

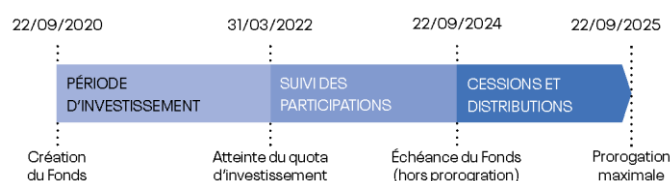
FCPR SELECT PROMOTION II

Informations financières au 31/03/2021

CARACTERISTIQUES GENERALES

| | |
|--------------------------------------|--|
| Forme Juridique | Fonds Commun de Placement à Risques |
| Codes ISIN | Part A - FR0013448453 Part B - FR0013448461 |
| Dépositaire | RBC INVESTOR SERVICES BANK |
| Rachats de parts | Pas de rachat possible |
| Nombre de lignes en portefeuille | 12 |
| Valeur d'origine des parts (nominal) | 500 € |

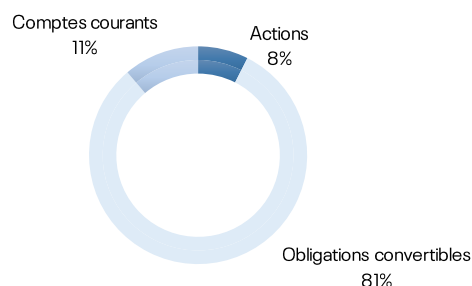
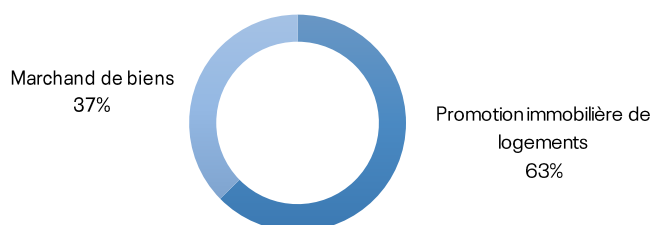
HORIZON D'INVESTISSEMENT



VALEURS LIQUIDATIVES ET PERFORMANCES AU 31/03/2021

| | |
|--------------------------------|----------|
| Valeur liquidative des parts A | 516,99 € |
| Performance depuis l'origine | +3,40% |
| Valeur liquidative des parts B | 518,17 € |
| Performance depuis l'origine | +3,63% |

REPARTITION DE L'ACTIF NET AU 31/03/2021



DETAIL DES LIGNES DU PORTEFEUILLE

| Société cible | Activité | Opérateurs | Support d'investissement | Localisation | % des souscriptions initiales |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|--|--------------------------------|-------------------------------|
| VILLA PERSEPHONE | Promotion immobilière de logements | HARMONY PROMOTION | Obligations convertibles | Issy-Les-Moulineaux (92) | 8,74% |
| M & CO 47 | Marchand de biens | MM IMMOBILIER | Obligations convertibles | Toulouse (31) | 5,46% |
| LES TERRASSES D'OSENAT | Promotion immobilière de logements | HARMONY PROMOTION | Obligations convertibles | Le Plessis-Tréville (94) | 3,64% |
| M & ADVANTIS 1 | Promotion immobilière de logements | ADVANTIS GROUPE | Obligations convertibles | Toulouse (31) Bordeaux (33) | 3,64% |
| M & CO 19 | Marchand de biens | PROPEUS | Obligations convertibles | Menthon-Saint-Bernard (74) | 3,64% |
| M & CO 46 | Promotion immobilière de logements | ALEXIA INGENIERIE | Obligations convertibles | Rouret (06) | 3,64% |
| M & PREMIUM IAS | Promotion immobilière de logements | PREMIUM PROMOTION | Obligations convertibles | Toulouse (31) | 3,64% |
| M & PREMIUM TOULOUSE MICOUD | Promotion immobilière de logements | PREMIUM PROMOTION | Obligations convertibles | Toulouse (31) | 3,64% |
| M & ACANTYS 4 | Promotion immobilière de logements | GROUPE ACANTYS | Obligations convertibles | Colomiers (31) | 3,64% |
| MPP PARADOUX | Marchand de biens | MPP | Actions ordinaires | Toulouse (31) | 3,64% |
| M & CO 52 | Marchand de biens | MPP et DIBONA CAPITAL | Actions ordinaires et comptes courants | Villejuif (94) | 3,58% |
| M & CO 26 | Marchand de biens | MPP | Comptes courants | Toulouse (31) | 1,91% |
| Total | | | | | 48,81% |

COMMENTAIRES DE GESTION

Le FCPR Select Promotion II a clôturé sa période de collecte le 25 mai 2021 et est en phase d'investissement.

Au 31 mars 2021, le Fonds affiche déjà une diversification intéressante avec un portefeuille de 12 opérations, portées par 9 opérateurs. Il bénéficie ainsi d'un très bon rythme d'investissement (49% des souscriptions enregistrées au 31 mars 2021), qui lui permet d'afficher une valeur liquidative déjà en progression par rapport à la valeur d'origine, et ce malgré sa jeunesse.

Le portefeuille est très majoritairement obligataire et principalement constitué d'opérations de promotion immobilière. Le rendement annuel moyen brut prévisionnel des opérations financées est supérieur à 13%.

Le portefeuille est exclusivement résidentiel et offre ainsi une bonne résilience face au contexte sanitaire actuel. En effet, le besoin de logements dans les grandes métropoles augmente et la production de logements est, chaque année, insuffisante pour couvrir ces besoins. Ce décalage entre l'offre et la demande de logements constitue un moteur fondamental à la résistance du marché de l'immobilier résidentiel : les prix se maintiennent, les écoulements de lots également. Autre conséquence de la crise sanitaire, les investisseurs institutionnels convoitent désormais cette classe d'actifs, autrefois délaissée en raison de taux de rentabilité moins attractifs que le bureau, le commerce ou le tertiaire.

Outre les ralentissements observés sur les programmes en cours en 2020, l'année s'est également traduite par un report des autorisations administratives et des lancements commerciaux, creusant encore le décalage entre l'offre et la demande. Cela laisse présager, pour les opérateurs, des volumes prévisionnels en très nette progression sur 2021. Pour les investisseurs privés dont fait partie le FCPR Select Promotion, ce sont autant d'opportunités d'investissement attendues sur les mois à venir.

L'équipe de gestion poursuit ainsi ses investissements conformément à la stratégie du Fonds sur les prochains mois.

NOUVEAUX INVESTISSEMENTS

VILLA PERSEPHONE



En mars 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 480 k€ réalisée par le promoteur Harmony Promotion pour le financement de la construction de la résidence Villa Persephone. Cette résidence se situe à Issy-les-Moulineaux (92), au sud-ouest de Paris, et comprend 7 logements neufs allant du T1 au T4 sur 6 niveaux (R+5) avec parkings souterrains et box.

Cette opération est particulièrement vertueuse sur les aspects sociaux et environnementaux : certification NFA Habitat, compensation de l'empreinte carbone, insertion professionnelle...

Le terrain a été acheté en mars 2021. L'horizon d'investissement est établi sur 18 mois, prorogables 6 mois.

M & CO 47



En mars 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 300 k€ réalisée par le marchand de biens MM Immobilier pour le financement d'une opération de réhabilitation d'un immeuble situé rue du Taur, en hypercentre de Toulouse (31), en vue d'y créer des appartements destinés à être revendus à la découpe.

L'actif a été acheté le 4 mars 2021 et l'horizon d'investissement est de 18 mois, prorogables 6 mois.

LES TERRASSES D'OSENAT



En décembre 2020, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 998 k€ réalisée par le promoteur Harmony Promotion pour le financement de la construction de la résidence Les Terrasses d'Osenat. Cette résidence se situe au Plessis-Tréville (94), à 17 km à l'Est de Paris, et comprend 34 logements neufs, dont 8 logements sociaux, allant du T1 au T4 sur 4 niveaux (R+3) avec parkings souterrains.

Le terrain a été acheté fin décembre 2020. Les 8 lots sociaux sont vendus en bloc au bailleur SEQENS, avec un contrat de réservation déjà signé. Pour ce qui est des lots libres, 13 logements sont commercialisés sur les 26, soit 35% du chiffre d'affaires TTC.

Cette opération est particulièrement vertueuse sur les aspects sociaux et environnementaux : certification NFA Habitat, compensation de l'empreinte carbone, insertion professionnelle, etc.

L'horizon d'investissement est établi sur 18 mois, prorogables 6 mois.

M & ADVANTIS 1



En janvier 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 420 k€ réalisée par le promoteur Advantis Groupe pour le financement de la construction de deux résidences : Aeria et Villa 56.

Aeria est située sur la commune de Toulouse (31), à proximité du métro et de nombreux commerces. Elle se compose de 9 logements neufs allant du T2 au T3 et d'une maison rénovée de type 4. 12 places de stationnement seront également créées pour les résidents. La commercialisation est toujours en cours afin d'atteindre le taux requis par la banque pour enclencher l'achat du terrain.

La Villa 56 est située sur la commune de Mérignac (33), à l'ouest de Bordeaux, et est composée de 2 maisons neuves de type 4 ainsi que d'une maison rénovée. Le terrain a été acquis en février et les travaux sont en cours.

L'horizon d'investissement est établi sur 18 mois, prorogables 6 mois.

M & CO 19

En février 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 200 k€ réalisée par l'opérateur Propeus, pour le financement d'un lotissement comportant 3 lots à bâtir destinés à la vente.

Le terrain, situé sur la commune de Menthon-Saint-Bernard (74), a été acheté le 5 mars 2021. Les lots ont été très rapidement vendus et seront actés dès juin et juillet prochain. Les travaux d'aménagement ont été finalisés en avril et les acquéreurs ont tous obtenu leur permis de construire.

L'horizon d'investissement avait été contractuellement fixé à décembre 2021 au plus tôt. Malgré le débouclage anticipé, l'équipe de gestion souhaite maintenir cette échéance et le rendement associé sur la durée globale de l'investissement.

M & CO 46

En janvier 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 504 k€ réalisée par le promoteur Alexia Ingénierie pour le refinancement de la construction de la villa des Noisetiers. Cette villa se situe au Rouret, sur les hauteurs du département des Alpes-Maritimes, au sein d'une zone pavillonnaire calme et recherchée, proche de la technopole de Sophia Antipolis. Située sur une parcelle de 2 500 m², la maison se compose de 3 chambres, d'un espace extérieur généreux avec piscine, ainsi que d'un grand garage.

Les travaux ayant déjà démarré, l'horizon d'investissement est établi sur 8 mois, prorogables 4 mois.

M & PREMIUM IAS



En décembre 2020, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 2 621 k€ réalisée par le promoteur Premium Promotion, acteur bien implanté à Toulouse que M Capital accompagne également sur d'autres opérations. L'opération porte sur le financement de la construction de deux résidences étudiantes totalisant 426 lots au sein du Campus de Toulouse Rangueil (31).

L'opération se situe sur un emplacement de choix, à proximité de l'université Toulouse III, du CNRS et de l'ENAC et à 10 minutes de la future station de la 3^e ligne de métro. Les deux résidences seront exploitées par un gestionnaire de premier rang, à savoir le Groupe Réside Etudes.

L'opération s'inscrit sur un horizon d'investissement de 24 mois, prorogables 6 mois.

M & PREMIUM TOULOUSE MICOUD



En janvier 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 420 k€ réalisée par le promoteur Premium Promotion pour le financement d'une opération de promotion immobilière portant sur une maison individuelle de standing dans un quartier prisé proche du centre-ville de Toulouse (31).

Le foncier a fait l'objet d'un permis d'aménager purgé en mars 2019. Un dépôt de permis de construire, conforme au permis d'aménager, a eu lieu le 9 novembre 2020. Il est, à ce jour, obtenu et en cours de purge.

L'opération présente un horizon d'investissement de 24 mois, anticipables 12 mois.

M & ACANTYS 4



En février 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 471 k€ réalisée par le promoteur Acantys ayant pour but de refinancer une opération de construction d'une résidence de 76 logements (« Symbioz ») située à Colomiers (31).

Cette levée de fonds intervient à un stade très avancé de l'opération. En effet, les fondations ont été achevées début mars 2021. Les élévations des bâtiments C et D sont terminées et le plancher du 2^e sous-sol des bâtiments A, B, E et F est finalisé.

L'appel d'offres est par ailleurs bouclé, offrant une bonne visibilité sur le coût travaux, et le niveau de commercialisation atteint 58% du chiffre d'affaires TTC en considérant les lots réservés et 62% en intégrant les lots optionnés. La livraison du programme est prévue au 1^{er} trimestre 2022.

MPP PARADOUX



En février 2021, le FCPR a participé à une augmentation de capital d'un montant de 1 150 k€ réalisée par M Promotion Partners, filiale de maîtrise d'ouvrage du Groupe M Capital, pour le financement d'une opération de marchand de biens consistant à rénover un bâtiment dans le but d'y réaliser 6 à 8 logements du T1 au T5 duplex et un local d'activité au rez-de-chaussée.

L'opération se situe en hypercentre de Toulouse (31), entre la place des Carmes et la place Esquirol. Cet emplacement prime, particulièrement recherché, permet à l'actif de bénéficier des commerces de proximité, des nombreux transports en commun et des établissements scolaires du centre-ville. L'immeuble est actuellement composé de 6 logements allant du T3 au T5, d'1 local commercial et d'1 local de stockage.

La marge prévisionnelle de l'opération est confortable et l'objectif de rendement annuel pour le fonds est supérieur à 20%. L'actif a été acquis début mars. Les travaux devraient démarrer en septembre 2021 pour une durée d'environ 18 mois.

M & CO 52

En mars 2021, le FCPR a participé à une augmentation de capital d'un montant de 491 k€ réalisée par les opérateurs Dibona Capital et M Promotion Partners pour le financement d'une opération de marchand de biens à Villejuif (94). Celle-ci consiste en la rénovation d'une maison et de son annexe afin d'y réaliser 12 unités de coliving en vue d'une exploitation par B&C Immobilier.

L'actif a été acheté le 8 mars 2021 et l'horizon d'investissement est de 30 mois.

M & CO 26



En mars 2021, le FCPR a participé à une augmentation de capital d'un montant de 350 k€ réalisée par M Promotion Partners, filiale de maîtrise d'ouvrage du Groupe M Capital, aux côtés de deux marchands de biens toulousains, pour le financement d'une opération de réhabilitation à Toulouse (31).

Il s'agit de rénover deux étages d'un immeuble situé sur la place des Carmes, très prisée pour sa situation dans l'hypercentre de Toulouse, afin d'y créer un T6 duplex de grand standing.

L'actif a été acheté en février 2021. Les travaux devraient démarrer en juin 2021 pour une durée d'environ 12 mois.

PARIS | 26, avenue de l'Opéra - 75001 Paris

TOULOUSE | 8, rue des Trente-Six Ponts - CS 64210 - 31031 Toulouse Cedex 4 - Tél. : 05 34 32 09 65

contact@mcapital.fr

www.mcapital.fr

N° d'agrément AMF : GP 02-028