	RBC INVESTOR SERVICES FRANCE
VALORISATION	SEMESTRIELLE
TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT PRIVILÉGIÉE	OBLIGATIONS DE SOCIÉTÉS FINANÇANT DES PROGRAMMES DE PROMOTION IMMOBILIÈRE, DE RÉHABILITATION ET DE MARCHAND DE BIENS*
NOMBRE D'OPÉRATIONS PROJETÉ	15 À 20
MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION	PART A : 5 000 € PART B : 100 000 €
DURÉE DU FONDS	4 ANS PROROGÉABLE 1 AN SUR DÉCISION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, SOIT JUSQU'AU 30/09/2025 AU PLUS TARD
DROITS D'ENTRÉE	5% MAXIMUM
OBJECTIF DE RENDEMENT NET DE FRAIS	7% PAR AN
FISCALITÉ	ÉLIGIBLE PEA-PME ET CONTRATS LUXEMBOURGEOIS À DÉFAUT, LES PLUS-VALUES ÉVENTUELLES SERONT SOUMISES À L'IMPOSITION SUR LES PLUS-VALUES MOBILIÈRES EXONÉRATION D'IFI
ZONES D'INVESTISSEMENT PRIVILÉGIÉES	GRANDES MÉTROPOLIS FRANÇAISES

IL EST PRÉCISÉ QUE LES PARTS DU FONDS SONT BLOQUÉES POUR UNE DURÉE MINIMALE DE 4 ANS, POUVANT ALLER JUSQU'À 5 ANS SUR DÉCISION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, SANS POSSIBILITÉ DE SORTIE AVANT LA FIN DE CETTE DURÉE DE BLOCAGE. LE FONDS PRÉSENTE UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL. IL N'OUVRE PAS DROIT À UNE EXONÉRATION D'IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES NI À UN QUELCONQUE AVANTAGE FISCAL AU MOMENT DE LA SOUSCRIPTION.

* Le Fonds s'engage à respecter un quota d'investissement de 50% minimum de titres de capital ou donnant accès au capital.



M-CAPITAL

TOULOUSE | 8, rue des Trente-Six Ponts - CS 64210 - 31031 Toulouse Cedex 4 - Tél. : 05 34 32 09 65
PARIS | 26, avenue de l'Opéra - 75001 Paris - Tél. : 01 81 22 32 00

www.mcapital.fr