INFORMATIONS CLÉS POUR L'INVESTISSEUR

Ce document fournit des informations essentielles aux Investisseurs de ce Fonds Commun de Placement à Risques (le « Fonds »). Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce Fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

FCPR SELECT PROMOTION

CODE ISIN - PARTS A FR0013333994

FONDS COMMUN DE PLACEMENT À RISQUES

SOCIÉTÉ DE GESTION : M CAPITAL PARTNERS GP 02-028 - SAS AU CAPITAL DE 509 200 € - RCS TOULOUSE n°443 003 504
8, rue des Trente-Six Ponts - CS 64210 - 31031 Toulouse Cedex 4 - Tél. : 05 34 32 09 65

FIA soumis au droit français

I. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le Fonds a pour objectif principal d'investir ou d'acquérir des petites ou moyennes entreprises (PME) au sens de l'annexe I au règlement (CE) n° 800/2008 de la Commission européenne du 6 août 2008, situées en France ou dans un État européen, dont les titres ne sont pas cotés sur un marché d'instruments financiers, et dont l'objet principal est de financer, construire, exploiter, entretenir, gérer, rénover ou développer des projets immobiliers et d'acquérir ou céder des immeubles (les « Sociétés Cibles »).

Le Fonds investira majoritairement dans des Sociétés Cibles ayant pour objet de financer des programmes de promotion immobilière ciblés, principalement de logements, portés par des promoteurs expérimentés et reconnus. De façon minoritaire, et en fonction des opportunités, le Fonds pourra investir en capital développement directement dans des groupes de promotion immobilière ou encore dans le financement d'opérations de marchand de biens.
Le Fonds n'investira pas directement dans des sociétés à responsabilité illimitée.
L'objectif de rendement net de frais et de carried interest est de 7 % par an, soumis à l'imposition sur les plus-values mobilières.

Le Fonds réalisera ses investissements, directement ou indirectement (par l'intermédiaire de sociétés ayant pour objet la détention de participations financières), dans les Sociétés Cibles sous forme de :

- Titres de capital (actions ordinaires, actions de préférence n'ayant pas pour objectif ou pour effet de limiter la performance financière de l'investissement dans une Société Cible ou parts de SARL) ;
- Souscriptions ou acquisitions de titres financiers et notamment d'obligations convertibles en actions (« OC »), obligations remboursables en actions (« ORA ») ou obligations à bons de souscription d'actions (« OBSA »), ou toute autre forme d'obligation donnant accès ou non au capital de l'entreprise entrant dans les critères d'éligibilité ;
- Avances en compte courant dès lors que le Fonds détient au moins 5 % du capital de celles-ci (dans la limite de 15 % de l'actif du Fonds).

Le Fonds privilégiera les investissements en titres obligataires donnant accès au capital de Sociétés Cibles (obligations convertibles en actions, obligations à bons de souscription d'actions, obligations remboursables en actions, etc.) et, accessoirement, en titres de capital émis par des Sociétés Cibles et/ou en titres obligataires ne donnant pas accès au capital de Sociétés Cibles.

Le Fonds ne prend pas en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement.

La gestion de l'actif du Fonds en attente d'investissement dans les Sociétés Cibles ainsi que les liquidités seront gérés de façon prudente sur des supports monétaires ou équivalents ou tout autre FIA ou OPCVM dont la volatilité sera inférieure à 5 %. Le Fonds pourra par conséquent se trouver ponctuellement, en début ou fin de vie, investi jusqu'à 100 % dans des actifs autres que représentatifs d'investissements dans des Sociétés Cibles.

Le quota d'investissement défini à l'article L214-28 du Code monétaire et financier devra être atteint au plus tard lors de la clôture de l'exercice suivant l'exercice de la constitution du Fonds soit au plus tard le 30/09/2020.

Le Fonds pourra conserver les produits de cession ou de remboursement (y compris les coupons et intérêts courus) de tout ou partie de chaque investissement pour lui permettre (i) de réinvestir dans des investissements éligibles à sa politique d'investissement, (ii) de payer les dettes et frais, y compris les commissions de gestion, et toute autre somme, raisonnablement estimée par la Société de Gestion, qui pourrait être due par le Fonds et (iii) de faire face à tout engagement contracté en relation avec l'investissement cédé tel que des garanties et/ou des indemnités.

Le Fonds pourra procéder à des distributions d'actifs à compter de la clôture de la période de souscription, soit à compter du 28/02/2020.

Ces distributions d'actifs du Fonds pourront être réalisées sans annulation des parts du Fonds (remboursement partiel de leur valeur nominale).

Ce Fonds a une durée de vie de 4 années à compter de sa date de constitution, soit jusqu'au 31/12/2022 (prorogeable 1 année sur décision de la Société de Gestion, soit jusqu'au 31/12/2023 au plus tard, la durée maximale étant donc de 5 ans), durée pendant laquelle les demandes de rachat sont bloquées.

En tout état de cause, le processus de liquidation du portefeuille s'achèvera au plus tard en 2023.

RECOMMANDATION : CE FONDS POURRAIT NE PAS CONVENIR AUX INVESTISSEURS QUI PRÉVOIENT DE RETIRER LEUR APPORT AVANT LE 31/12/2023.

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA VIE DU FONDS

ÉTAPE 1 :		ÉTAPE 2 :	ÉTAPE 3 :	ÉTAPE 4 :
Commercialisation (de la date d'agrément du Fonds à la date de constitution du Fonds prévue le 31/12/2018).	Souscription (de la date de constitution du Fonds jusqu'au 28/02/2020).	Période d'investissement (jusqu'au 31/12/2021).	Décision de dissolution et ouverture de la période de liquidation. (à partir du 01/01/2022)	Clôture de la liquidation (le 31/12/2023 au plus tard en cas de prorogation)
1. Signature du bulletin de souscription. 2. Versement des sommes qui seront bloquées pendant toute la durée de vie du Fonds. 3. Durée de vie du Fonds : 4 ans, prolongeable 1 an (soit jusqu'au 31/12/2023 au plus tard).		Le Fonds procède aux investissements dans les Sociétés Cibles pour une durée moyenne de 15 à 18 mois. Le Fonds a vocation à investir dans deux cycles de promotion immobilière.	1. La Société de Gestion prépare la cession ou le remboursement des titres détenus dans le portefeuille. 2. Le cas échéant, distribution aux porteurs de parts au fur et à mesure des cessions ou remboursements de participations.	1. Distribution finale aux porteurs de parts à concurrence de leur quote-part respective dans le Fonds. 2. Partage des éventuelles plus-values entre les porteurs de parts (90%) et les porteurs de parts spéciales dites de carried interest (10%).

Période de blocage à compter de la date de création du Fonds de 4 ans minimum, pouvant aller jusqu'à 5 ans maximum (soit jusqu'au 31/12/2023 au plus tard) sur décision de la Société de Gestion.

II. PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

1 INDICATEUR DE RISQUE DU FONDS

À risque plus faible, Rendement potentiellement plus faible ← → À risque plus élevé, Rendement potentiellement plus élevé

1	2	3	4	5	6	**7**

Les Fonds de capital investissement tels que les fonds communs de placement à risques présentent un risque élevé de perte en capital, notamment du fait de l'investissement en titres non cotés. Par conséquent, la case 7 semble la plus pertinente pour matérialiser le degré de ce risque.

2 RISQUE IMPORTANT POUR LE FIA NON PRIS EN COMPTE DANS CET INDICATEUR

RISQUE LIÉ À LA LIQUIDITÉ : Compte tenu du fait que le Fonds a vocation à prendre des participations minoritaires dans des PME principalement non cotées, il pourra éprouver des difficultés à céder ses participations dans les délais et au niveau de prix souhaités.

Les autres facteurs de risque sont présentés à l'article 3.2 du règlement du Fonds.

III. FRAIS, COMMISSIONS ET PARTAGE DES PLUS-VALUES

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du Fonds, y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

1 RÉPARTITION DES TAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS (TFAM) MAXIMAUX GESTIONNAIRE ET DISTRIBUTEUR PAR CATÉGORIE AGRÉGÉE DE FRAIS

Le Taux de Frais Annuel Moyen (TFAM) gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre :
- le total des frais et commissions prélevés tout au long de la durée de vie du Fonds, y compris prorogations, telle qu'elle est prévue dans son règlement (5 ans de durée de blocage maximum) ; et
- le montant des souscriptions initiales totales.

Ce tableau présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM.

CATÉGORIE AGRÉGÉE DE FRAIS	TAUX MAXIMAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS (TFAM MAXIMAUX)	
	TFAM GESTIONNAIRE ET DISTRIBUTEUR MAXIMAL	DONT TFAM DISTRIBUTEUR MAXIMAL
Droits d'entrée et de sortie [1]	1 %	1 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement [2]	2,91 %	0,56 %
Frais de constitution [3]	Avancés par la Société de Gestion et inclus dans les frais récurrents de gestion et de fonctionnement	Néant
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations [4]	Avancés par la Société de Gestion et inclus dans les frais récurrents de gestion et de fonctionnement	Néant
Frais de gestion indirects	Avancés par la Société de Gestion et inclus dans les frais récurrents de gestion et de fonctionnement	Néant
TOTAL	**3,91 % = valeur du TFAM-GD maximal**	**1,56 % = valeur du TFAM-D maximal**

Pour plus d'informations sur les frais, veuillez vous référer à l'article 21 du règlement de ce Fonds, disponible sur simple demande auprès de M Capital Partners.

[1] 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.
[2] Les frais récurrents de gestion et de fonctionnement du Fonds comprennent notamment la rémunération de la Société de Gestion, du dépositaire, des distributeurs, 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.
[3] 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).
[4] Les frais non récurrents de fonctionnement 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 C.G.I., etc.

2 MODALITÉS SPÉCIFIQUES DE PARTAGE DE LA PLUS-VALUE (« CARRIED INTEREST »)

DESCRIPTION DES PRINCIPALES RÈGLES DE PARTAGE DE LA PLUS-VALUE (« CARRIED INTEREST »)	**ABRÉVIATION** OU FORMULE DE CALCUL	**VALEUR**
(1) Pourcentage des produits et plus-values nets de charges du Fonds attribué aux parts dotées de droits différenciés dès lors que le nominal des parts ordinaires aura été remboursé au souscripteur	(PVD)	10 %
(2) Pourcentage minimal du montant des souscriptions initiales totales que les titulaires de parts dotées de droits différenciés doivent souscrire pour bénéficier du pourcentage (PVD)	(SM)	0,25 %
(3) Pourcentage de rentabilité du Fonds qui doit être atteint pour que les titulaires de parts dotées de droits différenciés puissent bénéficier du pourcentage (PVD)	(RM)	0 %*

*Soit une récupération de la valeur nominale par le souscripteur.

3 COMPARAISON NORMALISÉE, SELON TROIS SCÉNARIOS DE PERFORMANCE, ENTRE LE MONTANT DES PARTS ORDINAIRES SOUSCRITES PAR LE SOUSCRIPTEUR, LES FRAIS DE GESTION ET DE DISTRIBUTION ET LE COÛT POUR LE SOUSCRIPTEUR DU « CARRIED INTEREST »

Rappel de l'horizon temporel utilisé pour la simulation : cinq ans

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE (ÉVOLUTION DU MONTANT DES PARTS ORDINAIRES SOUSCRITES DEPUIS LA SOUSCRIPTION, EN % DE LA VALEUR INITIALE)	**MONTANTS TOTAUX, SUR TOUTE LA DURÉE DE VIE DU FONDS** (Y COMPRIS PROROGATIONS) POUR UN MONTANT INITIAL DE PARTS ORDINAIRES SOUSCRITES DE 1 000 DANS LE FONDS			
	MONTANT INITIAL DES PARTS ORDINAIRES SOUSCRITES	TOTAL DES FRAIS DE GESTION ET DE DISTRIBUTION (HORS DROITS D'ENTRÉE)	IMPACT DU « CARRIED INTEREST »	TOTAL DES DISTRIBUTIONS AU BÉNÉFICE DU SOUSCRIPTEUR DE PARTS A LORS DE LA LIQUIDATION (NETTES DE FRAIS)
Scénario pessimiste : 50 %	1 000	146	0	355
Scénario moyen : 150 %	1 000	146	38	1 320
Scénario optimiste : 250 %	1 000	146	138	2 222

Attention, les scénarios ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie sur leur réalisation effective. Pour plus d'informations sur les frais, veuillez vous référer à l'article 21 du règlement du Fonds, disponible sur simple demande à M Capital Partners.

IV. INFORMATIONS PRATIQUES

NOM DU DÉPOSITAIRE : CACEIS BANK

LIEU ET MODALITÉS D'OBTENTION D'INFORMATIONS SUR LE FONDS : Le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI), le Règlement, le dernier rapport annuel et la lettre d'information semestrielle du souscripteur seront disponibles sur simple demande écrite du porteur de parts au siège social de la Société de Gestion. Ces documents pourront lui être adressés sous forme électronique.

LIEU ET MODALITÉS D'OBTENTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE : Tous les 6 mois (31 mars et 30 septembre), la Société de Gestion établit les valeurs liquidatives du Fonds. Ces valeurs liquidatives sont publiées dans les huit (8) semaines suivant la fin de chacun de ces semestres et seront adressées à tout porteur de parts qui en fait la demande. Elles sont affichées dans les locaux de la Société de Gestion. La première valeur liquidative du Fonds sera établie le 31 mars 2019.

FISCALITÉ : Le Fonds n'est pas un fonds commun de placement à risques fiscal et n'est pas éligible aux dispositifs de réduction d'impôt ni aux autres régimes fiscaux de faveur ouverts à certains investisseurs investissant dans des fonds « fiscaux ».

INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DICI : La responsabilité de la Société de Gestion ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du règlement du Fonds.
Le Fonds est agréé par l'AMF et réglementé par l'AMF. Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour à la date d'édition du présent document.

POLITIQUE DE VOTE : Les porteurs de parts peuvent consulter le document sur la politique de vote de la Société de Gestion ainsi que le rapport annuel retraçant les conditions d'exercice des droits de vote sur simple demande faite auprès de la Société de Gestion.

TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS : Conformément aux dispositions légales et réglementaires, la Société de Gestion a établi une procédure de traitement gratuite, efficace et harmonisée des réclamations de ses clients consultable au siège social de la Société de Gestion.

Toute réclamation peut être adressée à M Capital Partners :

- Par courrier, à l'adresse suivante : M Capital Partners – 8, rue des Trente-Six Ponts - CS 64210 - 31031 Toulouse Cedex 4 ;
- Par courrier électronique, à l'adresse suivante : contact@mcapitalpartners.fr en indiquant en objet le mot « Réclamation » ;
- Par téléphone (appel non surtaxé), au numéro suivant : 05 34 32 09 65.

La Société de Gestion s'engage, d'une part, à accuser réception de la réclamation dans un délai de dix jours ouvrables, sauf si la réponse elle-même est apportée dans ce délai et d'autre part, à répondre à la réclamation dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de celle-ci, sauf circonstances particulières dûment justifiées.

M Capital Partners répondra à toutes demandes d'information des clients sur le déroulement du traitement de leurs réclamations.

Parallèlement à cette procédure de traitement interne des réclamations par la Société de Gestion, et en cas d'insatisfaction des réponses apportées à leurs réclamations, les clients peuvent saisir le Médiateur de l'AMF :

- Par courrier à l'adresse suivante : Madame Marielle COHEN-BRANCHE – Médiateur de l'AMF – Autorité des marchés financiers – 17, place de la Bourse – 75082 PARIS Cedex 02
- Par courrier électronique en remplissant directement sur le site de l'AMF le formulaire de demande de médiation figurant à l'adresse suivante : http://www.amf-france.org, rubrique « Médiateur ».

Avant toute réclamation au médiateur, nous vous invitons à prendre connaissance de la charte de la médiation. Le choix du médiateur, pour les litiges entrant dans le champ de compétence de l'AMF (Médiateur de l'AMF ou autre médiateur) est définitif.

POUR TOUTE QUESTION, S'ADRESSER À M CAPITAL PARTNERS :
par courrier : 8, rue des Trente-Six Ponts
CS 64210 - 31031 Toulouse Cedex 4
par e-mail : contact@mcapitalpartners.fr
par téléphone : 05 34 32 09 65

Édition septembre 2018