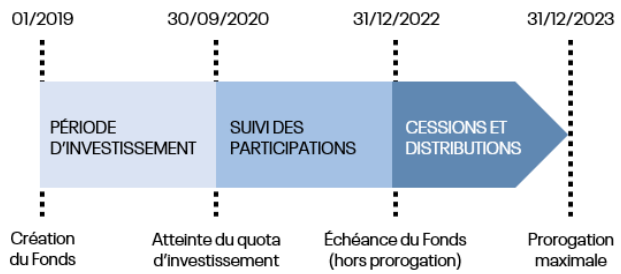
FCPR SELECT PROMOTION

Informations financières au 30/09/2023

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme Juridique	Fonds Commun de Placement à Risques
Code ISIN	FR0013333994
Dépositaire	CACEIS BANK
Rachats de parts	Pas de rachat possible
Nombre de lignes en portefeuille	16
Valeur d'origine de la part (nominal)	500 €

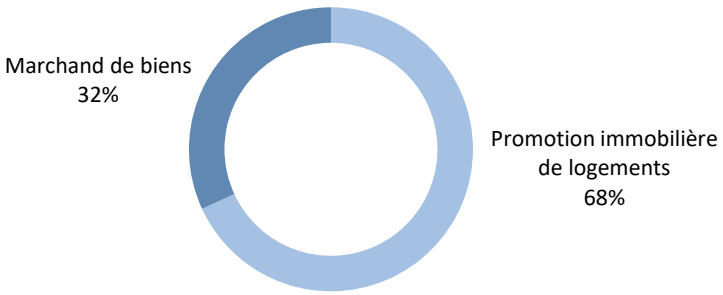
HORIZON D'INVESTISSEMENT

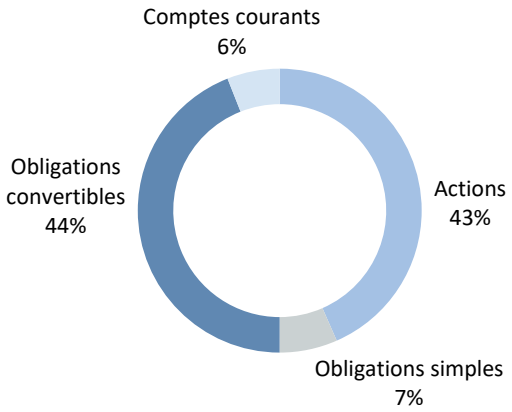


VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCE AU 30/09/2023

Valeur liquidative	586,44 €
Performance depuis l'origine	+17,29%

RÉPARTITION DE L'ACTIF NET AU 30/09/2023





COMMENTAIRE DE GESTION

Le FCPR Select Promotion a déjà réalisé 3 distributions correspondant à 47% de la valeur nominale. Son échéance, prorogation incluse, est au 31/12/2023.

Le Fonds poursuit sa phase de désinvestissement mais le contexte du secteur de l'immobilier ne permettra pas une sortie dans les délais. Il reste 16 lignes en portefeuille au 30/09/2023. Certaines sorties sont prévues d'ici le 31 décembre 2023 mais d'autres seront reportées.
En effet, le secteur de l'immobilier, y compris résidentiel, est fortement chahuté depuis le mois d'avril 2023 et cette situation s'est encore dégradée pendant l'été, sans qu'une tendance à l'amélioration ne se profile à un horizon court.
Les taux d'intérêt ont augmenté, les commercialisations sont en très net ralentissement et les marges réduites, induisant retards des opérations et tensions de trésorerie chez les opérateurs. Le remboursement du Fonds passe ainsi par la bonne livraison des opérations financées et donc la vente des lots.
Face à cette situation, lorsque les fondamentaux de l'opération restent bons, des prorogations de délais sont accordées et des garanties complémentaires sont recherchées. Les discussions avec les opérateurs et les parties prenantes visent à trouver les meilleures solutions pour atténuer les retards et maximiser les rendements du Fonds.

La valeur liquidative du Fonds est par ailleurs impactée sur le semestre par 3 baisses : un immeuble rue Sainte-Anne à Toulouse, une opération de promotion immobilière à Saint Malo et un appartement à Paris. Ils ne trouvent pas ou n'ont pas trouvé de liquidité satisfaisante dans le contexte actuel.

Afin d'organiser la liquidité du Fonds dans les meilleures conditions, l'Autorité des Marchés Financiers a été sollicitée afin d'obtenir un accord de prorogation de sa durée de vie du Fonds au-delà de sa durée règlementaire. Nous reviendrons vers vous courant décembre pour vous informer de l'obtention de cet accord et de la situation des dernières lignes du portefeuille.

TABLEAU DES SORTIES

Société	Activité	Localisation	% sorti	% des souscr. initiales	Performance	Rendement annuel brut
M & REI HABITAT 1	Promotion logement	Champigny-sur-Marne (94)	100%	2,3%	+21,03%	+10%
M & GOTHAM 3	Promotion logement	Escalquens (31)	100%	0,8%	+23,32%	+11,52%
M & INOVA 1	Promotion logement	Sainte-Maxime (83)	100%	2,2%	+31,96%	+14,34%
LES TERRAINS TOULOUSAINS	Marchand de biens	Saint-Jory (31)	100%	1,4%	+38,99%	+15,54%
AQPRIM	Promotion logement	Bordeaux (33)	100%	2,3%	+39,48%	+14,56%
M & VESTIA 1	Promotion logement	Montpellier (34)	100%	4,7%	+24,39%	+14,07%
M & SIDONIE	Promotion logement	Frontignan (34)	100%	2,8%	+20,74%	+13,62%
AXIS PROMOTION	Marchand de biens	Laxou (54)	100%	9,0%	+24,03%	+13,70%
M & JM 1	Marchand de biens	Toulouse (31)	100%	6,4%	+27,48%	+14,50%
M & AZUR 1	Promotion logement	Cagnes sur Mer (06)	100%	4,7%	+25,16%	+12,06%
M & PREMIUM 1	Promotion logement	Toulouse (31)	100%	5,2%	+25,03%	+13,23%
M & PREMIUM 2	Promotion logement	Toulouse (31)	100%	4,8%	+29,38%	+10,71%
M & CO 56	Marchand de biens	Cannes (06)	100%	1,7%	+23,78%	+31,47%
M & ACANTYS 4	Promotion logement	Colomiers (31)	47,7%	4,1%	+35,68%	+12,59%
M & PREMIUM TOULOUSE AYRAL	Promotion logement	Toulouse (31)	100%	2,7%	+38,05%	+13,59%
PIC	Promotion logement	Grimaud (83)	100%	6,4%	+46,52%	+11,90%
M & EDELIS 1	Promotion logement	Beauzelle (31)	100%	3,1%	+32,37%	+12,18%
M & CO 80	Marchand de biens	Bordeaux (33)	100%	2,7%	+17,37%	+17,57%
VILLAS EDEN	Promotion logement	Etrembières (74)	3,9%	0,3%	+9,00%	+6,13%
PREMIUM	Marchand de biens	Toulouse (31)	100%	7,1%	+47,86%	+12,79%
M & CO 70	Promotion logement	Alfortville (94)	100%	6,8%	+35,22%	+23,43%
M & CO 105	Marchand de biens	Touques (14)	71,4%	3,7%	+1,05%	+0,70%
M & CO 92	Marchand de biens	Porto Vecchio (2A)	100%	4,7%	+19,70%	+15%
MPP PARADOUX	Marchand de biens	Toulouse (31)	90%	3,1%	+7,90%	+3,03%
CLYDE 02	Promotion logement	Gleizé (69)	32%	0,5%	+26,53%	+20,68%
Total				**93,6%**		

DÉTAIL DES LIGNES DU PORTEFEUILLE

Société cible	Activité	Opérateur	Localisation	Stade d'avancement	% des souscr. initiales
M & IDEFISC 1	Marchand de biens	IDEFISC	Paris (75)	Le changement de destination de l'actif en bureau a bien été accordé par la Mairie. L'actif a ainsi pu être remis en commercialisation. Toutefois, le contexte n'est pas favorable et nous avons dû opérer une baisse de prix, dégradant la perspective de plus-value sur l'actif. Des marques d'intérêt ont été récemment reçues suite à la dernière baisse de prix.	9,75%
LE DOMAINE DE LA BREHAUDAIS	Promotion logement	PRAT DESLOT	La Bréhaudais (35)	Suite à la guerre en Ukraine, ce projet, qui était particulièrement prisé par une clientèle internationale, a été confronté à de nombreuses annulations, induisant une impossibilité de démarrer les travaux, puis d'autres annulations liées aux retards. Puis enfin, des annulations liées à l'augmentation des taux d'intérêt. Face à ces défis et reconnaissant la complexité de la situation, l'opérateur a engagé des discussions avec plusieurs promoteurs en vue de céder le projet. Malheureusement, ces négociations n'ont pas abouti. En l'espace de quelques semaines, la société de projet et la société de promotion ont rencontré des difficultés de trésorerie qui ont conduit à leur placement en liquidation judiciaire. La société de projet, dont nous sommes les principaux créanciers, détient un actif doté d'un permis de construire purgé. Le liquidateur doit réaliser sa cession dans un contexte économique difficile. L'équipe de gestion a ainsi décidé de déprécier la ligne à hauteur de 45%.	8,98%
IDEAL INVEST 3	Promotion logement	IDEAL GROUPE	Le Bouscat (33)	Les travaux de fondations sont terminés, hormis ceux relatifs aux logements sociaux, qui seront terminés en février 2024. La commercialisation est lente, 596 m² de surfaces commerciales et 1200 m² de surfaces de bureaux sont actés. Il reste en stock 18 logements sur les 75 initiaux et 579 m² de surfaces commerciales. La marge prévisionnelle de l'opération est maintenant de 1 M€, en très légère baisse. En raison du retard important pris sur le chantier et du retard sur la commercialisation, le remboursement final n'interviendra pas à l'échéance prorogée. Un protocole a toutefois été signé avec l'opérateur pour permettre un remboursement à hauteur de 50% à fin octobre 2023 et le solde en décembre 2024 au plus tard.	8,98%
VILLAS EDEN	Promotion logement	ILINE DEVELOPPEMENT	Etrembières (74)	Le projet connaît un retard dû à des problématiques de livraison des matériaux, malgré une commercialisation à 100%. Les travaux ont tout de même bien avancé, les maisons ayant atteint le stade hors d'eau hors d'air. Les travaux intérieurs sont maintenant en cours. Un protocole de sortie prévoyant un remboursement échelonné jusqu'en février 2024 a été signé avec l'opérateur.	6,87%
M & ACANTYS 3	Promotion logement	GROUPE ACANTYS	Blagnac (31)	Le groupe Acantys a rencontré des difficultés financières importantes et, contrevenant à nos conventions, a préempté les fonds propres de l'opération ainsi que la marge pour faire face à ses besoins en fonds de roulement. Dans ce contexte nous avons engagé plusieurs actions simultanées : Mise en œuvre de la GAPD Groupe et mise en œuvre de la caution personnelle des dirigeants. En parallèle, afin de pallier les aléas d'une éventuelle procédure judiciaire, nous avons engagé des négociations avec les dirigeants en vue de couvrir le préjudice avec la cession d'actifs réels disponibles dans le bilan du groupe, à savoir des parts de la SCI détenant leurs bureaux, des actifs résidentiels neufs (villas et appartements), des permis de construire. Ces actifs font actuellement l'objet d'un audit par nos équipes.	6,71%

Société cible	Activité	Opérateur	Localisation	Stade d'avancement	% des souscr. initiales
M & CO 43	Marchand de biens	M PROMOTION PARTNERS	Biarritz (64)	La Promesse a été signée pour racheter la partie arrière de l'actif. Le scénario envisagé reste celui d'une revente en l'état. Nous avançons sur la négociation de la modification du cahier des charges avec les colotis pour donner suite aux demandes de l'acquéreur potentiel identifié début 2023. En parallèle, nous avons continué la commercialisation et à ce jour, une nouvelle offre d'achat a été formulée et acceptée par la M&Co 43. L'acquéreur finalise son audit avant de confirmer la signature d'une promesse de vente.	5,62%
M & CO 66	Marchand de biens	ADAMIA IMMOBILIER	Lyon (69)	Suite à la signature d'un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement de 9 ans fermes avec une école, l'opérateur a donné un mandat de vente au cabinet de brokerage CBRE. A ce jour, le marché tertiaire est fortement impacté par la hausse des taux d'intérêt et les offres reçues ne sont pas satisfaisantes, ce malgré la qualité de l'actif et son emplacement prime. En raison du dépassement de la date d'échéance, un protocole est en cours de signature prévoyant une prise de garantie complémentaire. Un remboursement partiel substantiel est également envisagé dans les prochains mois.	4,72%
M & EDELIS 2	Promotion logement	M PROMOTION PARTNERS et EDELIS	Montrabé (31)	Il ne reste plus qu'un lot en stock grâce à une action commerciale d'animation du réseau et à des baisses de prix. L'objectif est de céder ce dernier lot pour la fin de l'année 2023. La marge ayant été dégradée en raison de l'allongement du délai et des baisses de prix de vente, la plus-value est réduite et devrait se situer aux alentours de +20%.	4,70%
M & ACANTYS 4	Promotion logement	GROUPE ACANTYS	Colomiers (31)	Le groupe Acantys a rencontré des difficultés financières importantes et, contrevenant à nos conventions, a préempté les fonds propres de l'opération ainsi que la marge pour faire face à ses besoins en fonds de roulement. Dans ce contexte nous avons engagé plusieurs actions simultanées : Mise en œuvre de la GAPD Groupe et mise en œuvre de la caution personnelle des dirigeants. En parallèle, afin de pallier les aléas d'une éventuelle procédure judiciaire, nous avons engagé des négociations avec les dirigeants en vue de couvrir la créance du Fonds avec des actifs réels disponibles dans le bilan du groupe à savoir des parts de la SCI détenant leurs bureaux, des actifs résidentiels neufs (villas et appartements), des permis de construire. Ces actifs font actuellement l'objet d'un audit par nos équipes.	4,54%
M & CO 44	Marchand de biens	M PROMOTION PARTNERS	Rue Sainte-Anne Toulouse (31)	Suite à un chiffrage des travaux sensiblement supérieur au budget initial, des alternatives ont été cherchées. Malheureusement, aucune des pistes étudiées n'a permis d'envisager une sortie positive. Le contexte d'augmentation des taux d'intérêt a encore dégradé la situation. Nous avons obtenu une offre d'acquisition de l'actif en bloc à un prix générant une perte de 64% de l'investissement, que nous avons accepté. Un compromis sous condition de financement et de purge du transfert du permis de construire a été signé en juillet 2023. La sortie interviendrait d'ici la fin de l'année 2023.	3,92%
Autres lignes du portefeuille (6 opérations)					6,76%
Total					**71,55%**

PARIS | 25, rue du 4 septembre - 75002 Paris
TOULOUSE | 8, rue des Trente-Six Ponts - CS 64210 - 31031 Toulouse Cedex 4 - Tél. : 05 34 32 09 65
BORDEAUX | 24, rue Vital Carles – 33000 Bordeaux

contact@mcapital.fr

www.mcapital.fr
N° d'agrément AMF : GP 02-028

Edition novembre 2023