

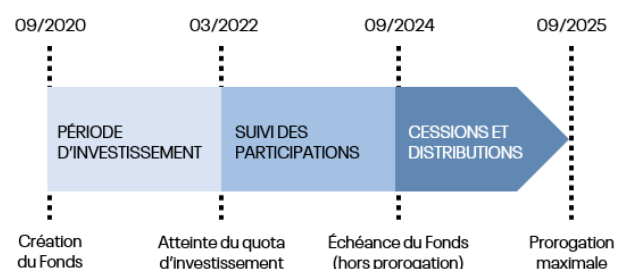
FCPR SELECT PROMOTION II

Informations financières au 30/09/2021

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

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	27
Valeur d'origine des parts (nominal)	500 €

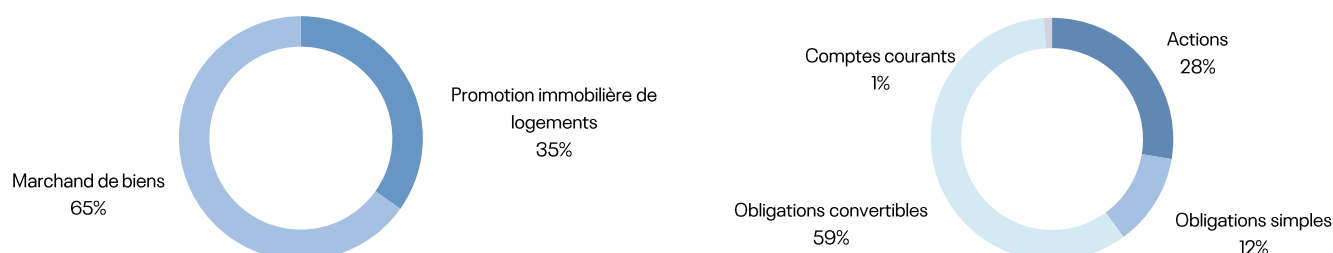
HORIZON D'INVESTISSEMENT



VALEURS LIQUIDATIVES ET PERFORMANCES AU 30/09/2021

Valeur liquidative des parts A	522,70 €
Performance depuis l'origine	+4,54%
Valeur liquidative des parts B	525,89 €
Performance depuis l'origine	+5,18%

RÉPARTITION DE L'ACTIF NET AU 30/09/2021



DÉTAIL DES LIGNES DU PORTEFEUILLE

Société cible	Activité	Opérateur	Localisation	Stade d'avancement	% des souscr. initiales
MONT LEUZE INVESTISSEMENT	Marchand de biens	GEODE INVESTISSEMENT	Villefranche sur Mer (06)	Nouvel investissement	7,31%
M & CO 66	Marchand de biens	ADAMIA IMMOBILIER	Lyon (69)	Nouvel investissement	4,72%
M & CO 56	Marchand de biens	M PROMOTION PARTNERS et FIMMOS	Cannes (06)	Nouvel investissement	4,44%
M & CO 64	Marchand de biens	M PROMOTION PARTNERS et DIBONA CAPITAL	Paris 19 ^{ème} (75)	Nouvel investissement	3,29%
M & CO 68	Marchand de biens	YP	Toulouse (31)	Nouvel investissement	3,22%
M & IDEAL 1	Promotion logement	IDEAL GROUPE	Antony (92), Villepinte (93), Bordeaux (33), Mont de Marsan (40), Bidart (64) et Boucau (64)	Nouvel investissement	2,62%
VILLA PERSEPHONE	Promotion logement	HARMONY PROMOTION	Issy-Les-Moulineaux (92)	Terrassements en cours. Livraison prévue T3 2022	2,58%
M & CO 55	Promotion logement	AB PROMOTION	Nancy (54)	Nouvel investissement	2,24%
M & CO 43	Marchand de biens	M PROMOTION PARTNERS	Biarritz (64)	Nouvel investissement	2,10%
M & CO 60	Promotion logement	IDEAL GROUPE	Bordeaux (33)	Nouvel investissement	1,76%
M & CO 47	Marchand de biens	MM IMMOBILIER	Toulouse (31)	Travaux de cloisonnements en cours. Lancement commercial fin 2021/début 2022	1,62%
M & CO 59	Promotion logement	L&G PROMOTION	Roussillon (38)	Nouvel investissement	1,37%
M & CO 57	Marchand de biens Coliving	M PROMOTION PARTNERS et DIBONA CAPITAL	Alfortville (94)	Nouvel investissement	1,35%
BLOOM INDUSTRIE	Promotion logement	CARMINE & HARPAGE	Toulouse (31)	Nouvel investissement	1,29%
VA INVEST	Marchand de biens	VA IMMO	Toulouse (31)	Nouvel investissement	1,20%
LES TERRASSES D'OSENAT	Promotion logement	HARMONY PROMOTION	Le Plessis-Trévisé (94)	Travaux de gros-œuvre en cours. Difficultés d'approvisionnements rencontrées. Atteinte hors d'eau / hors d'air prévue T1 2022	1,08%
M & ADVANTIS 1	Promotion logement	ADVANTIS GROUPE	Toulouse (31) et Bordeaux (33)	Aeria : Elévations en cours. Livraison prévue T3 2022 Villa 56 : Stade hors d'eau / hors d'air atteint. Livraison prévue T1 2022	1,08%
M & CO 19	Marchand de biens	PROPEUS	Menthon-Saint-Bernard (74)	Opération finalisée. Sortie effective en novembre 2021	1,08%
M & CO 46	Promotion logement	ALEXIA INGENIERIE	Le Rouret (06)	Interruption du chantier pendant la période estivale (décision préfectorale). Reprise en novembre 2021 pour une sortie prévue fin 2021/début 2022	1,08%
M & PREMIUM IAS	Promotion logement	PREMIUM PROMOTION	Toulouse (31)	RE1 : gros-œuvre en cours, stade hors d'eau/hors d'air maintenu pour le T1 2022. Commercialisation à 86% du CA. RE2 : Terrain acquis en octobre, gros-œuvre en cours. Commercialisation à 83% du CA. Sortie prévue au 1 ^{er} semestre 2023	1,08%

Société cible	Activité	Opérateur	Localisation	Stade d'avancement	% des souscr. initiales
M & PREMIUM TOULOUSE MICOUD	Promotion logement	PREMIUM PROMOTION	Toulouse (31)	Recours en cours d'instruction par le Tribunal Administratif. Négociation menée en parallèle avec le requérant, qui devrait aboutir à un accord	1,08%
M & ACANTYS 4	Promotion logement	GROUPE ACANTYS	Colomiers (31)	Travaux de cloisonnement en cours. Livraison prévue T1 2022	1,08%
MPP PARADOUX	Marchand de biens	M PROMOTION PARTNERS	Toulouse (31)	Démarrage prévu à la suite des études techniques début 2022. Lancement commercial prévu T1 2022 et livraison T1 2023	1,08%
M & CO 52	Marchand de biens Coliving	M PROMOTION PARTNERS et DIBONA CAPITAL	Villejuif (94)	Travaux d'aménagement en cours. Fin des travaux prévue T2 2022 puis mise en exploitation du bien avant cession	1,06%
M & CO 44	Marchand de biens	M PROMOTION PARTNERS	Toulouse (31)	Nouvel investissement	0,68%
M & CO 26	Marchand de biens	M PROMOTION PARTNERS + YP + JM	Toulouse (31)	Travaux de démolition en cours. Commercialisation lancée et premiers contacts établis avec de potentiels acquéreurs	0,57%
M & CO 45	Marchand de biens Coliving	M PROMOTION PARTNERS	Lille (59)	Nouvel investissement	0,54%
Total					52,55%

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 30 septembre 2021, il affiche déjà une diversification intéressante avec un portefeuille de 27 opérations, portées par 19 opérateurs. Il bénéficie d'un très bon rythme d'investissement (53% des souscriptions enregistrées au 25 mai 2021), qui lui permet d'afficher une valeur liquidative encore en progression par rapport au dernier arrêté.

Le portefeuille est, au 30 septembre 2021, majoritairement obligataire et principalement constitué d'opérations de marchand de biens. Ces opérations ont généralement des maturités plus courtes et des objectifs de rendement légèrement supérieures aux opérations de promotion immobilière. Le rendement annuel moyen brut prévisionnel des opérations financées est ainsi supérieur à 15% et 4 premières sorties devraient intervenir avant la fin du premier trimestre 2022 pour faire l'objet d'un second cycle.

Le portefeuille est presque exclusivement résidentiel et offre ainsi une bonne résistance face au contexte sanitaire et économique actuel. En effet, même si les autorisations administratives restent insuffisantes pour couvrir le besoin de logements dans les grandes métropoles, l'activité a nettement repris et le Fonds bénéficie d'un bon rythme d'investissement. Il devrait avoir terminé son premier cycle au 1^{er} trimestre 2022. Du point de vue de la commercialisation des biens, les prix se maintiennent et les lots s'écoulent très correctement face à la pénurie de logements et au faible nombre de mises en chantier des mois passés.

Nous observons de façon générale une augmentation du coût de certaines matières premières telles que le plâtre ou encore le bois. Ces nouvelles données ont été prises en compte dans les budgets prévisionnels des opérations.

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

NOUVEAUX INVESTISSEMENTS

M & CO 44



En avril 2021, le FCPR a participé à une augmentation de capital d'un montant de 420 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 découper un actif en 2 lots pour une surface totale de 490 m², avec deux places de parking au rez-de-chaussée. Une surélévation est également envisagée.

Cet actif est extrêmement bien situé, rue Sainte-Anne à Toulouse (31) en face de la Cathédrale Saint-Etienne, à moins de 5 minutes à pied du métro et de nombreuses lignes de bus. L'immeuble est également à proximité de tous les commerces.

Un pré-dossier ABF (Architectes des Bâtiments de France) a été déposé à la mi-octobre 2021 en prévision d'un dépôt de permis de construire en suivant.

Le bien a été acheté en avril 2021 à un prix attractif, ce qui permet d'envisager une marge confortable (15% du chiffre d'affaires). L'horizon d'investissement est établi sur 24 mois.

M & IDEAL 1



En mai 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 2 186 k€ réalisée par le promoteur Ideal Groupe, acteur d'origine bordelaise reconnu, désormais implanté sur l'ensemble du territoire via plusieurs agences régionales.

Cette levée de fonds a pour but de refinancer un premier portefeuille de 7 opérations de promotion immobilière et de marchand de biens, réparties sur plusieurs régions, offrant une bonne diversité géographique : en Île-de-France sur les communes d'Antony (92) et Villepinte (93), en Aquitaine à Bordeaux (33) et Mont de Marsan (40), ainsi qu'au Pays basque à Bidart et Boucau (64).

Les travaux de chacune de ces opérations sont engagés, pour certaines à des stades avancés. En effet, les stades hors d'eau / hors d'air sont atteints pour la majorité des programmes neufs. La commercialisation moyenne des opérations s'établit à plus de 80% du chiffre d'affaires global de l'ensemble des opérations, offrant une bonne visibilité.

BLOOM INDUSTRIE



En juin 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 610 k€ réalisée par Carmine Immobilier et Harpage Immobilier, acteurs spécialistes de la rénovation, implantés principalement à Toulouse.

Cette opération de marchand de biens, « Toulouse Industrie », se situe dans l'hypercentre de Toulouse et bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun via le métro Jean Jaurès et des lignes de bus, ainsi que de la proximité de nombreuses commodités, dont le marché Victor Hugo.

Il s'agit d'un projet de rénovation de 16 logements existants et de création de 5 nouveaux logements grâce au rehaussement de l'immeuble d'un niveau supplémentaire. Les appartements seront déclinés du T1 au T4. La marge prévisionnelle est confortable (19% du chiffre d'affaires).

Le bien a été acquis en mai 2021. L'horizon d'investissement est établi sur 24 mois, prorogables et anticipables de 6 mois.

M & CO 56



En juin 2021, le FCPR a participé à une augmentation de capital d'un montant de 2 925 k€ pour le financement d'une opération de marchand de biens réalisée conjointement par IMOREA, filiale du groupe FIMMOS, et M Promotion Partners, filiale de promotion immobilière du Groupe M Capital.

Le projet « VILLA NOTRE DAME » vise à mener une rénovation haut de gamme d'une villa d'exception de 500 m² ainsi qu'à créer une maison annexe de 100 m² sur la partie basse du terrain, destinée au personnel ou aux amis. Situé dans les hauteurs de Cannes,

l'actif se trouve dans un quartier résidentiel calme et très recherché : « Californie ». Il bénéficie de très beaux extérieurs arborés, d'un driveway, d'une piscine et d'une vue mer panoramique.

Cette opération présente une marge prévisionnelle importante (20% du chiffre d'affaires).

Le bien a été acheté en juin 2021. L'horizon d'investissement est établi sur 18 mois mais la maison a déjà fait l'objet d'une offre de rachat en l'état qui permettrait de générer un rendement supérieur aux prévisions. Les opérateurs envisagent de l'accepter.

MONT LEUZE INVESTISSEMENT



En juillet 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 1 700 k€ réalisée par le marchand de biens Geode Investissement, filiale de Geode Group, spécialisé dans la promotion immobilière, le marchand de biens, la transaction et la gestion immobilière. Le Groupe est présent en France métropolitaine mais aussi dans les DOM-TOM.

L'opération « Domaine du Mont Leuze » est située sur la commune de Villefranche-sur-Mer (06) et consiste à réhabiliter 19 villas de standing, construites au sein d'un domaine de 12,5 ha. Sur les hauteurs de l'arrière-pays niçois, le domaine est situé à 15 minutes en voiture de la gare de Villefranche-sur-Mer et à 25 minutes de Nice et de Saint-Jean-Cap-Ferrat.

Le projet de rénovation concernera l'intérieur de l'ensemble des villas afin d'y proposer des prestations haut de gamme, mais aussi leurs extérieurs avec la création de terrasses en bois donnant accès à des piscines privées.

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

M & CO 57



En juillet 2021, le FCPR a participé à une augmentation de capital d'un montant de 625 k€ réalisée conjointement par Dibona Capital, spécialiste du coliving depuis plus de 10 ans sous la marque Parismevoilà© et M Promotion Partners.

L'actif est situé en première couronne parisienne, sur la commune d'Alfortville (94), à 10 minutes de la station de métro École Vétérinaire de la ligne 8, des lignes de bus et des universités. Le projet est également proche de nombreux services et commerces.

Il s'agit d'une opération de marchand de biens consistant à rénover une maison de 330 m² avec des combles aménagés et un jardin de 240 m² afin de proposer 13 unités de coliving avec de nombreux services. La maison sera exploitée par B&C Immobilier via Parismevoilà©.

Le bien a été acheté en juillet 2021. Les travaux de rénovation ont démarré à la fin du mois d'octobre et devraient être achevés entre le premier et le deuxième trimestre 2022 pour une mise en location en suivant. L'horizon d'investissement est établi sur 30 mois.

M & CO 60



En juillet 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 340 k€ réalisée par le promoteur Ideal Groupe pour le financement de la construction d'une résidence de 10 logements.

Cette résidence se situe à Bordeaux (33) et est labélisée BfB (Bâtiment Frugal Bordelais). Elle répond ainsi à des méthodes constructives très orientées sur des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG). Il s'agit du premier projet de la sorte sur la commune de Bordeaux.

Le terrain a été acheté le 23 juillet 2021 et les travaux de terrassements et fondations ont démarré. Les travaux de gros-œuvre doivent débiter à la fin du mois de novembre. La commercialisation du programme est un succès et représente 63% du chiffre d'affaires. Certaines réservations devraient se convertir en actes prochainement.

L'horizon d'investissement est établi sur 15 mois, prorogables 3 mois.

M & CO 45



En juillet 2021, le FCPR a participé à une augmentation de capital d'un montant de 250 k€ réalisée par M Promotion Partners.

L'immeuble est situé rue Solférino, très proche de l'hypercentre de Lille (59). Il bénéficie donc d'une excellente desserte en transports en commun grâce au métro à moins de 5 minutes à pied et de nombreuses lignes de bus. Le bien est situé à 10 minutes en métro de la gare de Lille Flandres et à proximité de nombreux commerces de proximité, écoles et lieux de culture.

Le projet consiste à rénover une maison de 270 m² avec jardin afin d'y créer 11 chambres de coliving d'une surface de 10 à 16 m² avec des salles de bain privatives, des espaces communs et un extérieur.

Les travaux seront réalisés par Colocatère, acteur reconnu dans le domaine de la gestion locative d'actifs gérés en colocation, via ses 19 agences réparties sur tout le territoire.

Le bien a été acheté en juillet 2021. L'horizon d'investissement est établi sur 30 mois.

M & CO 43



En juillet 2021, le FCPR a participé à une augmentation de capital d'un montant de 1 577 k€ dans une société dédiée à la réalisation d'une opération de marchand de biens menée conjointement par M Promotion Partners et YP, marchand de biens principalement implanté en région toulousaine et au Pays basque.

Le projet consiste à réhabiliter l'ancien Musée du Chocolat à Biarritz (64), un actif de 450 m² idéalement situé sur les hauteurs de la Côte des Basques, à 450 mètres de la plage et à 10 minutes des halles. Un changement de destination en logements sera effectué afin d'aménager 5 duplex avec terrasse, vue mer et prestations haut de gamme. Il est également prévu de maîtriser une bande de la parcelle voisine afin de pouvoir aménager 6 boxes de stationnement. La marge prévisionnelle de l'opération est confortable (14% du chiffre d'affaires).

Le bien a été acheté en juillet 2021. L'horizon d'investissement est établi sur 24 mois.

M & CO 55



En août 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 520 k€ réalisée par le promoteur AB Promotion & Patrimoine, acteur nancéen reconnu pour ses opérations de logements, de locaux commerciaux et professionnels et d'aménagement foncier.

Le projet « Les Grands Moulins » est situé au nord-est du centre-ville de Nancy (54), au sein d'un quartier en pleine mutation et au bord d'un nouvel axe de transports sur voie douce mêlant tramway, pistes cyclables et axes piétons. La résidence est également proche des écoles et d'un centre commercial, accessibles à pied.

Le projet porte sur le refinancement de la construction d'une résidence de 24 appartements allant du T2 au T5, sur un niveau de sous-sol. L'immeuble répondra à la norme RT 2012-20% et sera notamment équipé d'un ascenseur à récupération d'énergie et de précâblage pour voitures électriques.

Le terrain avait été acheté en amont, en décembre 2019. L'horizon d'investissement est établi sur 12 mois, prorogables 6 mois.

M & CO 66



En septembre 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations simples d'un montant de 3 662 k€ réalisée par le marchand de biens ADAMIA, acteur immobilier reconnu notamment sur la métropole lyonnaise mais opérant partout en France, notamment au travers de ses implantations à Paris, Lyon et Nice.

Le projet se situe à deux pas de la gare TGV, en plein cœur du quartier d'affaires de Lyon Part-Dieu. Ce quartier est localisé dans le 3^e arrondissement, sur la rive Est de Lyon, et bénéficie d'une excellente desserte tant à l'échelle de la ville que nationale.

L'objectif de ce projet est la réhabilitation et le rehaussement d'un immeuble de bureaux de 1600 m² divisible par plateaux. Les travaux devraient permettre d'augmenter la surface utile d'environ 60% via la restructuration des niveaux de l'immeuble et son rehaussement, mais également de créer des terrasses ainsi que des places de parking supplémentaires.

Plusieurs scénarios de sortie peuvent être envisagés, notamment une vente en l'état. Des marques d'intérêt ont déjà été reçues. L'opération présente une marge prévisionnelle confortable (25% du chiffre d'affaires).

L'horizon d'investissement est établi sur 12 mois, prorogables 6 mois.

M & CO 68



En septembre 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 825 k€ réalisée par le marchand de biens YP, fondé en 2012 et réalisant majoritairement des opérations dans la région toulousaine.

Le projet est situé en hypercentre de Toulouse (31), à quelques pas de la Place des Carmes, lieu dynamique et très recherché de la ville rose. L'actif se trouve à moins de 200 mètres de la station de métro et du marché des Carmes. Idéalement situé et proche de toutes commodités, il offre un cadre de vie calme et agréable.

Il s'agit d'une opération de marchand de biens qui consiste à rénover un appartement disposant d'une grande hauteur sous plafond en vue de créer un T6 Duplex.

Le bien a été acheté en octobre 2021. L'horizon d'investissement est établi sur 6 mois, prorogables 6 mois.

M & CO 59



En septembre 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 350 k€ réalisée par le promoteur L&G Groupe, acteur lyonnais fondé en 2010 réalisant des programmes de promotion immobilière au sein de la métropole de Lyon et d'autres communes de la région.

Le projet porte sur la construction d'une résidence comprenant 20 appartements allant du T2 au T4, vendus en bloc à un bailleur social. Il se situe sur la commune de Roussillon (38), à un peu moins d'une heure de Lyon, dans un quartier résidentiel desservi par deux lignes de bus. Le programme se trouve à quelques centaines de mètres du collège et du lycée de la commune.

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

VA INVEST



En septembre 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 305 k€ réalisée par le marchand de biens VA IMMO.

L'immeuble est situé sur l'avenue de Fronton, au nord de la ville de Toulouse (31), au sein d'un quartier résidentiel et calme, à proximité immédiate de la station Barrière de Paris de la ligne B du métro toulousain et de diverses lignes de bus. Le bien est également proche de toutes commodités.

Le projet consiste à rénover une résidence comprenant 6 appartements et 3 locaux de bureaux. Les travaux réalisés permettront de valoriser l'ensemble de l'immeuble afin d'en améliorer les prestations avant de le mettre sur le marché.

Le bien a été acheté en septembre 2021. L'horizon d'investissement est établi sur 12 mois, prorogables 6 mois.

M & CO 64



En septembre 2021, le FCPR a participé à une augmentation de capital d'un montant de 1 768 k€ réalisée conjointement par Dibona Capital, spécialiste du coliving depuis plus de 10 ans sous la marque Parismevoilà© et M Promotion Partners.

L'actif est une ancienne maison de maître ayant été habitée par le célèbre sculpteur du 19^e siècle Mathurin Moreau. Elle est située en plein cœur du 19^e arrondissement de Paris, passage du Monténégro, dans un quartier résidentiel et préservé, à deux pas de la

ligne 11 du métro parisien. Aux portes du 20^e arrondissement et du quartier Belleville, la maison se trouve à proximité immédiate de toutes les commodités et à 500 mètres du parc de la Butte du Chapeau Rouge.

Le projet consiste à transformer l'actif en un espace de coliving de 21 unités, avec des espaces communs et des services, pour une surface totale de 500 m² prolongée par un jardin de 400 m². Ce lieu historique sera exploité par B&C Immobilier via Parismevoilà©.

Le bien a été acheté en septembre 2021. L'horizon d'investissement est établi sur 24 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