

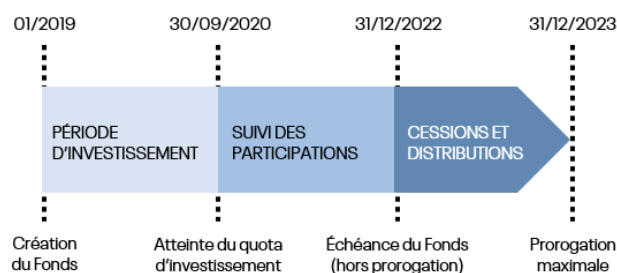
FCPR SELECT PROMOTION

Informations financières au 31/03/2022

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 | 24 |
| Valeur d'origine de la part (nominal) | 500 € |

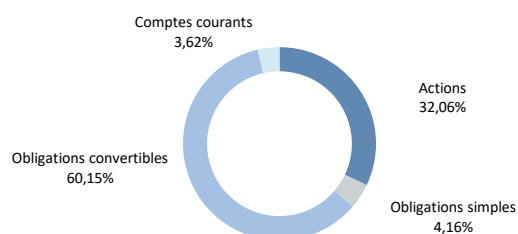
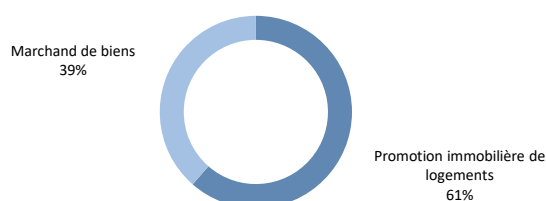
HORIZON D'INVESTISSEMENT



VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCE AU 31/03/2022

| | |
|------------------------------|----------|
| Valeur liquidative | 620,71 € |
| Performance depuis l'origine | +24,14% |

RÉPARTITION DE L'ACTIF NET AU 31/03/2022



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) | Travaux terminés. Une offre reçue, en cours d'étude pour prévoir la sortie. | 9,75% |
| LE DOMAINE DE LA BREHAUDAIS | Promotion logement | PRAT DESLOT | La Bréhaudais (35) | Nouvel investissement. | 8,98% |
| IDEAL INVEST 3 | Promotion logement | IDEAL GROUPE | Le Bouscat (33) | Nouvel investissement. | 8,98% |
| M & ACANTYS 4 | Promotion logement | GROUPE ACANTYS | Colomiers (31) | Résidence livrée, 12 lots en stock. Sortie prévue pour octobre 2022. | 8,69% |
| VILLAS EDEN | Promotion logement | ILINE DEVELOPPEMENT | Etrembières (74) | Nouvel investissement. | 7,15% |
| PREMIUM | Marchand de biens | PREMIUM PROMOTION | Toulouse (31) | Partie avant : travaux en cours de finition, livraison fin juillet 2022 / Partie arrière : gestion d'un recours par le dépôt d'un permis modificatif. | 7,09% |
| M & CO 70 | Promotion logement | HARMONY PROMOTION | Alfortville (94) | Nouvel investissement. | 6,81% |
| M & ACANTYS 3 | Promotion logement | GROUPE ACANTYS | Blagnac (31) | Livraison de la résidence effectuée fin avril 2022. Clôture des comptes entre septembre et octobre. Sortie prévue pour novembre 2022. | 6,71% |
| PIC | Promotion logement | PIC | Grimaud (83) | Offre d'achat reçue pour la villa. Vente en cours. Sortie prévue pour octobre 2022. | 6,39% |
| M & CO 66 | Marchand de biens | ADAMIA IMMOBILIER | Lyon (69) | Arrêté du permis de construire de surélévation attendu sous peu. Scénario de la vente en bloc avec permis de construire confirmé. | 4,72% |
| M & EDELIS 2 | Promotion logement | M PROMOTION PARTNERS et EDELIS | Montrabé (31) | Programme livré. Stock restant de 2 T4. Actions commerciales à prévoir pour une sortie au début du T4 2022. | 4,70% |
| M & CO 92 | Marchand de biens | PEAK TO PEAK | Porto Vecchio (2A) | Nouvel investissement. | 4,66% |
| M & CO 44 | Marchand de biens | M PROMOTION PARTNERS | Rue Sainte-Anne Toulouse (31) | Permis purgé. Chiffrage pour la surélévation reçu. Livraison prévue pour le T3 2023. | 3,92% |
| MPP PARADOUX | Marchand de biens | M PROMOTION PARTNERS | Rue des Paradoux Toulouse (31) | Lancement commercial en VIR (vente d'immeuble à rénover) prévu en septembre. Travaux devraient commencer début 2023 pour un achèvement au T1 2024. | 3,50% |
| M & EDELIS 1 | Promotion logement | M PROMOTION PARTNERS et EDELIS | Beauzelle (31) | Programme livré fin juin dernier. Reste 2 lots à la vente. Marge pourra être constatée fin septembre 2022. Sortie prévue d'ici octobre. | 3,15% |
| M & CO 43 | Marchand de biens | M PROMOTION PARTNERS | Biarritz (64) | Revente en bloc de la totalité du site envisagée. A défaut, activation de la vente à la découpe en l'état en fin d'année. | 2,89% |
| M & CO 80 | Marchand de biens | METAMORPHOSE | Bordeaux (33) | Nouvel investissement. | 2,71% |
| M & PREMIUM TOULOUSE AYRAL | Promotion logement | PREMIUM PROMOTION | Toulouse (31) | Recours toujours en instruction au tribunal. Jugement attendu pour la fin d'année. Remboursement prévu en 2 tranches : une fin juillet pour 25% et le solde en février 2023. | 2,68% |
| L'INSOLITE | Promotion logement | M PROMOTION PARTNERS et EDELIS | Nantes (44) | Opérations de livraison en cours avec un planning clients calé. 100% du programme vendu. Sortie prochaine. | 2,43% |
| M & CO 56 | Marchand de biens | M PROMOTION PARTNERS et FIMMOS | Cannes (06) | Actif cédé en plus-value. Sortie en avril 2022. | 1,70% |
| M & CO 76 | Marchand de biens | M PROMOTION PARTNERS | Cugnaux (31) | Nouvel investissement. | 1,68% |
| CLYDE 02 | Promotion logement | L&G PROMOTION | Gleizé (69) | Nouvel investissement. | 1,49% |
| AQPRIM | Promotion logement | AQPRIM | Bordeaux (33) | Dernier remboursement prévu fin juillet 2022. | 1,44% |
| M & CO 19 | Marchand de biens | PROPEUS | Thônes (74) | Nouvel investissement. | 1,09% |
| Total | | | | | 113,3% |

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) | 38% | 0,9% | +28,86% | +16,10% |
| 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% |
| Total | | | | 45,2% | | |

COMMENTAIRES DE GESTION

Le FCPR Select Promotion termine son second cycle avec 9 nouveaux investissements réalisés sur le semestre.

Le portefeuille au 31 mars 2022 est principalement composé d'obligations. Il affiche une diversification intéressante avec 24 opérations aux côtés de 17 opérateurs. La proportion des opérations de promotion immobilière est en légère augmentation sur le semestre.

12 sorties ont déjà eu lieu, toutes avec un rendement conforme aux accords initiaux.

Le portefeuille est presque exclusivement résidentiel et offre ainsi une bonne résistance face au contexte sanitaire et économique actuel. En effet, le marché de l'immobilier résidentiel est porté par une demande structurellement supérieure à l'offre, phénomène qui s'est accentué dans les grandes métropoles régionales avec la crise sanitaire.

Les liquidités sont importantes, l'appétit des investisseurs pour l'immobilier reste constant grâce, notamment, au maintien des rentabilités locatives et à l'indexation des loyers sur l'inflation. La hausse des taux d'intérêt amorcée, couplée à des prix qui restent élevés ou augmentent, pénalise les primo-accédants et rebat les cartes au profit d'investisseurs plus aisés. Sur l'ensemble des opérations du portefeuille, les écoulements de lots sont satisfaisants et les prix sont, dans l'ensemble, maintenus.

Nous constatons toujours des retards sur certains chantiers, liés à des problématiques de disponibilité des matériaux mais également de la main d'œuvre. Il en résulte une utilisation fréquente des capacités de prorogation prévues aux contrats et quelques retards. Par ailleurs, nous constatons une augmentation du coût de certaines matières premières liée au covid puis à la guerre en Ukraine. Ces hausses de prix ont parfois impacté les marges des programmes mais elles n'ont généralement pas impacté la performance des investissements du Fonds. Nous restons vigilants sur la maîtrise des coûts de construction, en renforçant nos contrôles et en privilégiant des dossiers sur lesquels les appels d'offres sont bouclés ou des études d'économistes confirment les prix retenus.

Le second cycle d'investissement touche à sa fin. En fonction des prochaines sorties, un premier remboursement partiel est envisagé en fin d'année 2022. Au vu des lignes restant en portefeuille, la durée de vie du Fonds est prorogée d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

NOUVEAUX INVESTISSEMENTS

LE DOMAINE DE LA BREHAUDAIS



En février 2022, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 2 049 k€ réalisée par l'opérateur Prat-Deslot, intervenant sur des projets de réhabilitation de biens et de promotion immobilière en Bretagne.

Le projet « Le Domaine de la Bréhaudais » est situé sur la commune de Saint Jouan des Guérets (35), à 20 minutes de Saint-Malo. Le projet se trouve à moins de 5 minutes d'une zone commerciale et à 10 minutes à pied du centre-ville et de ses commodités.

L'opération consiste à réhabiliter une ancienne malouinière pour y créer 3 appartements et à construire 7 lots neufs au sud de la parcelle. Un vaste jardin central arboré sera à disposition des résidents. Chacun des lots disposera au minimum d'une place de stationnement. La commercialisation atteint aujourd'hui 45% du chiffre d'affaires de l'opération et les actes devraient se signer dans le courant du mois de juillet.

Les travaux de démolition ont démarré et le terrassement des lots neufs doit débuter à la rentrée. Des ajustements programmatiques de surfaces ont permis de rajouter 1 lot neuf et une négociation avec les ABF (architectes des Bâtiments de France) a permis de réduire le coût travaux. Il en résulte une augmentation d'environ 30% de la marge prévisionnelle de l'opération.

Le terrain a été acheté en mars 2022. L'horizon d'investissement est établi sur 12 mois, prorogable 6 mois.

M & CO 19

En octobre 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 400 k€ réalisée par le marchand de biens Propeus, déjà financé par M Capital sur une opération aujourd'hui débloquée avec succès.

Le projet « Porte de Tronchine » est situé sur la commune de Thônes (74), à 35 minutes d'Annecy. L'opération se situe à 1 km du centre-ville de Thônes, soit 12 minutes à pied.

Le projet consiste à rénover une ancienne bâtisse pour y créer 4 appartements et à construire 4 villas jumelées sur l'arrière de la parcelle. Chacun des lots disposera au minimum d'une place de stationnement.

La commercialisation atteint aujourd'hui 100% du chiffre d'affaires de l'opération et les actes sont en cours de signature. Le gros-œuvre est en cours et le budget travaux est maîtrisé. La marge est donc constante par rapport au prévisionnel.

Le terrain a été acheté en janvier 2022. L'horizon d'investissement est établi sur 12 mois, prorogable 6 mois.

M & CO 70

En novembre 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 292 k€ réalisée par Harmony Promotion, jeune promoteur parisien fondé par Thomas Etienne et Emmanuel Gilles.

Le projet « Amplitude » est situé sur la commune d'Alfortville (94), à 3 km au sud-est de Paris. La résidence se trouve au sein d'un quartier résidentiel, proche de toutes commodités et des transports en commun. La ville profite du dynamisme francilien et dispose de nombreux établissements scolaires, d'équipements sportifs et culturels, participant à son attractivité auprès des familles.

Le projet porte sur le financement de la construction d'un programme de 47 logements collectifs allant du T1 jusqu'au T5, en co-promotion avec le promoteur national Nexity. Le bâtiment, en R+4, s'élèvera sur deux niveaux de sous-sol.

La commercialisation était déjà très avancée lors de notre intervention et a bien progressé depuis, dépassant 60% du chiffre d'affaires du programme. Le passage des actes sur les premières réservations est en cours.

Les travaux ont subi un retard de 5 mois en raison de l'inondation du chantier causée par des réseaux non déviés. Les travaux de démolition ont ainsi pu être réalisés au mois de mai dernier et le terrassement est en cours avant l'installation de la grue du gros-œuvre. La livraison est a été repoussée au 2^{ème} trimestre 2024 et l'opérateur a donc demandé l'application de la prorogation prévue au contrat.

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

M & CO 76



En décembre 2021, le FCPR a participé à une augmentation de capital assortie d'un versement en compte courant d'un montant de 760 k€ réalisée par M Promotion Partners, filiale de maîtrise d'ouvrage de M Capital.

Cette levée de fonds a pour but de réaliser une opération de portage foncier sur le château de Maurens dans le cadre d'un montage en déficit foncier. Le château, situé au cœur de la commune de Cugnaux (31), profite des commerces et groupes scolaires présents aux alentours.

Le château de Maurens, construit au XVI^{ème} siècle et autrefois entouré de fermes, fait l'objet d'une rénovation complète dans le cadre d'un programme de réhabilitation composé de 26 appartements, du T2 au T4 duplex. Le programme est divisé en 5 bâtiments, dont le château, son chemin et les bâtiments annexes. Chacun des logements disposera de deux places de stationnement en sous-sol.

La commercialisation a démarré en mai 2022 avec la signature des premiers compromis. Les premiers actes devraient intervenir dès le mois d'octobre 2022.

L'actif a été acquis en avril 2021. L'horizon d'investissement est établi sur 18 mois.

CLYDE 02

En février 2022, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 550 k€ réalisée par L&G Groupe, promoteur lyonnais spécialisé dans le domaine de la promotion immobilière depuis plus de 10 ans.

Le projet « Prisme » est situé sur la commune de Gleizé (69), proche de Villefranche-sur-Saône. La résidence se trouve au sein d'un quartier résidentiel, proche des écoles et des transports en commun. La ville dispose d'un très bon tissu associatif, participant à son attractivité.

Le projet porte sur le financement de la construction d'un programme de 14 logements collectifs allant du T2 au T5 sur un niveau de sous-sol, offrant 39 places de stationnement.

La commercialisation est en cours et 8 lots sont sous contrat de réservation, soit un rythme commercial très correct de 3 lots par mois. Les travaux de démolition ont eu lieu au mois de juin dernier et le terrassement est en cours, pour une atteinte prévisionnelle du stade hors d'eau / hors d'air au 2^{ème} trimestre 2023. La livraison est prévue au 4^{ème} trimestre 2023.

Le terrain a été acheté en janvier 2022. L'horizon d'investissement est établi sur 18 mois, prorogeable 6 mois.

M & CO 80

En décembre 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 1 000 k€ réalisée par Métamorphose, marchand de bien bordelais.

Cette maison de maître se situe à 15 minutes de l'hypercentre de Bordeaux et bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun via le tram, ainsi que de la proximité des écoles prestigieuses de Bordeaux et de nombreuses commodités.

Initialement, le projet consistait à rénover et réaliser une extension de l'actif, portant sa surface totale à 270 m². Cependant, le projet a dû être modifié en raison de problèmes de disponibilité des entreprises de travaux. Le nouveau projet porte finalement uniquement sur des travaux intérieurs et extérieurs, sans extension ni verrière, qui démarreront dans les prochaines semaines et dureront environ 3 mois. La date de mise en vente est prévue pour décembre 2022. Le plan financier revu permet de servir le rendement attendu.

Le bien a été acquis en décembre 2021. L'horizon d'investissement est établi sur 12 mois, prorogeable 2 mois.

M & CO 92



En février 2022, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 5 775 k€ réalisée par Peak To Peak, marchand de bien marseillais.

L'opération « Les Hameaux de St-Cyprien » est située sur la commune de Lecci (2A) à moins de 3 km de la plage de Cala Rossa dans la région du Sud de la Corse, non loin de Porto-Vecchio.

Ce projet consiste à rénover et restructurer une résidence en un groupe para-hôtelier géré de 148 lots d'habitation avec réalisation d'une piscine.

Les terrains ont été acquis en janvier 2022 et les travaux avaient déjà démarré au moment de l'investissement. La commercialisation a dépassé 66% du chiffre d'affaires et les actes sont en cours. La dernière phase des travaux sera finalisée fin d'année 2022 pour une livraison au premier trimestre 2023.

L'horizon d'investissement est établi sur 12 mois, prorogables et anticipables de 3 mois.

IDEAL INVEST 3



En décembre 2021, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 2 200 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 financer une opération de promotion immobilière sur la commune du Bouscat (33). Le programme porte sur la construction d'un ensemble composé de logements, bureaux et commerces, au pied du tramway.

Le projet « Ceiba » sera composé d'un immeuble de 44 logements libres et 30 sociaux avec commerces en pied d'immeuble, d'un second immeuble de bureaux ainsi que de maisons en fond de parcelle, donnant sur le jardin intérieur. La commercialisation du programme avance pour atteindre 63% du chiffre d'affaires total. 15 lots sont déjà actés, correspondant à un rythme de vente de 2 lots par mois.

La démolition a été achevée mi-juin et les fondations sont en cours. L'atteinte du stade hors d'eau / hors d'air est prévue pour le 3^{ème} trimestre 2023.

Le terrain a été acheté en mars 2022. L'horizon d'investissement est établi sur 12 mois, prorogable 6 mois.

VILLAS EDEN

En février 2022, le FCPR a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 765 k€ réalisée par le promoteur Iline Développement, entreprise savoyarde spécialisée dans le domaine de la promotion immobilière depuis 10 ans. Elle est dirigée par Igor Iline et intervient également comme entreprise générale.

Le projet « Villas Eden » est situé sur la commune d'Etrembières (74), proche de Genève. La résidence se trouve au sein d'un quartier résidentiel, proche des écoles et des transports en commun. Genève n'est qu'à 20 minutes en voiture ou 30 minutes en transports.

Le projet porte sur le financement de la construction de 3 maisons mitoyennes de 122 m² chacune, allant jusqu'au T5. Chacune des maisons disposera d'un garage et d'un parking aérien.

L'ensemble des maisons est sous contrat de réservation et les travaux ont démarré au mois de mai dernier. La livraison est prévue au 2^{ème} trimestre 2023.

Le terrain a été acheté en mai 2022. L'horizon d'investissement est établi sur 12 mois, prorogeable 6 mois.