

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### MCF IMMOCAP VALUE - Part A

Fonds d'investissement alternatif FIA géré par Mata Capital

**Nom de l'initiateur :** Mata Capital

**Code Isin :** FR0013534328

**Site internet :** [www.matacapital.com](http://www.matacapital.com)

**Contact :** Appelez le + 33 1 86 95 24 31 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de Mata Capital en ce qui concerne ce document d'informations clés. Mata Capital est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-16000024.

**Date de production du document d'informations clés :** 01/12/2024

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** La société MCF IMMOCAP VALUE est un fonds d'investissement alternatif FIA, constitué sous la forme de Société Civile (SC) à capital variable, faisant l'objet d'une déclaration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

**Durée :** La durée de vie de la SC est de 99 ans, soit jusqu'en 2119.

**Objectifs :** L'objectif de la Société est d'acquérir un patrimoine immobilier commercial composé principalement de commerces de proximité, de bureaux et dans une moindre mesure, d'immeubles d'activités-logistiques, résidentiels, hôtellerie (3 étoiles et plus) et éducation-santé situés en France, via l'acquisition directe ou indirecte, au travers de sociétés (les « Sociétés Immobilières »), d'immeubles existants et loués et, dans une moindre mesure, via l'acquisition d'immeubles en développement (type VEFA ou CPI ou équivalent) ou d'immeubles à restructurer/ repositionner. Le patrimoine de la Société sera composé de trois poches principales :

Une « Poche Immobilière » composée des sous-poches suivantes :

- « Commerces » : constituée de commerces de proximité (localisés en Île-de-France ou dans une région bénéficiant d'un dynamisme démographique, économique et/ou touristique).
- « Bureaux » : constituée d'actifs de bureaux localisés en Île-de-France, à Lyon et à Lille (centre-ville et périphérie).
- « Diversifiée » : constituée d'immeubles d'activités-logistiques, résidentiels, hôtellerie (3 étoiles et plus) et éducation-santé localisés en Île-de-France ou dans une région bénéficiant d'un dynamisme démographique, économique et/ou touristique.

Une « Poche Financière », qui sera exclusivement composée d'actions de foncières négociées sur un marché réglementé et une « Poche de Liquidité » gérées sur délégation de la Société de Gestion, par ODDO BHF Asset Management.

La Société pourra avoir recours à l'effet de levier au travers principalement d'un endettement, direct ou indirect, bancaire et non bancaire. Sous réserve de ne pas dépasser le ratio d'endettement bancaire maximum de quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers au niveau de la Société, il sera possible d'avoir un levier maximum de soixante-dix (70) % (LTV) au niveau des Sociétés Immobilières, soit un effet de levier selon la méthode de l'engagement d'un niveau maximum de 1,67.

**Investisseurs de détail visés :** La Société sera accessible au travers d'unités de compte de contrats d'assurance-vie, de contrat d'assurance de groupe dont l'exécution est liée à la cessation d'activité professionnelle (dans le cadre d'un plan d'épargne retraite), ou de contrats de capitalisation pouvant être souscrits par des investisseurs de détail. Les Parts ne peuvent être souscrites que par des clients professionnels au sens de l'article L533-16 du Code monétaire et financier et en particulier des sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles dont la souscription initiale est au moins égale à cent mille (100.000) euros. Les Parts A sont réservées à Oradéa Vie (et/ou ses Affiliés, le cas échéant)

**Modalités de rachats :** Les demandes de rachat doivent être adressées à la gérance au plus tard avant quinze (15) heures (heure de Paris) le Jour Ouvré précédant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative.

**Affectation des résultats :** Distribution et/ou capitalisation.

**Dépositaire :** ODDO BHF SCA

Toute demande d'information relative à la SC peut être adressée à la Société de Gestion. De plus, la politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion. Les statuts, le document d'information des investisseurs, le rapport annuel intégrant le rapport de gestion, les comptes annuels et les rapports du Commissaire aux comptes peuvent être obtenus sur simple demande de l'Associé auprès de Mata Capital - 18, rue Jean Giraudoux - 75116 Paris.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

### Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**Risque de perte en capital :** La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au prix de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

**Risque de liquidité :** L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. Ils reconnaissent que les demandes de rachats sont fortement encadrées et que la Société est soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des actifs immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers.

**Risque lié à l'effet de levier :** L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SC peut statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire pour financer ses investissements. Si d'une part le levier permet d'augmenter la capacité d'investissement, d'autre part il a comme effet d'augmenter les pertes potentielles.

### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 10 ans				
Exemple d'investissement : 10 000 €				
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Tensions	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>8 840 €</b>	<b>7 900 €</b>	<b>7 240 €</b>
	Rendement annuel moyen	-11.60%	-4.61%	-3.18%
Défavorable	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 390 €</b>	<b>9 740 €</b>	<b>9 740 €</b>
	Rendement annuel moyen	-6.10%	-0.53%	-0.26%
Intermédiaire	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 110 €</b>	<b>12 320 €</b>	<b>15 980 €</b>
	Rendement annuel moyen	1.10%	4.26%	4.80%
Favorable	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 760 €</b>	<b>13 060 €</b>	<b>16 560 €</b>
	Rendement annuel moyen	7.60%	5.48%	5.17%

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

### Que se passe-t-il si Mata Capital n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les actifs du produit sont conservés par le dépositaire de votre produit, ODDO BHF SCA. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la société sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la société dans les livres d'un établissement bancaire tiers (le dépositaire du Fonds). Par conséquent, le défaut de Mata Capital n'aurait pas d'impact sur les actifs de la société. La société ne bénéficie pas d'un système d'indemnisation. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

### Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 186 €</b>	<b>6 702 €</b>	<b>20 584 €</b>
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	11.86%	9.46%	9.04% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 13.84% avant déduction des coûts et de 4.80% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	4.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	400 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	3.86% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	371 EUR
Coûts de transaction	4.32% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	415 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau de 20% au-delà d'une performance annuelle de 5%. Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation ci-dessus des coûts totaux comprend la moyenne au cours des 5 dernières années.	0 EUR

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La SC a été créée dans la perspective de détention d'actifs immobiliers sur un horizon long terme en raison de la nature des actifs sous-jacents. Il est recommandé de détenir votre investissement pendant au moins dix (10) ans. Toute détention d'un investissement dans la SC pour une durée inférieure est susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait avant l'expiration de celle-ci. Le placement dans des parts sociales de la SC MCF IMMOCAP VALUE constitue un investissement à long terme dont les performances se jugent sur une longue durée, et intégrant non seulement le rendement mais aussi l'évolution de la valorisation de l'actif immobilier. Toutes les cessions de parts, à titre gratuit ou à titre onéreux, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable de la gérance. Les conditions et modalités de sortie sont précisées à l'article 8.2 des statuts.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de Mata Capital - 18, rue Jean Giraudoux - 75116 Paris.

Tél : + 33 1 86 95 24 31

E-Mail : [contact@matacapital.com](mailto:contact@matacapital.com)

## Autres informations pertinentes

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.matacapital.com/fr/legals#s3>

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Mata Capital et ne soit pas satisfait de la réponse de Mata Capital et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des Marchés Financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers

17, place de la Bourse  
75082 PARIS CEDEX 02  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)