

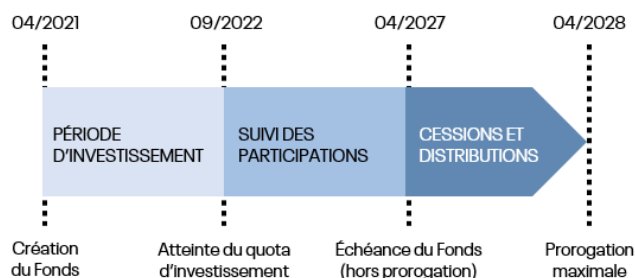
FPCI IMMO EMPLOI

Informations financières au 31/03/2022

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme Juridique	Fonds Professionnel de Capital Investissement
Code ISIN	FR0014001J42
Dépositaire	RBC INVESTOR SERVICES BANK
Rachats de parts	Pas de rachat possible
Nombre de lignes en portefeuille	27
Valeur d'origine des parts (nominal)	1 000 €

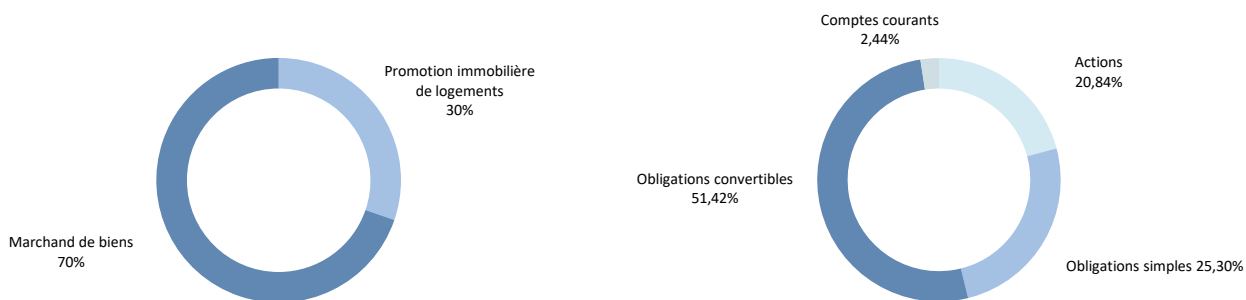
HORIZON D'INVESTISSEMENT



VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCE AU 31/03/2022

Valeur liquidative des parts A	1 047,56 €
Performance depuis l'origine	+4,76%

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



DÉTAIL DES LIGNES DU PORTEFEUILLE

Société cible	Activité	Opérateur	Localisation	Stade d'avancement	% des souscriptions initiales
IDEAL INVEST 2	Promotion logement	IDEAL GROUPE	Bordeaux (33) et Rennes (35)	Nouvel investissement.	10%
M & CO 69	Marchand de biens	ADAMIA IMMOBILIER	Saint-Tropez (83)	Nouvel investissement.	8,01%
GEODE INVESTISSEMENT	Marchand de biens	GEODE GROUP	Villefranche sur Mer (06)	Nouvel investissement.	6,16%
M & CO 71	Marchand de biens	HAUSSMANN	Montpellier (34) et Aix-en-Provence (13)	Nouvel investissement.	6,14%
M & CO 92	Marchand de biens	PEAK TO PEAK	Porto Vecchio (2A)	Nouvel investissement.	6,00%
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.	5,36%
M & CO 51	Marchand de biens Coliving	M PROMOTION PARTNERS et DIBONA CAPITAL	Montreuil (93)	Nouvel investissement.	4,66%
M & CO 63	Promotion logement	GEODE GROUP	Saint-Paul La Réunion (97)	Nouvel investissement.	4,61%
M & CO 65	Marchand de biens	ADAMIA IMMOBILIER	Biarritz (64)	Nouvel investissement.	4,43%
M & CO 57	Marchand de biens Coliving	M PROMOTION PARTNERS et DIBONA CAPITAL	Alfortville (94)	Retard prévu de 6 mois résultant d'une contestation du projet par la mairie en raison de sa nature (coliving). Un jugement rendu a déclaré que le courrier de la Mairie interdisant l'exploitation n'avait pas de valeur juridique. Le projet a donc redémarré.	4,16%
M & CO 80	Marchand de biens	METAMORPHOSE	Bordeaux (33)	Nouvel investissement.	4,07%
M & CO 68	Marchand de biens	YP	Toulouse (31)	Offre d'achat attendue pour début juillet. Réitération en septembre 2022 et sortie prévue à la rentrée.	3,79%
M & CO 74	Promotion logement	PROMOCEAN	Courchevel (73)	Nouvel investissement.	3,75%
M & CO 56	Marchand de biens	M PROMOTION PARTNERS et FIMMOS	Cannes (06)	Actif cédé en plus-value. Sortie en avril 2022.	3,74%
M & CO 64	Marchand de biens Coliving	M PROMOTION PARTNERS et DIBONA CAPITAL	Paris 19 ^{ème} (75)	Travaux de démolition et de curage démarrés en janvier 2022. Appel d'offres attendu conforme au prévisionnel. Mise en exploitation prévue au T1 2023.	3,72%
M & CO 67	Promotion logement	REGENCY	Avignon (84)	Nouvel investissement.	3,13%
M & CO 76	Marchand de biens	M PROMOTION PARTNERS	Cugnaux (31)	Nouvel investissement.	2,47%
CLYDE 02	Promotion logement	L&G PROMOTION	Gleizé (69)	Nouvel investissement.	2,24%
M & CO 72	Marchand de biens Coliving	M PROMOTION PARTNERS et DIBONA CAPITAL	Issy-Les-Moulineaux (92)	Nouvel investissement.	1,94%
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.	1,76%
M & CO 55	Promotion logement	AB PROMOTION	Nancy (54)	Travaux se poursuivent. Sortie prévue dans le délai, début août 2022.	1,74%

Société cible	Activité	Opérateur	Localisation	Stade d'avancement	% des souscriptions initiales
M & CO 81	Promotion logement	PERSPECTIVE ET CREDIT MUTUEL	Blaesheim (67)	Nouvel investissement.	1,61%
M & CO 19	Marchand de biens	PROPEUS	Thônes (74)	Nouvel investissement.	1,61%
CLYDE 01	Promotion logement	L&G PROMOTION	Roussillon (38)	100% du CA réservé par un bailleur. Travaux en cours. Livraison prévue au T4 2023.	1,61%
M & CO 91	Promotion logement	SYMPHONY PROMOTION	Publier (74)	Nouvel investissement.	1,53%
VA INVEST	Marchand de biens	VA IMMO	Toulouse (31)	Programme entièrement commercialisé et livré. Budget respecté et marge améliorée. Sortie prévue sur début juillet 2022.	1,36%
M & CO 45	Marchand de biens Coliving	M PROMOTION PARTNERS et COLOCATERE	Lille (59)	Réception des travaux prévue pour la fin de l'été après léger décalage. Exploitation prévue à partir de septembre 2022.	1,05%
Total					101,0%

TABLEAU DES SORTIES

Société	Activité	Localisation	% sorti	% des souscr. initiales	Performance	Rendement annuel brut
M & CO 73	Marchand de biens	Pavillon-sous-Bois (93)	100%	5,9%	+3,50%	+59,23%
Total				6,9%		

COMMENTAIRES DE GESTION

Le FPCI Immo Remploi a clôturé sa période de collecte le 31 octobre 2021 et a terminé son premier cycle d'investissement.

Le portefeuille au 31 mars 2022 est principalement composé d'obligations. Il affiche une diversification intéressante avec 27 opérations aux côtés de 18 opérateurs. Il bénéficie d'un très bon rythme d'investissement, qui lui permet d'afficher une première valeur liquidative en progression par rapport à la valeur d'origine. Le rendement annuel moyen brut prévisionnel des opérations du portefeuille est supérieur à 14%, ce qui est cohérent avec l'objectif de rendement du Fonds, soit 7% par an nets de frais.

Le Fonds a déjà réalisé une sortie sur une opération de portage.

Le portefeuille est principalement constitué d'opérations de marchand de biens. Ceci reflète une tendance de fond du secteur. Les opérateurs immobiliers se tournent, en effet, de plus en plus vers des opérations de réhabilitation, qui peuvent ne pas nécessiter de permis de construire mais une simple déclaration préalable.

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 avons constaté sur le semestre une dépréciation à hauteur de 75% sur un dossier de promotion immobilière à la Réunion (M & Co 63), dont l'opérateur a été placé en procédure collective. De façon générale, nous constatons une augmentation du coût de certaines matières premières liée au covid puis à la guerre en Ukraine. Ces hausses de prix, si elles n'impactent généralement pas la performance du Fonds, peuvent pénaliser les opérateurs et les fragiliser. Nous restons donc 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. Nous avons également renforcé les garanties prises sur les investissements.

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

NOUVEAUX INVESTISSEMENTS**IDEAL INVEST 2**

En décembre 2021, le FPCI a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 2 245 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 portefeuille de 2 opérations de promotion immobilière, sur les communes de Bordeaux (33) et Rennes (35). L'opération de Bordeaux, Villa Maurice, prévoit la réhabilitation d'une maison en 4 appartements ainsi que la construction de 7 villas. Celle de Rennes consiste en la construction d'une résidence de 54 lots labélisée PassivHaus, au cœur du nouveau quartier Baud Chardonnet.

Les travaux de chacune de ces opérations ont démarré dans les délais prévus. L'opération de Bordeaux présente un taux de commercialisation de 24% du chiffre d'affaires. Les travaux préparatoires de ce chantier ont été réalisés et le démarrage des fondations est prévu en septembre 2022 pour une atteinte du stade hors d'eau / hors d'air au 2^{ème} trimestre 2023. Sur le chantier de Rennes, 50% du chiffre d'affaires est déjà sous contrat de réservation et le gros-œuvre a pris place pour une atteinte du stade hors d'eau / hors d'air en juin 2023.

Les terrains ont été achetés en décembre 2021. L'horizon d'investissement est établi à 18 mois, prorogable 6 mois.

M & CO 69

En novembre 2021, le FPCI a participé à une levée de fonds en obligations simples d'un montant de 4 410 k€ réalisée par le marchand de biens ADAMIA, acteur d'origine lyonnaise reconnu, opérant sur l'ensemble du territoire national.

Cette levée de fonds a pour but de financer une opération de marchand de biens sur une résidence de tourisme située dans le centre-ville de Saint-Tropez. Une déclaration préalable visant à autoriser la modification des façades a été accordée et est aujourd'hui purgée de tout recours.

L'opérateur a reçu deux offres de rachat de l'immeuble en bloc avec permis de construire de la part de deux grands groupes de promotion. Ces offres permettent de dégager une marge opérateur très attractive, permettant de couvrir le rendement attendu.

Les terrains ont été achetés en décembre 2021. L'horizon d'investissement est établi à 18 mois, prorogable 6 mois.

GEODE INVESTISSEMENT

En juillet et octobre 2021, le FPCI a participé à deux levées de fonds successives en obligations convertibles d'un montant total de 3 745 k€ réalisées par la société Geode Investissement, filiale du promoteur Geode Group, afin de financer une opération de marchand de biens sur la Côte d'Azur.

L'opération « Domaine du Mont Leuze » est située sur la commune de Villefranche-sur-Mer (06) et prévoit la réhabilitation de 19 villas de standing. Elle est portée par la société Mont Leuze Investissement, initialement filiale de Geode Investissement.

En parallèle de ces levées de fonds, Mont Leuze Investissement a elle-même contracté un emprunt auprès d'un investisseur senior.

En février 2022, l'opérateur a connu d'importantes difficultés financières, qui l'ont conduit à être placé en redressement judiciaire. Cette situation a également conduit à l'activation de sa garantie par le prêteur senior, puis à la conversion d'une partie des obligations du Fonds pour une prise de contrôle de la SAS Geode Investissement ainsi qu'une révocation du président historique.

Depuis, des discussions sont en cours avec le prêteur senior, les organes de la procédure ainsi que d'autres créanciers.

Compte tenu de la situation, il est apparu que la cession rapide de l'actif en l'état était la meilleure option. Plusieurs offres ont été reçues et les discussions sont actuellement en cours. Le passif de la société Geode Investissement n'étant pas encore arrêté, nous ne sommes, à ce jour, pas en mesure d'indiquer si le Fonds pourra récupérer l'intégralité de son investissement.

M & CO 71

En octobre 2021, le FPCI a participé à une levée de fonds en obligations simples d'un montant de 1 235 k€ réalisée par l'opérateur montpelliérain Haussmann Group.

Cette levée de fonds a pour but de financer un portefeuille de deux opérations : un refinancement d'une opération de promotion immobilière et une opération de marchand de biens. Le projet de promotion se situe en centre-ville de Montpellier, l'autre en centre-ville d'Aix-en-Provence. Des sujets de retard, réclamation client, des dégradations de marge sont rencontrées sur d'autres opérations. Nous avons demandé un audit du groupe pour avoir un aperçu de sa situation financière.

Le financement a été réalisé en octobre 2021 pour un horizon d'investissement établi à 18 mois, prorogable et anticipable 6 mois.

M & CO 92



En février 2022, le FPCI 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.

M & CO 51

En octobre 2021, le FPCI a participé à une augmentation de capital d'un montant de 700 k€ réalisée conjointement par Dibona Capital, spécialiste du coliving depuis plus de 10 ans sous la marque Parismevoilà© et M Promotion Partners, filiale de maîtrise d'ouvrage de M Capital.

L'actif est situé en première couronne parisienne, sur la commune de Montreuil (93), à 5 minutes de la station de métro Bérault de la ligne 1 et des lignes de bus, facilitant les accès aux 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 305 m² avec des combles aménagés et un jardin de 140 m² afin de proposer 11 unités de coliving avec de nombreux services. La maison sera exploitée par B&C Immobilier via la marque Parismevoilà©.

Les travaux de rénovation ont démarré en janvier 2022, à la suite de la purge de la Déclaration préalable obtenue en octobre 2021. Ils sont quasiment achevés, permettant une mise en exploitation sur le 4^{ème} trimestre 2022.

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

M & CO 63

En décembre 2021, le FPCI a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 1 000 k€ réalisé par l'opérateur Groupe GEODE.

Cette levée de fonds avait pour but de financer une opération de promotion sur l'île de la Réunion : CITRINES. Le programme portait sur la réalisation d'un immeuble collectif de 15 logements libres et 1 commerce ainsi que 22 places de parking.

Le déblocage des fonds a été réalisé directement chez le notaire pour l'achat du terrain à la suite de la réception de la convocation et du décompte de ce dernier pour une acquisition le 30 décembre 2021. Dans le cadre du suivi de l'opération post mise à disposition des fonds, nous avons constaté l'absence de réitération à la date prévue, puis des difficultés à obtenir des informations de la part de l'opérateur.

Nous avons finalement été informé d'un remboursement des sommes par le notaire à la société de promotion immobilière, puis d'une facturation anticipée et non justifiée par une société du Groupe de l'opérateur ayant conduit à un transfert d'une partie de notre investissement.

Le Groupe rencontrait d'importantes difficultés financières qui ont conduit à ces mouvements anormaux. Il a par la suite été placé en procédure collective. Malgré la mobilisation de nos équipes et conseils afin de réaliser une saisie conservatoire de l'ensemble des comptes de la SCCV Citrines, il s'est avéré que l'ensemble des fonds était sorti à la fois du compte de la SCCV et de la comptabilité du notaire.

Les créances ont été déclarées dans le cadre de la procédure collective actuellement en cours.

La ligne a été dépréciée à hauteur de 75% sur le semestre écoulé.

M & CO 65

En décembre 2021, le FPCI a participé à une levée de fonds en obligations simples d'un montant de 1 824 k€ réalisée par Adamia, acteur d'origine lyonnaise reconnu, opérant sur l'ensemble du territoire national.

Cette levée de fonds a pour but de financer une opération de marchand de biens qui consiste à acheter 28 appartements au sein d'une copropriété en front de mer à Biarritz (64) afin de les revendre à la découpe après avoir réalisé quelques travaux de rafraîchissement lorsque c'est nécessaire.

Sur les 28 appartements, 16 ont déjà été actés, ce qui représente près de 50 % du chiffre d'affaires global attendu. La commercialisation a subi un léger ralentissement durant la période hivernale, qui peut s'expliquer en partie par la saisonnalité du rythme de vente de ce type d'actifs. La situation semble se débloquer à l'heure actuelle avec l'arrivée de la période estivale. Dans tous les cas, l'opération peut absorber une baisse prix de vente jusqu'à près de 40 % sur les lots restants tout en dégagant une marge suffisante pour rembourser les obligations émises.

Les appartements ont été achetés en décembre 2021. L'horizon d'investissement est établi à 24 mois, anticipable 6 mois.

M & CO 80

En décembre 2021, le FPCI 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, prorogable 2 mois.

M & CO 74

En octobre 2021, le FPCI a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 780 k€ réalisée par le promoteur Promocean, acteur prolifique et expérimenté, très présent dans le secteur grand ouest.

Cette levée de fonds a pour but de financer une opération de promotion immobilière, sur la station de sports d'hiver de Courchevel (73) à quelque 200 mètres des pistes et remontées mécaniques. Pour rappel, cette opération consiste à construire un chalet de 5 étages, divisé en 7 appartements, chacun bénéficiant de terrasses. Le chalet présentera des prestations haut-de-gamme, en phase avec la clientèle de la zone.

Le terrain a été acheté en novembre 2021. L'horizon d'investissement est établi à 30 mois, prorogable et anticipable 6 mois.

M & CO 67

En novembre 2021, le FPCI a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 700 k€ réalisée par le promoteur REGENCY Compagnie Immobilière, acteur lyonnais spécialisé dans les domaines de la promotion immobilière, de l'acquisition-rénovation de bâtiments anciens, et de lotissements. Il développe des opérations de logements, bureaux, entrepôts, seul ou en co-promotion.

Le projet « Machault » est situé à l'est du centre-ville d'Avignon (84), au sein d'un quartier résidentiel proche des écoles et des commerces, accessibles à pied. Le centre d'Avignon ainsi que la gare sont joignables en voiture ou en 25 minutes en transports.

Le projet porte sur le financement de la construction d'une résidence de 34 appartements allant du T1 au T4, sur un niveau de sous-sol. A la suite de rendez-vous avec la Mairie en début d'année, l'opérateur a dû apporter plusieurs ajustements mineurs sur le permis de construire, l'obligeant ainsi, pour plus de clarté, à déposer un permis de construire modificatif. Parallèlement, l'étude de sol engagée postérieurement à l'acquisition pourrait amener quelques ajustements techniques. Les conclusions de cette étude devraient arriver cet été et l'opérateur déposera son permis modificatif dans la foulée. Celui-ci devrait être obtenu en fin d'année, pour un démarrage des travaux au printemps 2023.

Le lancement de la commercialisation est, quant à lui, prévu pour la rentrée.

Compte tenu de ce calendrier, l'échéance de l'investissement sera postérieure à la date initiale de remboursement prévue, établie en février 2024 prorogation comprise.

M & CO 76

En décembre 2021, le FPCI 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.

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 FPCI 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, prorogable 6 mois.

M & CO 72

En janvier 2022, le FPCI a participé à une augmentation de capital d'un montant de 991 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'Issy-les-Moulineaux (92), à 10 minutes de la station de métro Mairie d'Issy (ligne 12) et des lignes de bus, facilitant les accès aux 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 306 m² avec des combles aménagés et un jardin de 450 m² afin de proposer 12 unités de coliving avec de nombreux services. La maison sera exploitée par B&C Immobilier via la marque Parismevoilà©.

Le projet ne nécessite pas d'autorisation administrative, les travaux de rénovation intérieurs ont donc démarré et la mise en exploitation du bien est prévue au 1^{er} trimestre 2023.

Le bien a été acheté en février 2022. L'horizon d'investissement est établi sur 24 mois.

M & CO 81

En décembre 2021, le FPCI a participé à une levée de fonds en obligations simples d'un montant de 350 k€ réalisée par Perspective, promoteur strasbourgeois fondé il y a 20 ans et spécialisé dans le domaine de la promotion immobilière, mais aussi dans l'achat-revente.

Le projet « Le Domaine d'Agnès » est situé sur la commune de Blaesheim (67), à environ 20 minutes à l'Ouest de Strasbourg. La résidence est située au niveau de l'entrée Nord de la commune, à quelques centaines de mètres du centre-ville et de ses commodités. Un arrêt de bus au pied de la résidence permet de rejoindre le centre et les écoles.

Le projet porte sur le financement de la construction d'une résidence de 37 appartements répartis sur 3 bâtiments, allant du T2 au T4, sur un niveau de parking semi-enterré. La commercialisation a eu quelques difficultés à se dynamiser pour atteindre les 40% en raison de la concurrence d'un bailleur. L'opérateur a pris la décision, avec l'accord de la banque, de trancher les travaux par bâtiments. Depuis avril, 11 lots ont été réservés, dont 9 sur le premier immeuble, qui est aujourd'hui commercialisé à 60%, donc au-dessus du seuil de 40% demandé par la banque.

L'opérateur réalise l'appel d'offres de cette tranche pour un lancement des travaux après l'été. Les autres tranches suivront selon le rythme commercial. Le planning opérationnel s'en retrouvera probablement impacté.

Le terrain a été acheté en décembre 2021. L'horizon d'investissement est établi sur 24 mois, prorogable 6 mois.

M & CO 19

En octobre 2021, le FPCI 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 91

En février 2022, le FPCI a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant de 893 k€ réalisée par le promoteur Symphony, acteur savoyard spécialisé dans le montage et la réalisation d'opérations en basse et moyenne montagne et sur le bassin genevois.

Le projet « Symphonie d'Amphion » est situé sur la commune de Publier (74), au bord du Lac Léman et limitrophe de Thonon-les-Bains. La résidence est située dans une zone résidentielle à proximité immédiate d'un complexe sportif, des écoles, et à 5 minutes du centre-ville et du Lac Léman. Il est possible d'atteindre Lausanne par le Ferry en 35 minutes.

Le projet porte sur le financement de la construction d'une résidence de 16 appartements, dont 5 sociaux, allant du T2 au T4, sur un niveau de sous-sol. La commercialisation atteint aujourd'hui plus de 60% du chiffre d'affaires. Les travaux de préparation du chantier et de terrassement sont terminés. Le montage de la grue en vue de l'installation du gros-œuvre devrait avoir lieu à la rentrée de septembre.

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

Information relative à la mise en conformité avec le Règlement UE 2019/2088 « SFDR – Disclosure

La réglementation européenne impose désormais aux Sociétés de Gestion de communiquer sur le caractère durable des Produits financiers gérés. Trois catégories sont ainsi créées en fonction de la prise en compte de caractéristiques extra-financières dans la gestion du Produit :

- les Produits ayant un objectif d'investissement durable (Article 9) ;
- les Produits promouvant des caractéristiques environnementales et/ou sociales (Article 8) ;
- les Produits ne présentant pas de caractéristiques extra-financières (Article 6).

Nous vous informons que le FPCI IMMO EMPLOI intègre la catégorisation des Produits faisant la promotion de caractéristiques environnementales et sociales (« Article 8 »).

Pour plus d'informations sur la manière dont le Fonds promeut ces caractéristiques, nous vous remercions de vous reporter au Règlement du Fonds.

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