



FCPR Select Promotion IV

Financer le renouveau de l'immobilier résidentiel urbain en investissant dans des opérations de capital investissement immobilier.

Fonds éligible au PEA-PME et aux contrats d'assurance-vie.

Financer le renouvellement des villes

Le FCPR Select Promotion IV est un Fonds de capital investissement immobilier. Il a pour objectif de créer de la valeur en finançant deux typologies d'opérations, à savoir :

- _ des opérations de marchand de biens, consistant à acheter, rénover puis revendre un bien immobilier ;
- _ des opérations de promotion immobilière, consistant à acheter un terrain, y construire un immeuble puis le vendre en bloc ou à la découpe.

Dans les deux cas, elles sont réalisées via des sociétés dédiées dans lesquelles le Fonds investit.



Pourquoi investir ?

1

Accédez à des opérations de capital investissement immobilier...

Le Fonds permet de participer à la construction et à la réhabilitation d'actifs immobiliers résidentiels au travers du financement d'au moins 30 sociétés dédiées à la réalisation d'opérations ciblées.

2

...sur une durée de 4 ans, prorogeable 1 an, soit jusqu'au 31 décembre 2027 maximum

Le Fonds offre une liquidité à 4 ans, prorogeable 1 an. Il ciblera principalement des sociétés dédiées à la réalisation d'opérations dont la durée prévisionnelle est comprise entre 12 et 36 mois et réalisera deux cycles d'investissement successifs.

3

...pour un rendement cible de 7% par an nets de frais

Le Fonds cible un rendement net de frais de 7% par an. Pour ce faire, les gérants sélectionneront des sociétés projets offrant des rendements annuels cibles compris entre 10% et 15% minimum. Ces rendements ne sont toutefois pas garantis, les projets présentant un risque.

4

Un secteur résilient

Le marché de l'immobilier résidentiel en France est porté par un besoin structurel de logements et une appétence historique des Français pour la pierre.

5

La fiscalité des valeurs mobilières

Le Fonds ne remplit pas les conditions des articles 163 quinquies B et 150-0 A du CGI et n'ouvre pas droit à une exonération d'impôt sur les revenus. Les produits et plus-values sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30% dans le cas d'une détention hors contrats d'assurance vie ou PEA-PME.

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, SOIT JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2027 AU PLUS TARD, 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.

LE RENDEMENT CIBLE EST FONDÉ SUR LA RÉALISATION D'HYPOTHÈSES DE MARCHÉ ARRÊTÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET NE CONSTITUE EN AUCUN CAS UNE PROMESSE DE RENDEMENT OU DE PERFORMANCE.

Marché & tendance

L'immobilier résidentiel en France : un secteur résilient et des enjeux majeurs

Une demande de logements toujours en hausse

Le marché de l'immobilier résidentiel français est en constante évolution et la demande est structurellement supérieure à l'offre.

La taille des ménages se réduit et leur nombre progresse rapidement en raison de la croissance démographique, de la décohabitation liée aux divorces et de la hausse de l'espérance de vie.

Cette mutation s'est même accélérée depuis la crise sanitaire. Nous faisons depuis face à une demande accrue de logements dont les caractéristiques et les usages évoluent (logements individuels avec des espaces plus importants et un extérieur, coliving).

Aujourd'hui, le marché de l'immobilier reste vigoureux, que ce soit au niveau des transactions, de la construction ou des services d'urbanisme, même si les communes prennent le temps de la réflexion du fait de la réorientation des politiques de construction, tendant vers une ville plus écologique et en phase avec les attentes des citoyens.

4 millions de nouveaux ménages attendus en 2030.

300 000 logements en production actuellement contre un besoin estimé entre 500 000 et 1 000 000 par an.

Source : INSEE 2021

Un secteur du résidentiel qui a démontré sa résilience

Ce décalage entre l'offre et la demande de logements constitue un moteur fondamental à la résistance du marché de l'immobilier résidentiel et contribue à son potentiel de création de valeur.

Il explique pour partie la bonne tenue des rentabilités locatives observées sur le secteur et, par conséquent, l'appétit grandissant des épargnants privés et des institutionnels pour l'immobilier résidentiel.

Une transformation de l'offre en cours

La demande soutenue de logements neufs s'accompagne de nouvelles considérations environnementales et sociales.

En effet, au-delà de la réponse à l'enjeu de création de logements, la réhabilitation de biens vétustes ou énergivores avec les nouvelles normes thermiques et/ou environnementales s'avère nécessaire pour répondre aux orientations souhaitables en matière de préservation de l'environnement.

L'étalement urbain montre également ses limites, notamment du fait du coût et des délais de transport, de la politique de mobilité douce des principales métropoles françaises, mais également de son 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. De nouveaux produits, tels que le coliving, se développent pour répondre à un souhait de vivre-ensemble et de mutualiser un certain nombre d'espaces et de services.

Par ailleurs, un rééquilibrage au bénéfice des régions semble en cours, contribuant au dynamisme croissant de plusieurs métropoles régionales.

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

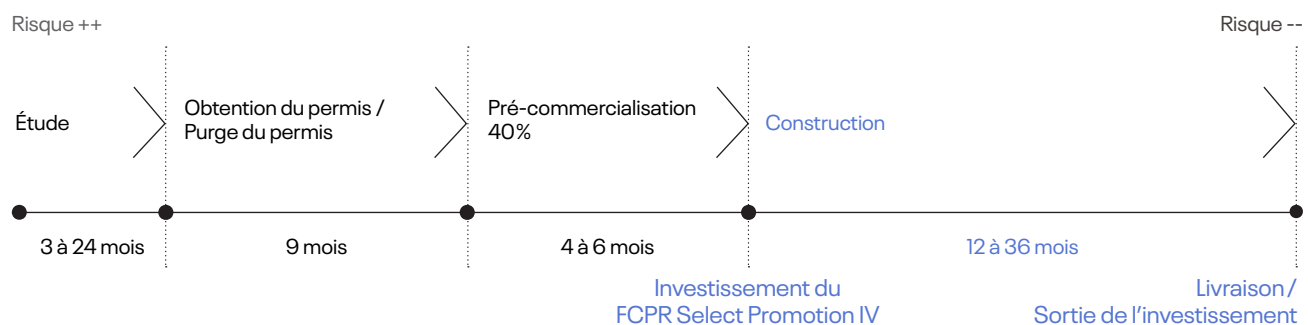
Stratégie

Le Fonds investira dans un portefeuille de sociétés projets dédiées à des opérations de promotion immobilière et de réhabilitation*.

S'agissant de la promotion immobilière, le Fonds privilégiera des sociétés portant des projets à un stade avancé de maturité, dans lesquels le risque administratif est écarté et les risques techniques et commerciaux, bien qu'ils subsistent, sont fortement circonscrits, comme l'illustre le schéma ci-après.

S'agissant du marchand de biens, l'équipe de gestion portera son attention sur la qualité de l'emplacement du bien et du projet envisagé.

Stade d'intervention privilégié dans une opération de promotion immobilière



Garantie Autonome à Première Demande

Le FCPR Select Promotion IV recherchera sur les projets financés 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.

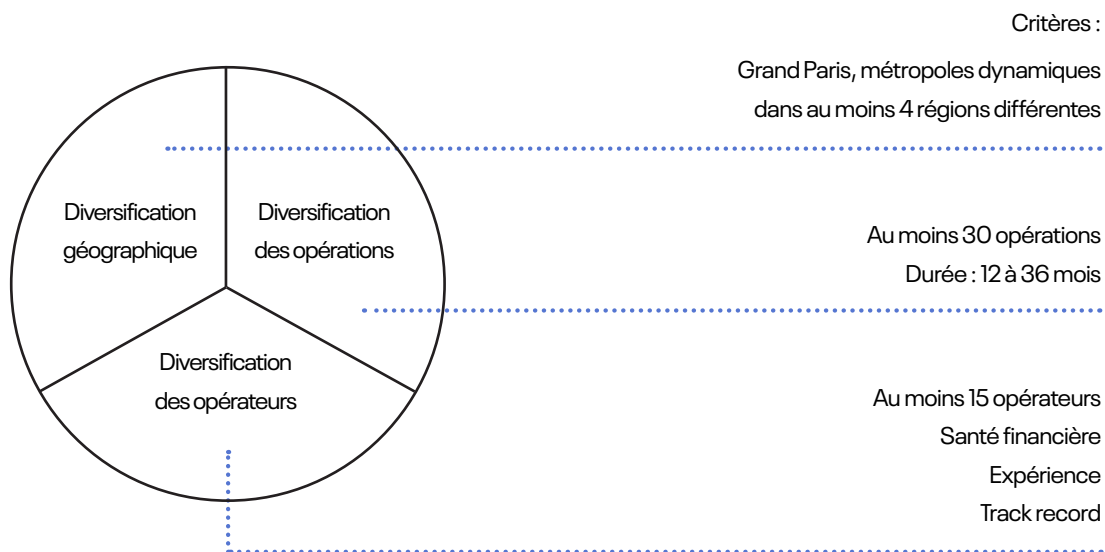
*En fonction des opportunités, le Fonds pourra investir dans des groupes de promotion immobilière ainsi que dans des opérations dans lesquelles l'opérateur est une société liée au groupe auquel appartient la Société de Gestion.

Diversification des opérateurs, des opérations et des zones géographiques

Le Fonds a pour objectif d'optimiser la diversification du portefeuille, tant en matière d'opérations financées (a minima 30) que d'opérateurs (a minima 15).

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

Axes de diversification & critères de sélection



Concilier rendement et engagement

Chez M Capital, nous développons un modèle d'investissement unique qui utilise des capitaux mixtes (publics & privés) pour financer des entreprises et des biens immobiliers qui aident à créer de nouvelles économies résilientes et inclusives.

En immobilier, notre ambition est de participer à la transformation des métropoles pour permettre aux Français de mieux vivre en ville.

Dans cette perspective, M Capital Partners tiendra compte de critères extra-financiers dans la sélection des projets qui composeront l'actif du FCPR Select Promotion IV.

Nous souhaitons en effet promouvoir des bâtiments vertueux sur les plans écologique et social.

Ces critères font échos à nos trois engagements principaux en matière d'immobilier :

- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle
- Réduire l'empreinte carbone des bâtiments
- Promouvoir un habitat de qualité à prix raisonné



Participer
au renouveau
des grandes métropoles
françaises.

Parole d'expert

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.



« Ce Fonds est le 4^e millésime de la gamme Select Promotion, qui bénéficie de toute l'expertise acquise mais également d'une orientation particulièrement marquée vers la prise en compte des considérations environnementales par généralisation de la RE 2020 depuis janvier 2022.

Pour atteindre le rendement ciblé de 7% par an, nous étudions plus de 300 projets et retenons ceux offrant le meilleur couple rendement / risque et la plus forte rotation.

Dans ce contexte, notre équipe privilégiera des projets disposant d'un stade de maturité avancé et offrant une liquidité à un horizon de 12 à 36 mois.

Avec le FCPR Select Promotion IV, nous allons contribuer à la création de logements dans les grandes métropoles, tout en recherchant une diversité des opérateurs, des opérations et des thématiques (construction, rénovation, réhabilitation).

L'année 2022 confirmera la tendance amorcée ces derniers mois d'une évolution des opérations au profit des projets de rénovation et de réhabilitation.»

M Capital Real Estate, notre ambition



Notre ambition est de proposer des solutions d'investissement innovantes, axées sur la recherche de visibilité et permettant aux Français de mieux vivre en ville au travers d'opérations de :

- **Réhabilitation Immobilière** : recherche de biens obsolètes, à fort potentiel de création de valeur, afin d'en optimiser l'usage ;
- **Transformation Immobilière** : changement de destination des actifs industriels ou des immeubles de bureaux ;
- **Promotion Immobilière** : création de petites et moyennes résidences en cœur de ville ou en périphérie des métropoles.

M Capital Real Estate est le département dédié au secteur de l'immobilier de la société M Capital Partners.

M Capital Partners gère plus de 580M€ d'actifs pour le compte d'épargnants, de Family Offices et d'investisseurs institutionnels publics et privés, parmi lesquels Crédit Agricole, Banque Européenne d'Investissement, Fonds Européen d'Investissement.

Investir avec M Capital

20 ans
d'expérience

580 M€ d'actifs sous gestion

24 000 investisseurs privés
et institutionnels

65 professionnels

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

110 opérations de construction
ou de réhabilitation financées

Avertissements et frais

L'INVESTISSEMENT DANS LE FCPR SELECT PROMOTION IV 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 IV 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 36 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 d'au moins 30 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 2026, pouvant aller jusqu'au 31 décembre 2027 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⁾	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%
FRAIS RÉCURRENTS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT ⁽³⁾	3%	2,6%	1,3%	1%
FRAIS DE CONSTITUTION ⁽⁴⁾	0,1%	0,1%	0%	0%
FRAIS DE FONCTIONNEMENT NON RÉCURRENTS LIÉS À L'ACQUISITION, AU SUIVI ET À LA CESSIION DES PARTICIPATIONS ⁽⁵⁾	0,19%	0,19%	0%	0%
FRAIS DE GESTION INDIRECTS	0,01%	0,01%	0%	0%
TOTAL	4,25%	3,85%	2,25%	1,95%
	= 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 0,125% 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.

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)
TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT PRIVILÉGIÉE	OBLIGATIONS DE SOCIÉTÉS FINANÇANT DES PROGRAMMES DE PROMOTION IMMOBILIÈRE, DE RÉHABILITATION ET DE MARCHAND DE BIENS
NOMBRE D'OPÉRATIONS PROJETÉ	AU MOINS 30
ZONES D'INVESTISSEMENT PRIVILÉGIÉES	MÉTROPOLES FRANÇAISES
CODES ISIN	PART A : FR0014008Y46 PART B : FR0014008Y53
DÉPOSITAIRE	RBC INVESTOR SERVICES BANK FRANCE
VALORISATION	SEMESTRIELLE
SOUSCRIPTEURS	PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES
MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION	PART A : 5000 € PART B : 100 000 €
ENVELOPPE MAXIMALE	40 000 000 €
DATE DE CONSTITUTION	30 SEPTEMBRE 2022 AU PLUS TÔT
CLASSIFICATION SFDR	ARTICLE 8 (LE FONDS PROMeut DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES)
DURÉE DU FONDS	4 ANS, PROROGÉABLES 1 AN SUR DÉCISION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, SOIT JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2027 AU PLUS TARD
DROITS D'ENTRÉE	5% MAXIMUM
OBJECTIF DE RENDEMENT NET DE FRAIS	7% PAR AN
FISCALITÉ	ÉLIGIBLE PEA-PME, CONTRATS D'ASSURANCE VIE ET CONTRATS LUXEMBOURGEOIS À DÉFAUT, LES PLUS-VALUES ET PRODUITS ÉVENTUELS SERONT SOUMIS À L'IMPOSITION SUR LES PLUS-VALUES ET REVENUS MOBILIERS EXONÉRATION D'IFI

IL EST PRÉCISÉ QUE LES PARTS DU FONDS SONT BLOQUÉES JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2026, POUVANT ALLER JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2027 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.



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