FCPR SELECT PROMOTION

UN PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ D'OPÉRATIONS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

FONDS ÉLIGIBLE AU PEA-PME

M/CAPITAL PARTNERS

DOCUMENT NON CONTRACTUEL À CARACTÈRE PUBLICITAIRE DESTINÉ À UNE CLIENTÈLE NON PROFESSIONNELLE

LES CARACTÉRISTIQUES CLÉS DU FCPR SELECT PROMOTION

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
TYPE DE FONDS	FONDS COMMUN DE PLACEMENT À RISQUES (FCPR)
CODE ISIN	FR0013333994
DÉPOSITAIRE	CACEIS BANK
VALORISATION	SEMESTRIELLE
TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT PRIVILÉGIÉE	OBLIGATIONS DE SOCIÉTÉS FINANÇANT DES PROGRAMMES DE PROMOTION IMMOBILIÈRE, PRINCIPALEMENT DE LOGEMENTS
NOMBRE D'OPÉRATIONS PROJETÉ	10 À 15
MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION	5 000 €
DURÉE DU FONDS	4 ANS PROROGEABLE 1 AN SUR DÉCISION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, SOIT JUSQU'AU 31/12/2023 AU PLUS TARD
DROITS D'ENTRÉE	5 % MAXIMUM
OBJECTIF DE RENDEMENT NET DE FRAIS	7 % PAR AN
FISCALITÉ	ÉLIGIBLE PEA-PME À DÉFAUT, LES PLUS-VALUES ÉVENTUELLES SERONT SOUMISES À L'IMPOSITION SUR LES PLUS-VALUES MOBILIÈRES

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 FCPR SELECT PROMOTION EN BREF

En contrepartie d'un risque de perte en capital et d'un blocage des parts pour une durée de 4 ans, pouvant aller jusqu'à 5 ans, le FCPR SELECT PROMOTION investira majoritairement dans le financement de programmes de promotion immobilière ciblés, principalement de logements, portés par des promoteurs sélectionnés par la société de gestion.*

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DE LOGEMENTS : UN SECTEUR JUGÉ PORTEUR PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le marché de la promotion immobilière est en croissance depuis plusieurs années, porté par divers facteurs structurels et conjoncturels, notamment un déficit de logements estimé à plus d'1 million, qui lui assurent selon l'analyse de la Société de Gestion de belles perspectives sur les années à venir.

UN RECOURS CROISSANT DES OPÉRATEURS AU FINANCEMENT PRIVÉ

Afin de saisir rapidement les opportunités qui se présentent sur un marché très concurrentiel et en croissance rapide, les promoteurs sont de plus en plus nombreux à faire appel à des investisseurs privés et des fonds d'investissement.

UN COUPLE RENDEMENT RISQUE ATTRACTIF EN CONTREPARTIE D'UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Le secteur présentant en moyenne de fortes marges et un faible taux de défaillance des opérateurs, la Société de Gestion estime qu'il offre un couple rendement risque attractif pour un investisseur.

UN PORTEFEUILLE SÉLECTIONNÉ PAR UNE ÉQUIPE D'EXPERTS

Le FCPR SELECT PROMOTION investira principalement dans une sélection d'opérations portées par des promoteurs expérimentés, reconnus et disposant d'une longue expérience sur le secteur.

Les promoteurs et programmes seront sélectionnés selon des critères stricts par notre équipe de gérants dédiés, accompagnés par un comité d'investissement composé de professionnels du secteur.

** 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 marchands de biens.*

LES CHIFFRES DU SECTEUR NE PRÉJUGENT PAS DES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS QUI FIGURERONT DANS LE PORTEFEUILLE DU FONDS.

ZOOM SUR LE SECTEUR DE LAPROMOTION IMMOBILIÈRE DE LOGEMENTS

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DE LOGEMENTS, UN SECTEUR DYNAMIQUE...

L'activité de promotion immobilière consiste à construire des immeubles en vue de leur vente. Elle occupe une place centrale dans la plupart des projets de construction de logements puisqu'on estime qu'elle est actuellement à l'origine de près de 40 % des logements construits chaque année en France.

Véritable moteur économique, le secteur représente environ 10 % du PIB national. Et la France se classe en tête des marchés européens les plus dynamiques avec 453 000 logements achevés en 2016.

La pérennité et le dynamisme du marché sont notamment portés par :

- des taux historiquement bas ;
- la croissance constante de la population française due à un solde naturel et un solde migratoire positifs ainsi qu'à un nombre croissant de personnes vivant seules ;
- une forte appétence historique des investisseurs pour la « pierre ».

...ET OFFRANT DE LA VISIBILITÉ SELON LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Après une année 2016 particulièrement faste (les ventes de logements neufs ont progressé de 21 %), l'activité du marché du logement neuf continue sur cette lancée en 2017 avec une croissance de 5,9 % sur l'année.

Les mises en chantier de logements ont également continué à augmenter en 2017 et affichent une croissance de 19 %.

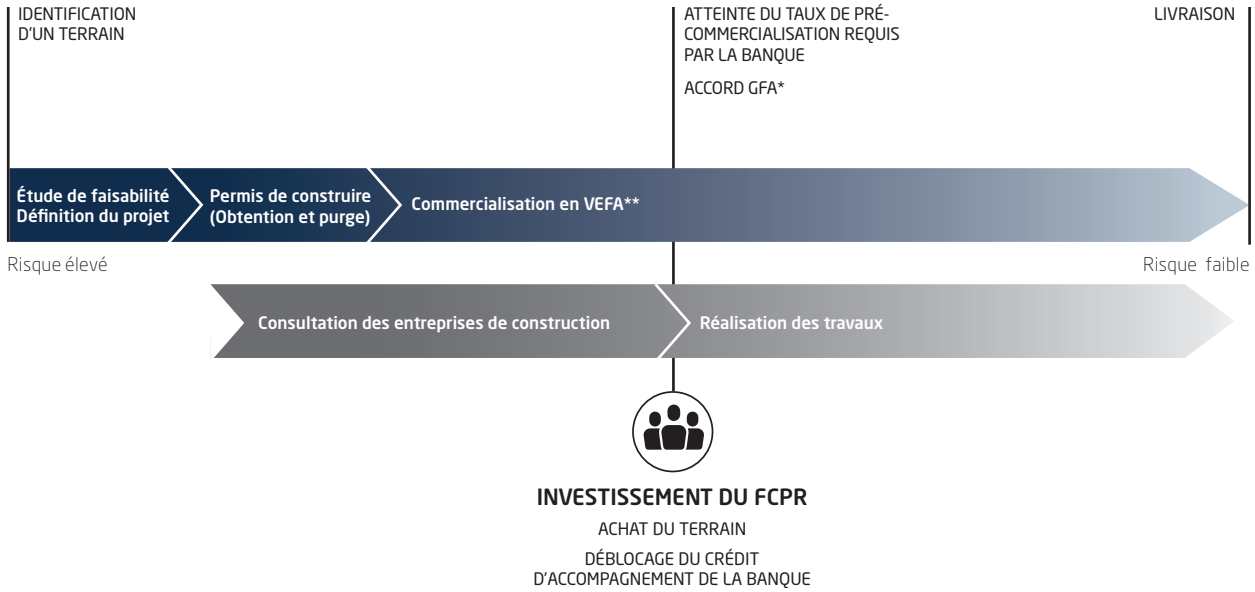
Soutenu par une demande importante, ce secteur se caractérise enfin par des cycles de commercialisation courts, offrant ainsi une bonne visibilité. Le délai d'écoulement des stocks est en effet de 9,4 mois en 2017 (contre 14 mois en 2014).

Sources : Ministère de l'Écologie, Étude Deloitte Property Index – 6e édition, Fnaim, Étude Xerfi – La promotion immobilière de logements - mai 2017, FPI - décembre 2017, INSEE.

RAPPELONS QUE LA PERFORMANCE OU LA CROISSANCE DE CE SECTEUR N'EST TOUTEFOIS PAS SYNONYME DE PERFORMANCE DES SOCIÉTÉS QUI SERONT PRÉSENTES DANS LE PORTEFEUILLE DU FONDS.
LE FONDS SERA EXPOSÉ AU RISQUE DE RETOURNEMENT DU SECTEUR IMMOBILIER N'ÉTANT PAS EXPOSÉ À D'AUTRES SECTEURS ÉCONOMIQUES.
L'INVESTISSEMENT DANS LE FONDS NE BÉNÉFICIE D'AUCUNE GARANTIE EN CAPITAL. L'INVESTISSEUR PEUT DONC ÊTRE AMENÉ À PERDRE JUSQU'À L'INTÉGRALITÉ DE SON INVESTISSEMENT.

FOCUS SUR LES ÉTAPES D'UNE OPÉRATION DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

Une opération de promotion immobilière se déroule généralement comme suit :



** Garantie Financière d'Achèvement accordée par la banque sous réserve de l'atteinte d'un taux minimum de commercialisation des lots.*
*** Vente en l'État Futur d'Achèvement.*

CONDITIONS PRÉALABLES À L'INVESTISSEMENT

Le FCPR SELECT PROMOTION investit lorsque :

- ☑ le permis de construire a été obtenu et est purgé de tous recours ;
- ☑ les entreprises de construction ont été identifiées et un pré-bouclage d'appel d'offre a été effectué ;
- ☑ la commercialisation est effective et affiche un taux conforme à la demande bancaire (généralement 50 %);
- ☑ la GFA a été accordée par la banque.

Le rôle du comité d'experts est de mesurer la faisabilité des prévisions des promoteurs en matière de grilles de prix de vente et de coûts de construction afin de minimiser les risques. Ces analyses sont confortées par l'avancement de la commercialisation et de l'étude de l'appel d'offre des entreprises.

Lorsque le FCPR intervient, le risque administratif est écarté et les risques techniques et commerciaux, bien qu'ils subsistent, sont fortement circonscrits.

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

Pour chaque opération financée, le FCPR SELECT PROMOTION recherchera une Garantie Autonome à Première Demande donnée par le promoteur.

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

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE À LA SÉLECTION ET À L'ACCOMPAGNEMENT DES OPÉRATIONS

M Capital Partners dispose d'une équipe interne dédiée au secteur de l'immobilier ainsi que d'un comité consultatif d'experts composé de consultants externes, professionnels du secteur. Les projets d'investissement sélectionnés par l'équipe dédiée seront présentés pour avis, préalablement à toute décision d'investissement, à ce comité consultatif d'experts. Les décisions d'investissement ne pourront être prises que par M Capital Partners.

Cette équipe pluridisciplinaire dispose de compétences complémentaires permettant à M Capital Partners de proposer un réel accompagnement dans le suivi des opérations financées. Les membres de cette équipe ont participé au global à la réalisation de plus de 2 000 opérations de promotion immobilière sur les 15 dernières années.

L'équipe est présente au cœur des grandes métropoles, ce qui favorise l'identification des opérations les plus prometteuses et leur suivi.

ÉQUIPE DÉDIÉE

STÉPHANE **FERRAN**
Directeur Pôle immobilier
École Polytechnique de Montréal
INSA Toulouse
Ex DG adjoint Akerys Promotion
Supervision de + de 800 opérations de promotion

KATHLEEN **COFFI**
Chargée d'affaires
Ex 123 Investment Managers, Groupe Accueil Immobilier

ROBIN **CALOT**
Business Development Manager
Ex Directeur du Développement International de MyFeelBack, solution de connaissance clients

ALEXIS **BOILLARD**
Directeur Immobilier
Ex DG Bécarré Haussmann, Perl, Crédit Agricole Immobilier, Sogeprom

ANALYSE ET SUIVI DES PROJETS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

COMITÉ CONSULTATIF D'EXPERTS*

MANUEL **ROTSZYLD**
Neoma Business School
Associé - Directeur Financier de IDDEA Advisory
Ex Senior Manager Ernst & Young
CFO Kaufman & Broad Sud-Ouest

AUDIT PROMOTEUR

JACQUES **NOYEZ**
École Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie
Fondateur de SAS API
Ex Directeur du développement Akerys Promotion
DG BNP Paribas Immobilier Promotion Sud-Ouest

DÉVELOPPEMENT DE PROJETS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

PATRICK **WAGNER**
Académie Commerciale Internationale
Responsable du développement immobilier Nouvelle-Aquitaine, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes, Crédit Foncier Immobilier
Ex Négociateur immobilier Valority Développement

DÉVELOPPEMENT DE PROJETS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

GILLES **ROUCHER**
Université Paris Dauphine
Président de LYMO
Fondateur des sociétés de conseil en immobilier Propeus, Odigos

IDENTIFICATION ET ANALYSE DES PROGRAMMES

** Liste donnée à titre indicatif à la date d'agrément du Fonds. L'existence d'un Comité consultatif d'experts ne garantit pas la qualité des investissements qui seront réalisés par le Fonds. Les membres du Comité consultatif d'experts peuvent par ailleurs intervenir ponctuellement pour des prestations de conseil auprès des promoteurs ou de M Capital Partners sur des points spécifiques. Ils ne prennent pas part à la gestion du Fonds, leur rôle demeurant consultatif. La composition du Comité consultatif d'experts pourrait être amenée à évoluer dans le temps, auquel cas le souscripteur en sera informé dans le rapport annuel du Fonds.*

INVESTIR AUX CÔTÉS DE M CAPITAL PARTNERS

CHIFFRES CLÉS

16 ANS
D'EXPÉRIENCE DANS L'INVESTISSEMENT EN PME NON COTÉES

400 M€
D'ENCOURS SOUS GESTION

66 M€
COLLECTÉS EN 2017

157
PME EN PORTEFEUILLE

UNE ÉQUIPE EXPÉRIMENTÉE IMPLANTÉE AU CŒUR DES MÉTROPOLES

Société préférée des conseillers en gestion de patrimoine français dans la catégorie gestionnaires en investissement direct en 2016 :
- n°1 pour les compétences de l'équipe commerciale ;
- n°1 pour la qualité de la gamme ;
- n°1 pour la qualité de service.

Source : Palmarès Gestion de Fortune 2016 [1] [2].

Chausson Finance

- 1er fonds français en nombre d'entreprises financées
- 1er fonds sur le classement des Hunters [3].

Source : Indicateur Chausson Finance S1 2015 [2].

PRIVATE EQUITY MAGAZINE

- 2e investisseur en nombre d'opérations en 2014
- 3e en montant investi dans la catégorie des small caps (valeur d'entreprise < 30 M€) en 2016. Élue parmi les 5 meilleures sociétés de gestion en 2014.

Source : Private Equity Magazine 2014 et 2016 - catégorie des small caps [2].

[1] Cette étude a été réalisée auprès de plus de 3 800 conseillers en gestion de patrimoine indépendants répartis sur toute la France. Les prix sont accordés par les CGPI, distributeurs des produits, en fonction notamment de la qualité de leurs relations avec la société de gestion et du niveau de commissionnement.
[2] Les références à un classement, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du gestionnaire.
[3] Fonds ayant apporté des capitaux à des entreprises non encore financées.

40
PROFESSIONNELS

20
GÉRANTS & ANALYSTES

21
SENIOR ADVISORS

- PARIS
- LYON
- NICE
- TOULOUSE
- MARSEILLE

AVERTISSEMENTS ET FRAIS

L'INVESTISSEMENT DANS LE FCPR SELECT PROMOTION PRÉSENTE DIFFÉRENTS RISQUES TELS QUE LES RISQUES INTRINSÈQUES LIÉS À L'INVESTISSEMENT EN PME NON COTÉES OU LES RISQUES LIÉS AU SECTEUR DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE.

• RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

L'investissement dans le FCPR SELECT PROMOTION 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 promoteurs.

• RISQUE LIÉ AU SECTEUR D'ACTIVITÉ

Toute dégradation de la situation financière du promoteur immobilier impliqué sur un programme de promotion immobilière financé 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 programmes financés, ils 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 de programmes de promotion immobilière est par nature peu ou pas liquide et est soumis à une période de blocage d'environ 15 à 18 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 cycles successifs d'opérations de promotion immobilière.

• RISQUE DE CONCENTRATION

Le portefeuille du Fonds est exposé à un risque de concentration du fait du nombre d'opérations projeté compris entre 10 et 15 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 31 décembre 2022, pouvant aller jusqu'au 31 décembre 2023 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
DROITS D'ENTRÉE ET DE SORTIE [2]	1 %	1 %
FRAIS RÉCURRENTS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT [3]	2,91 %	0,56 %
FRAIS DE CONSTITUTION [4]	FRAIS 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 [5]	FRAIS AVANCÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET INCLUS DANS LES FRAIS RÉCURRENTS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT	NÉANT
FRAIS DE GESTION INDIRECTS	FRAIS 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.

[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 10 % de la plus-value réalisée par le Fonds dès lors que les parts ordinaires sont intégralement remboursées à leur valeur nominale.

Édition septembre 2018.

M/CAPITAL
PARTNERS

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
NICE | 19, rue Alberti - 06000 Nice
MARSEILLE | 8, boulevard Édouard Herriot - 13008 Marseille
LYON | 73, rue de la République - 69002 Lyon

www.mcapitalpartners.fr