

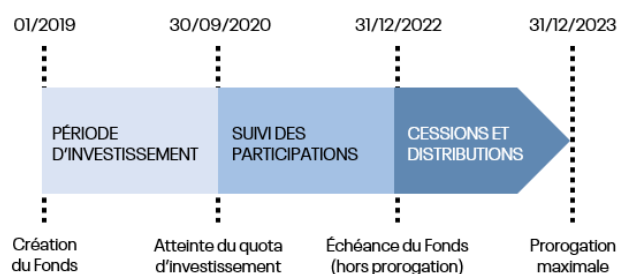
# FCPR SELECT PROMOTION

Informations financières au 31/03/2024

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme Juridique	Fonds Commun de Placement à Risques
Code ISIN	FR0013333994
Dépositaire	CACEIS BANK
Rachats de parts	Pas de rachat possible
Nombre de lignes en portefeuille	15
Valeur d'origine de la part (nominal)	500 €

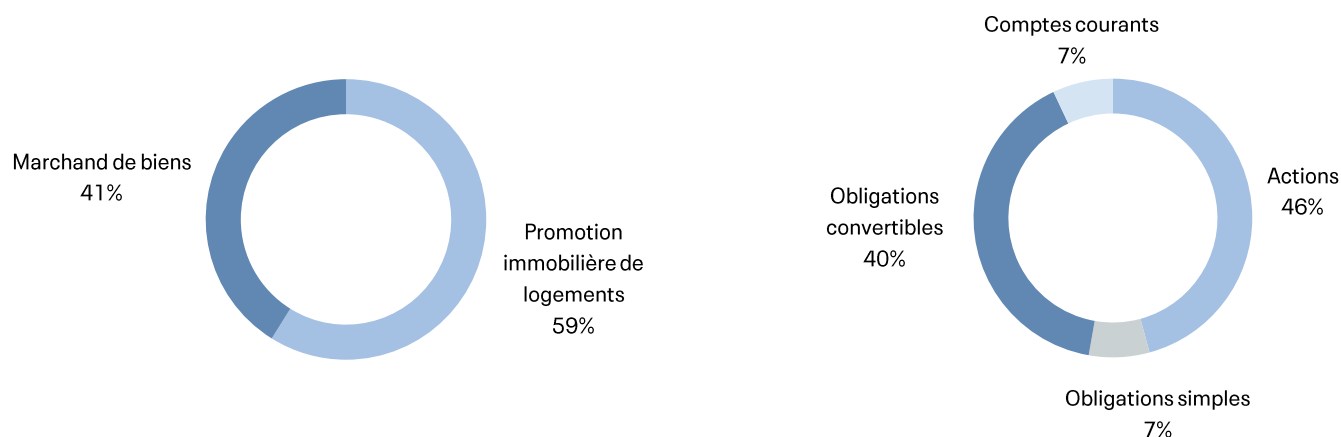
## HORIZON D'INVESTISSEMENT



## VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCE AU 31/03/2024

Valeur liquidative	581,36 €
Performance depuis l'origine	+16,27%

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET AU 31/03/2024



---

**COMMENTAIRE DE GESTION**

Le FCPR Select Promotion a réalisé 3 distributions, représentant à 47% de la valeur nominale, depuis sa création.

Son échéance, prorogation incluse, était au 31 décembre 2023 mais cette échéance n'a pu être assurée en raison de la situation du marché et des difficultés rencontrées sur les dernières lignes du portefeuille.

Les sorties prévues au 31 décembre 2023 n'ont pas pu intervenir et le Fonds n'a pas pu réaliser les distributions espérées.

Toutefois, la valeur des lignes est globalement maintenue et la baisse de valorisation (-1% par rapport au semestre précédent) est principalement liée à la déduction des frais du dernier trimestre 2023. Nous rappelons que, conformément au règlement du Fonds, la société de gestion ne perçoit plus de rémunération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Ce Fonds comporte encore 15 lignes, détaillées ci-après pour les plus significatives, qui n'ont pas encore trouvé de liquidité et sur lesquelles l'équipe de gestion est mobilisée.

Au vu de la trésorerie disponible la société de gestion va procéder à une nouvelle distribution de 5% du nominal. Les prochaines distributions se feront dès que des remboursements seront perçus par le Fonds. Bien que certaines opérations permettent d'envisager un horizon court, nous ne sommes pas en mesure de garantir une date ferme.

**TABLEAU DES SORTIES**

Société	Activité	Localisation	% sorti	% des souscr. initiales	Performance	Rendement annuel brut
M & REI HABITAT 1	Promotion logement	Champigny-sur-Marne (94)	100%	2,3%	+21,03%	+10%
M & GOTHAM 3	Promotion logement	Escalquens (31)	100%	0,8%	+23,32%	+11,52%
M & INOVA 1	Promotion logement	Sainte-Maxime (83)	100%	2,2%	+31,96%	+14,34%
LES TERRAINS TOULOUSAINS	Marchand de biens	Saint-Jory (31)	100%	1,4%	+38,99%	+15,54%
AQPRIM	Promotion logement	Bordeaux (33)	100%	2,3%	+39,48%	+14,56%
M & VESTIA 1	Promotion logement	Montpellier (34)	100%	4,7%	+24,39%	+14,07%
M & SIDONIE	Promotion logement	Frontignan (34)	100%	2,8%	+20,74%	+13,62%
AXIS PROMOTION	Marchand de biens	Laxou (54)	100%	9,0%	+24,03%	+13,70%
M & JM 1	Marchand de biens	Toulouse (31)	100%	6,4%	+27,48%	+14,50%
M & AZUR 1	Promotion logement	Cagnes sur Mer (06)	100%	4,7%	+25,16%	+12,06%
M & PREMIUM 1	Promotion logement	Toulouse (31)	100%	5,2%	+25,03%	+13,23%
M & PREMIUM 2	Promotion logement	Toulouse (31)	100%	4,8%	+29,38%	+10,71%
M & CO 56	Marchand de biens	Cannes (06)	100%	1,7%	+23,78%	+31,47%
M & ACANTYS 4	Promotion logement	Colomiers (31)	47,7%	4,1%	+35,68%	+12,59%
M & PREMIUM TOULOUSE AYRAL	Promotion logement	Toulouse (31)	100%	2,7%	+38,05%	+13,59%
PIC	Promotion logement	Grimaud (83)	100%	6,4%	+46,52%	+11,90%
M & EDELIS 1	Promotion logement	Beauzelle (31)	100%	3,1%	+32,37%	+12,18%
M & CO 80	Marchand de biens	Bordeaux (33)	100%	2,7%	+17,37%	+17,57%
VILLAS EDEN	Promotion logement	Etrembières (74)	3,9%	0,3%	+9,00%	+6,13%
PREMIUM	Marchand de biens	Toulouse (31)	100%	7,1%	+47,86%	+12,79%
M & CO 70	Promotion logement	Alfortville (94)	100%	6,8%	+35,22%	+23,43%
M & CO 105	Marchand de biens	Touques (14)	71,4%	3,7%	+1,05%	+0,70%
M & CO 92	Marchand de biens	Porto Vecchio (2A)	100%	4,7%	+19,70%	+15%
MPP PARADOUX	Marchand de biens	Toulouse (31)	100%	3,5%	+9,95%	+3,72%
CLYDE 02	Promotion logement	Gleizé (69)	32%	0,5%	+26,53%	+20,68%
IDEAL INVEST 3	Promotion logement	Le Bouscat (33)	50%	4,5%	+5,50%	+3,30%
<b>Total</b>				<b>98%</b>		

## DÉTAIL DES LIGNES DU PORTEFEUILLE

Société cible	Activité	Opérateur	Localisation	Stade d'avancement	% des souscr. initiales
M & IDEFISC 1	Marchand de biens	IDEFISC	Paris (75)	La transformation de l'actif en bureau a engendré des visites qui ont conduit à une offre à un prix permettant de recouvrer environ 98% du montant investi par le Fonds. Au vu du contexte, cette offre va être acceptée, pour une réitération qui devrait intervenir à la rentrée de septembre 2024 et permettre un nouveau remboursement partiel des souscripteurs du Fonds. Les démarches contentieuses envers les opérateurs initiaux (Idefisc) afin d'obtenir la compensation d'une partie du rendement attendu pourront reprendre dès la signature de la promesse.	9,75%
LE DOMAINE DE LA BREHAUDAIS	Promotion logement	PRAT DESLOT	La Bréhaudais (35)	Aucune offre concrète n'a été reçue fin 2023, dans un contexte de marché immobilier difficile et de taux d'intérêt élevés. Nous avons collaboré ces derniers mois avec le liquidateur dans la recherche de repreneurs, en proposant le projet à des promoteurs et marchands de biens régionaux via notre réseau. Malgré 7 rendez-vous de présentation, seul un groupe s'est montré initialement intéressé, mais s'est ensuite rétracté. Sans offre d'acquisition, le mandataire envisage une vente par saisie immobilière, avec une décote significative probable de la valeur initiale. Cependant, il reste ouvert à toute offre d'acquisition amiable. Nous examinons actuellement la possibilité de reprendre l'actif en échange d'un abandon de créances et envisageons le refinancement du passif, ce qui pourrait permettre de prolonger les négociations et d'améliorer les conditions de vente. En tout état de cause, nous n'avons pas de visibilité sur l'horizon de sortie. La provision a été maintenue à hauteur de 45% du montant investi.	8,98%
VILLAS EDEN	Promotion logement	ILINE DEVELOPPEMENT	Etrembières (74)	Les travaux intérieurs sont en cours, avec la réalisation du carrelage. Les étapes restantes comprennent les abords et les terrains, avec une livraison prévue pour le second trimestre 2024. Cependant, des échanges avec le promoteur ont soulevé des préoccupations quant à sa fiabilité et sa transparence, mettant en question la viabilité du projet. Nous avons sollicité des conseils afin d'examiner les différentes options pour obtenir le remboursement de l'emprunt obligataire, notamment la conversion en actions ou la Garantie Autonome à Première Demande, activée fin 2023.	6,87%
M & ACANTYS 3	Promotion logement	GROUPE ACANTYS	Blagnac (31)	Suite à notre démarche contentieuse initiée vis-à-vis des dirigeants d'Acantys, les discussions se sont poursuivies et ont permis d'aboutir à la signature par le Président du Groupe Acantys en avril 2024 d'un protocole prévoyant les transferts de propriété d'une maison, des parts de 2 SCCV dotées de promesses de vente de terrains et de permis purgés, ainsi que de parts de SCI. La finalisation de cet accord de compensation permettrait le remboursement de 86% de la créance, le solde restant à la charge du Groupe Acantys. Bien que le délai de revente des actifs soit estimé à plusieurs mois, il serait plus court qu'une action judiciaire, réputée plus aléatoire et risquant d'entraîner une mise en redressement judiciaire du Groupe. Le protocole est conditionné à la prorogation des cautions personnelles des dirigeants, ce qui n'a pour le moment pas été obtenu. Une fois la caution signée, le sous-seing privé de la maison pourrait être conclu dans les 2 à 3 mois suivants, tandis que les actes de cession des parts de la SCI et des SCCV, rédigés par avocat, pourraient être finalisés plus rapidement. En parallèle, les dirigeants nous informent être en passe de finaliser une levée de fonds, ce qui permettrait une sortie plus rapide. Dans l'attente, l'action contentieuse se poursuit.	6,71%

Société cible	Activité	Opérateur	Localisation	Stade d'avancement	% des souscr. initiales
M & CO 43	Marchand de biens	(RE)GENERATION GROUPE	Biarritz (64)	<p>Malgré un intérêt initial solide, les acheteurs potentiels de début 2023 ont été confrontés à une contrainte au niveau du cahier des charges du lotissement dont l'actif fait partie. Sa modification nécessite l'accord unanime des colotis, ce qui s'est révélé impossible à obtenir. L'acquéreur s'est donc rétracté.</p> <p>Depuis, plusieurs marques d'intérêt ont été reçues mais aucune n'a encore abouti à la signature d'une promesse de vente. Les discussions sont en cours avec deux acquéreurs potentiels en particulier. Dans les deux cas, le règlement du lotissement ne poserait pas de difficultés.</p> <p>La promesse d'achat de la partie arrière devrait, quant à elle, être actée prochainement afin de permettre la cession de l'ensemble.</p>	5,62%
M & CO 66	Marchand de biens	ADAMIA IMMOBILIER	Lyon (69)	<p>L'immeuble sera achevé à l'été et un bail a été signé avec une école qui prendra possession des lieux en septembre. L'actif a été mis en vente mais l'opérateur rencontre des difficultés en raison de la hausse des taux d'intérêt. L'opérateur a pu réaliser un remboursement partiel à hauteur de 27% de l'investissement initial en avril 2024 mais annonce un retard pour le solde. En contrepartie de cet allongement, des pénalités de retard au taux de 5% par an s'ajoutent au rendement initial de 8,5% par an et des garanties complémentaires ont été prises (promesse d'affectation hypothécaire et ordre irrévocable de paiement). L'opérateur espère que la livraison de l'immeuble et la baisse attendue des taux d'intérêt stimuleront la commercialisation.</p>	4,72%
M & EDELIS 2	Promotion logement	(RE)GENERATION GROUPE et EDELIS	Montrabé (31)	<p>Une nouvelle baisse de prix a été réalisée en février 2024, ce qui a suscité de nombreuses visites. 4 offres ont été reçues mais toutes ont eu des refus de financement. Nous espérons que la baisse attendue des taux permettra une sortie.</p>	4,70%
M & ACANTYS 4	Promotion logement	GROUPE ACANTYS	Colomiers (31)	<p>Suite à notre démarche contentieuse initiée vis-à-vis des dirigeants d'Acantys, les discussions se sont poursuivies et ont permis d'aboutir à la signature par le Président du Groupe Acantys en avril 2024 d'un protocole prévoyant les transferts de propriété d'une maison, des parts de 2 SCCV dotées de promesses de vente de terrains et de permis purgés, ainsi que de parts de SCI. La finalisation de cet accord de compensation permettrait le remboursement de 86% de la créance, le solde restant à la charge du Groupe Acantys. Bien que le délai de revente des actifs soit estimé à plusieurs mois, il serait plus court qu'une action judiciaire, réputée plus aléatoire et risquant d'entraîner une mise en redressement judiciaire du Groupe. Le protocole est conditionné à la prorogation des cautions personnelles des dirigeants, ce qui n'a pour le moment pas été obtenu. Une fois la caution signée, le sous-seing privé de la maison pourrait être conclu dans les 2 à 3 mois suivants, tandis que les actes de cession des parts de la SCI et des SCCV, rédigés par avocat, pourraient être finalisés plus rapidement. En parallèle, les dirigeants nous informent être en passe de finaliser une levée de fonds, ce qui permettrait une sortie plus rapide. Dans l'attente, l'action contentieuse se poursuit.</p>	4,54%
IDEAL INVEST 3	Promotion logement	IDEAL GROUPE	Le Bouscat (33)	<p>Les travaux progressent avec la finalisation des fondations du bâtiment A et le stade hors d'eau hors d'air des bâtiments B, C et D, tandis que le bloc E relatif aux maisons n'a pas encore démarré. La commercialisation a avancé avec 59 logements actés, 2 lots de commerces et 1 lot de bureaux actés, représentant 65% du chiffre d'affaires. Il y a également 1 logement réservé et 14 sont en stock. Les maisons ne trouvent pas de preneurs et des solutions alternatives sont à l'étude. Les travaux n'ont pas démarré sur cette partie. La marge prévisionnelle reste stable autour de 1 M€.</p>	4,49%

Société cible	Activité	Opérateur	Localisation	Stade d'avancement	% des souscr. initiales
M & CO 44	Marchand de biens	(RE)GENERATION GROUPE	Rue Sainte-Anne Toulouse (31)	L'offre reçue à l'été 2023 n'a malheureusement pas abouti car l'acquéreur n'a pas obtenu de financement. L'actif a été remis en vente fin 2023 mais malgré plusieurs visites, une seule offre s'est présentée. Elle se traduit par une perte de 100% des montants investis (fonds propres demandés par la banque). Au vu des conditions actuelles du marché, du manque de visibilité et de l'arrivée à échéance du crédit bancaire, l'opérateur a dû accepter cette offre. La promesse est subordonnée à un audit structure, qui est en cours. Dans ce contexte, la provision initiale de 64% a été augmentée à 100%.	3,92%
Autres lignes du portefeuille (5 opérations)					6,83%
<b>Total</b>					<b>67,13%</b>

**PARIS** | 25, rue du 4 septembre - 75002 Paris

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

**BORDEAUX** | 24, rue Vital Carles - 33000 Bordeaux

contact@mcapital.fr

www.mcapital.fr

N° d'agrément AMF : GP 02-028