



---

# FCPR **Select Promotion III**

---

**Un portefeuille d'opérations de promotion immobilière  
et de marchand de biens.**

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

# Financer le renouvellement des villes



# Pourquoi investir ?

**1**

**Accédez au secteur de la promotion immobilière et de la réhabilitation...**

Le Fonds permet de participer à la construction et à la réhabilitation d'actifs immobiliers résidentiels au travers du financement d'au moins 15 sociétés dédiées à la réalisation d'opérations ciblées.

**2**

**...sur une durée de 4 ans, prorogeable 1 an, soit jusqu'au 30 septembre 2026 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 24 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**

**Ciblez 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**

**Bénéficiez de la fiscalité avantageuse des valeurs mobilières**

Le Fonds est soumis à la fiscalité des valeurs mobilières (prélèvement forfaitaire unique ou impôt sur les sociétés). Il peut être exonéré d'impôt dans les enveloppes contrat d'assurance-vie et PEA-PME.

IL EST PRÉCISÉ QUE LES PARTS DU FONDS SONT BLOQUÉES POUR UNE DURÉE MINIMALE DE 4 ANS À COMPTER DE SA DATE DE CONSTITUTION, POUVANT ALLER JUSQU'À 5 ANS SUR DÉCISION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, SOIT JUSQU'AU 30 SEPTEMBRE 2026, 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

### Un besoin croissant de logements

En France, la taille des ménages se réduit et leur nombre progresse rapidement en raison de l'augmentation de la population, de la décohabitation liée aux divorces et de la hausse de l'espérance de vie.

Par ailleurs, au cours des 30 dernières années, les populations se sont concentrées dans les grandes métropoles, qui souffrent aujourd'hui d'un besoin structurel de logements.

### Une production de logements insuffisante

Or, la production des dernières années fut nettement en dessous des besoins de logements nouveaux, estimés à environ 400 000 par an, ceci en raison de l'inertie ayant précédé les élections municipales d'une part, de la crise sanitaire d'autre part, mais également de la raréfaction des terrains.

### 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.

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

### Des considérations environnementales essentielles

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

L'étalement urbain montre en effet ses limites, notamment du fait du coût et des délais de transport, mais également de leur 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.

Au-delà de la réponse à l'enjeu de création de logements, la réhabilitation de logements vétustes ou énergivores avec les nouvelles normes thermiques et/ou environnementales répond en effet aux orientations souhaitables en matière d'environnement.

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

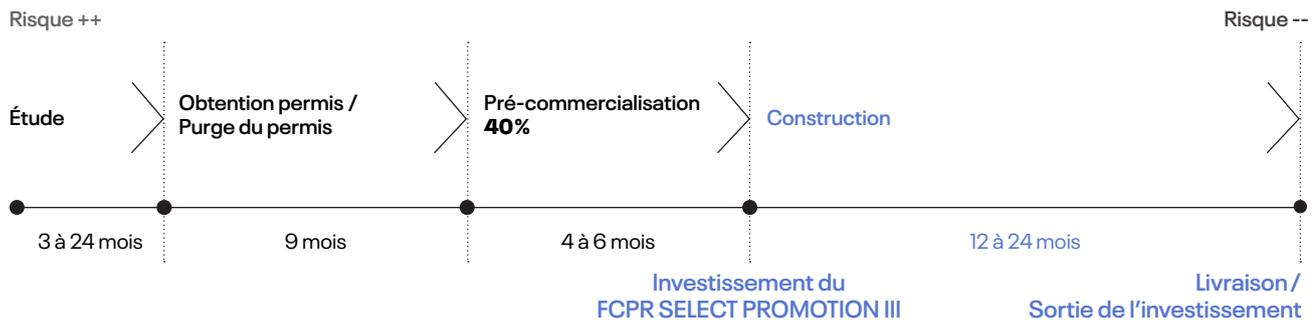
# Stratégie

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'investissement dans une opération de promotion immobilière



## Garantie Autonome à Première Demande

Le FCPR SELECT PROMOTION III 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.

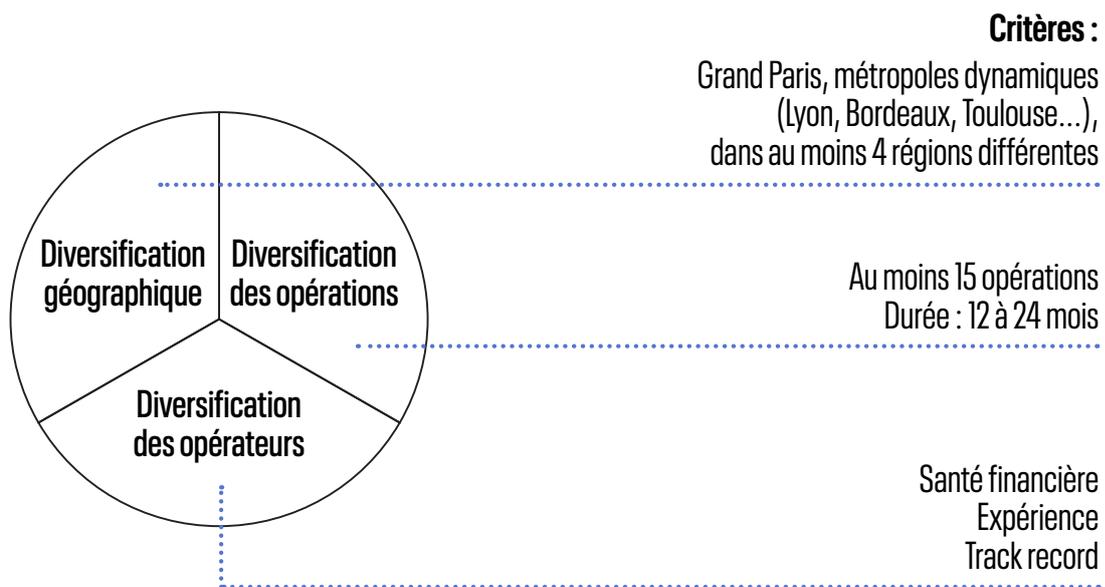
\*En fonction des opportunités, le Fonds pourra investir dans des groupes de promotion immobilière ainsi que dans des opérations dans lesquelles l'opérateur est une société liée au groupe auquel appartient la Société de Gestion.

### 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 (au moins 15) que d'opérateurs (a minima 8).

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

### Axes de diversification & critères de sélection



# Pourquoi choisir entre 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 III.

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  
à la construction  
d'une ville attractive  
et humaine.

# Paroles d'experts

## Stéphane Ferran

Directeur Général de M Promotion Partners,  
Membre du Comité d'Investissement du Fonds

18 ans d'expérience dans l'immobilier et le bâtiment chez Spie Batignolles puis Akerys Promotion en tant que Directeur technique national et Directeur Général Adjoint.



« Le Fonds a pour objectif d'offrir aux investisseurs un rendement annuel de 7% net de frais, au travers d'investissements ciblés et diversifiés dans des opérations de promotion immobilière et de marchand de biens portées par des sociétés de projet dédiées.

Cet objectif repose sur une stratégie principalement obligataire, auprès de sociétés de projets portant des opérations réalisées par nos partenaires.

Le comité portera un soin particulier à diversifier le Fonds, tant du point de vue des opérations que des opérateurs. »

## 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.



« Pour atteindre le rendement ciblé de 7% par an, nous étudions plus 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, offrant une liquidité à un horizon de 12 à 24 mois. »

# Partenaires

M Capital a construit depuis plusieurs années un réseau de partenaires promoteurs et marchands de biens reconnus pour leur expertise sur le secteur de l'immobilier selon la société de gestion. Ces partenaires, souvent implantés au cœur des grandes métropoles, ont la capacité de cibler des projets à fort potentiel commercial.

**CARRERE****AZUR****HARMONY PROMOTION****ST GEORGES PROMOTION**



# L'insolite

# Nantes

# EDELIS

CE PROJET EST UN EXEMPLE D'OPÉRATION STRUCTURÉE PAR M CAPITAL FERMÉE À LA SOUSCRIPTION. IL EST PRÉCISÉ QUE LE FONDS INVESTIRA DANS DES SOCIÉTÉS AYANT POUR OBJET DE FINANCER DES PROJETS DE CONSTRUCTION OU DE TRANSFORMATION D'ACTIFS IMMOBILIERS. IL NE DETIENDRA PAS D'ACTIFS IMMOBILIERS EN DIRECT.

# M Capital Real Estate, notre mission



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 500M€ 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

**18** ans  
d'expérience

**530 M€** d'actifs sous gestion

**23 000** investisseurs privés  
et institutionnels

**63** professionnels

**5** implantations :  
Paris, Bordeaux,  
Toulouse, Nice et Montpellier

**71** opérations de construction  
ou de réhabilitation financées

# Avertissements et frais

L'INVESTISSEMENT DANS LE FCPR SELECT PROMOTION III 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 III 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 immo-

bière ou de marchand de biens est par nature peu ou pas liquide et est soumis à une période de blocage allant de 12 à 24 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 (au moins 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 30 septembre 2025, pouvant aller jusqu'au 30 septembre 2026 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 <sup>(1)</sup> (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 <sup>(2)</sup>	1%	1%	1%	1%
FRAIS RÉCURRENTS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT <sup>(3)</sup>	3%	2,6%	1,3%	1%
FRAIS DE CONSTITUTION <sup>(4)</sup>	0,1%	0,1%	0%	0%
FRAIS DE FONCTIONNEMENT NON RÉCURRENTS LIÉS À L'ACQUISITION, AU SUIVI ET À LA CESSION DES PARTICIPATIONS <sup>(5)</sup>	0,2%	0,2%	0%	0%
FRAIS DE GESTION INDIRECTS	0,01%	0,01%	0%	0%
TOTAL	4,31%	3,91%	2,30%	2%
	= 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.

<sup>(1)</sup> Les TFAM maximaux sont calculés sur la durée de vie maximum du Fonds. <sup>(2)</sup> 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. <sup>(3)</sup> 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. <sup>(4)</sup> 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.). <sup>(5)</sup> 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)
TPOLOGIE D'INVESTISSEMENT PRIVILÉGIÉE	OBLIGATIONS DE SOCIÉTÉS FINANÇANT DES PROGRAMMES DE PROMOTION IMMOBILIÈRE, DE RÉHABILITATION ET DE MARCHAND DE BIENS
NOMBRE D'OPÉRATIONS PROJÉTÉ	AU MOINS 15
ZONES D'INVESTISSEMENT PRIVILÉGIÉES	GRANDES MÉTROPOLIS FRANÇAISES
CODES ISIN	PART A : FRO014002Y01 PART B : FRO014002YP8
DÉPOSITAIRE	RBC INVESTOR SERVICES BANK FRANCE
VALORISATION	SEMESTRIELLE
SOUSCRIPTEURS	PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES
MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION	PART A : 5000 € PART B : 100000 €
ENVELOPPE MAXIMALE	30 000 000 €
CLASSIFICATION SFDR	ARTICLE 8 (LE FONDS PROMeut DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES)
DURÉE DU FONDS	4 ANS À COMPTER DE SA DATE DE CONSTITUTION, PROROGÉABLES 1 AN SUR DÉCISION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
DROITS D'ENTRÉE	5% MAXIMUM
OBJECTIF DE RENDEMENT NET DE FRAIS	7% PAR AN

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.



# 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](http://www.mcapital.fr)