



matacapital

Beyond Performance

MCF Income Value

OPCI Professionnel

Stratégie immobilière diversifiée

Actions R
Juillet 2020

Ce document, réservé aux distributeurs, est confidentiel et non contractuel. L'investissement dans cette SPPICAV comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs. Toute reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Mata Capital est strictement interdite. Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures.

Avertissements

La souscription ou l'acquisition, la cession ou le transfert des actions de ce FIA, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article L.214-150 du code monétaire et financier, et aux investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100.000 euros.

Cette Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (la « **SPPPICAV** ») a été agréée auprès de l'autorité des marchés financiers le 23/06/2020 sous le numéro SPI20200012. Mata Capital, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 840 170 148, est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n°GP-16000024 depuis le 28/09/2016.

Avant de souscrire à des parts de cette SPPPICAV, nous attirons votre attention sur l'importance de prendre connaissance des risques encourus :

- **Risque de perte de capital** : ce véhicule d'investissement proposé par Mata Capital n'offre aucune garantie de protection en capital.
- **Risque lié à la liquidité des actifs** : la stratégie d'investissement mise en œuvre par Mata Capital repose sur l'investissement dans des actifs immobiliers non cotés qui, par définition, ne sont pas liquides. En conséquence, l'investisseur pourrait ne pas récupérer son investissement à tout moment.
- **Risque lié à la gestion discrétionnaire** : la stratégie mise en œuvre par Mata Capital repose sur l'anticipation et la sélection. Il est donc possible que le véhicule d'investissement ne soit pas investi à tout moment en totalité sur le marché immobilier.
- **Risque lié à la valorisation des titres en portefeuille** : les investissements réalisés par le véhicule d'investissement sont non cotés, et par conséquent leur valeur est estimée par la société de gestion. Ainsi, cette valorisation peut ne pas refléter le prix reçu en contrepartie d'une cession ultérieure de ces titres.
- **Risque lié à la dépréciation des actifs immobiliers** : la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement est soumise à l'évolution du marché immobilier dans la zone où ils se situent. Une dépréciation de cette valeur n'est pas à exclure.
- **Risque lié à l'effet de levier** : des fluctuations sur le marché immobilier et le marché du crédit peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et augmenter sensiblement le coût de financement. L'effet de levier, qui permet d'augmenter la capacité d'investissement du véhicule, peut amplifier l'impact, dans la valeur liquidative, des risques liés au marché immobilier décrits au paragraphe précédent.
- **Risque de contrepartie** : un risque de défaillance d'une contrepartie de marché ou des locataires conduisant à un défaut de paiement.
- **Risque de taux** : le véhicule d'investissement reste exposé aux fluctuations des taux d'intérêt, malgré une politique éventuelle de couverture du risque de taux.

Les facteurs de risques sont présentés plus en détail dans le Prospectus de la SPPPICAV.

Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter : Mata Capital – 18 rue Jean Giraudoux – 75116 Paris

Partenariat exclusif Mata Capital & ODDO BHF



Performance et diversification

- **Excellence** : Mata Capital est historiquement reconnu auprès des investisseurs institutionnels et groupes familiaux privés.
- **Complémentarité** : fonds structuré avec un objectif commun de surperformer le marché immobilier. ODDO BHF sera dépositaire et distributeur exclusif pour le marché des CGPI.
- **Assimilés professionnels** : proposer à partir de 100 K€ une stratégie d'investissement historiquement réservée aux investisseurs professionnels.
- **Différentiant** : stratégie d'investissement Core+ ⁽²⁾ sur portefeuille immobilier diversifié, avec pour objectif à long terme de valoriser le capital des investisseurs tout en assurant une distribution annuelle.
- **Maîtrise de la collecte** : collecte maîtrisée et coordonnée au pipeline d'acquisition.
- **Liquidité limitée** : Période de blocage de 5 ans pour organiser le portefeuille, et plafonnement des demandes de rachat à 2% de l'actif net de la SPPICAV.

PERFORMANCES CIBLES

Durée de placement recommandé

10 ans

TRI cible

6% ⁽¹⁾

dont 4% de distribution annuelle payée mensuellement ⁽⁴⁾

Ratio maximum de dette bancaire

50% (LTV) ⁽³⁾

(1) Taux de Rentabilité Interne cible (non garanti) net de tous frais et distributions calculé sur la durée de placement recommandée (10 ans). La distribution démarrera à compter de la deuxième année de la vie du fonds. L'objectif de gestion 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.

(2) Voir diapositive 4 pour définition d'une stratégie Core +.

(3) LTV : Loan To Value (le ratio d'endettement calculé par le rapport prêt/valeur)

(4) La distribution sera payée mensuellement à compter de la 2^{ème} année de vie du fonds

Ce document, réservé aux distributeurs, est confidentiel et non contractuel. L'investissement dans cette SPPICAV comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs. Tout reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Mata Capital est strictement interdite. Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures.

Carte d'identité du fonds



Souscription minimale — 100 000 €	Dédié aux — Investisseurs Professionnels et Assimilés	Stratégie — Core + ⁽¹⁾ Revenus locatifs stables	Allocation cible — Bureau Commerce Diversifié
Localisation — Grandes agglomérations Françaises	Fiscalité — Revenus des valeurs mobilières⁽²⁾	Perf. Cibles — TRI Cible de 6%⁽³⁾ dont 4% de distribution annuelle, payée mensuellement	Rachat des actions — Mensuellement après une période de blocage de 5 ans ⁽⁴⁾

(1) Voir diapositive 4 pour définition d'une stratégie Core +.

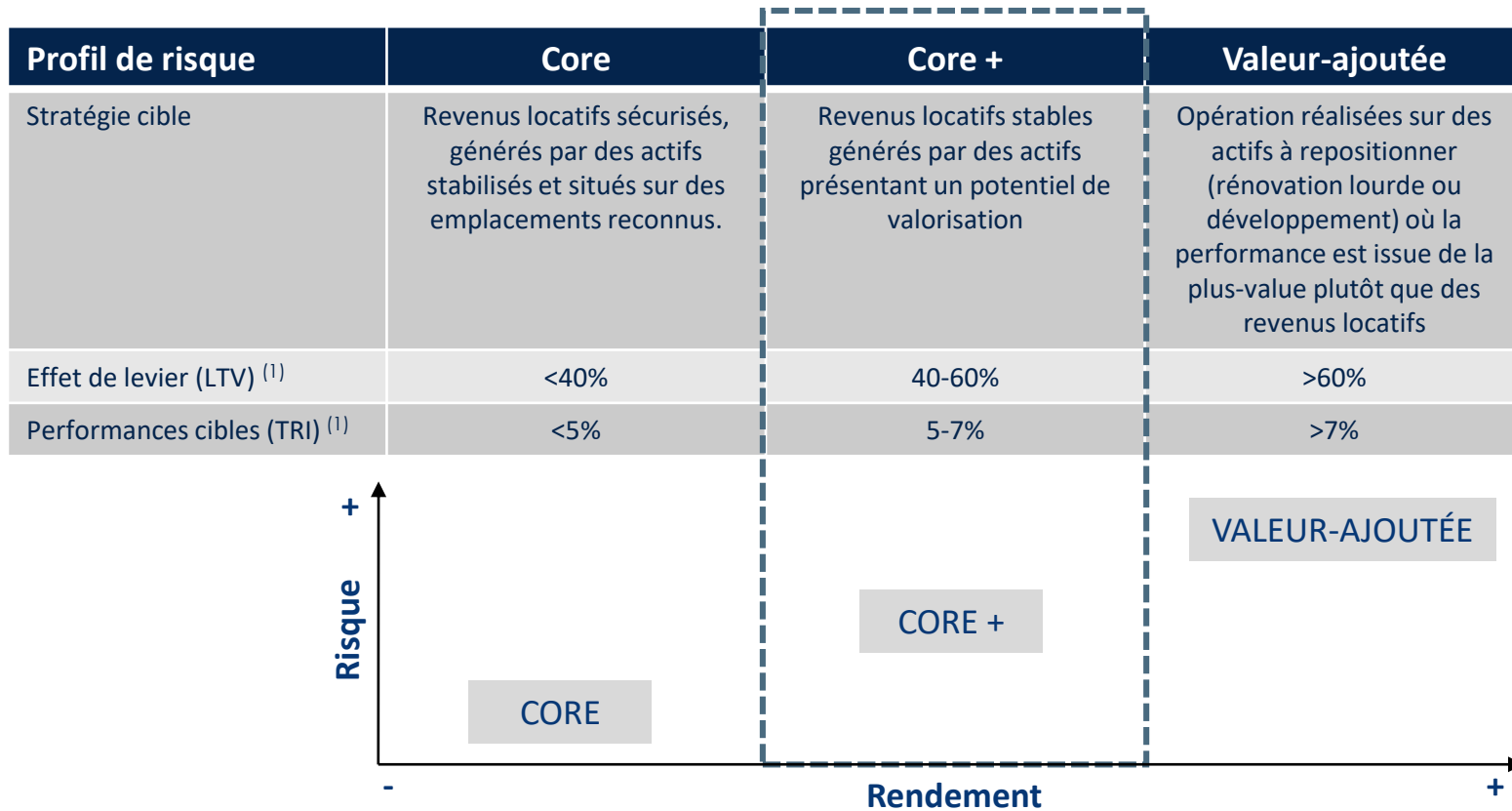
(2) Le traitement fiscal de l'investissement dépend de la situation individuelle de chaque investisseur.

(3) Taux de Rentabilité Interne cible (non garanti) net de tous frais calculé sur la durée de placement recommandée (10 ans). L'objectif de gestion 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.

(4) **La Société de Gestion attire votre attention sur le caractère peu liquide des actions de cette SPPICAV.** Après une période d'interdiction d'une durée de cinq (5) années, en cas de demande de rachat (remboursement) de vos Actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai d'un (1) an à compter de la Date d'Établissement de la valeur liquidative suivant votre ordre de rachat.

Ce document, réservé aux distributeurs, est confidentiel et non contractuel. L'investissement dans cette SPPICAV comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs. Tout reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Mata Capital est strictement interdite. Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures.

Présentation des différentes stratégies d'investissement



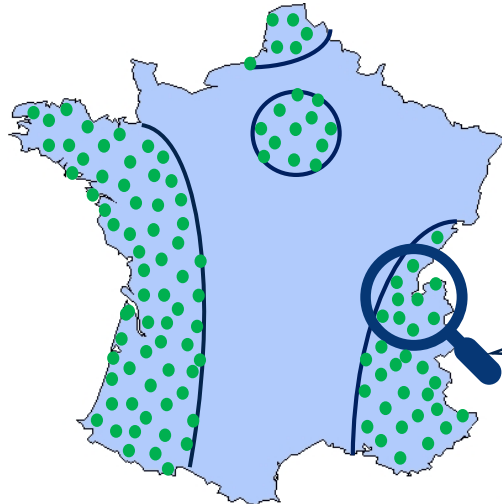
(1) Ces exemples sont donnés à titre purement indicatif et ne présagent en aucun cas des performances de l'OPCI MCF INCOME VALUE. Ce document, réservé aux distributeurs, est confidentiel et non contractuel. L'investissement dans cette SPPICAV comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs. Toute reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Mata Capital est strictement interdite. Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures.

Allocation cible du fonds

Portefeuille d'actifs diversifié en terme géographique et de typologie d'actifs

Zones cibles d'investissement

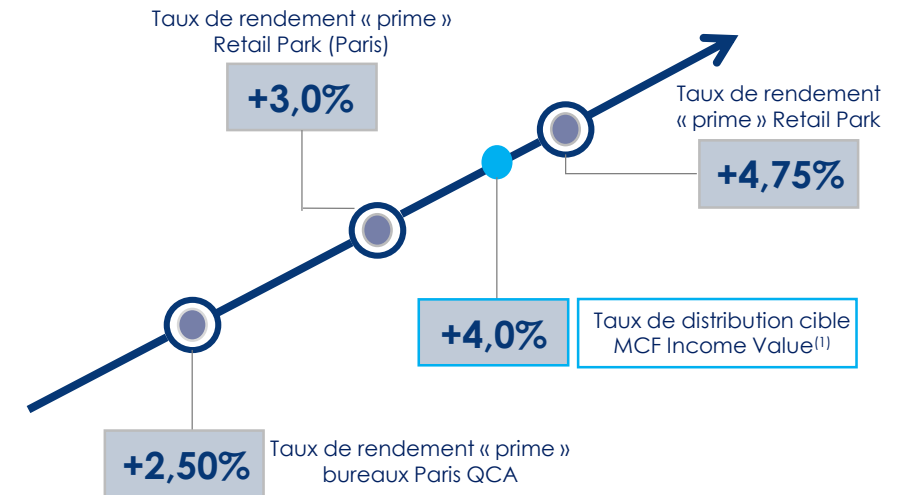
(Ronds verts)



Grandes aires urbaines situées au sein de régions dynamiques d'un point de vue démographique

Portefeuille granulaire et diversifié :
Acquisition d'actifs de toute taille, essentiellement en off-market

Comparatif des rendements immobiliers « prime » versus MCF Income Value (Juin 2019)



ALLOCATION CIBLE

Bureau

Immeubles de bureaux dans les 10 plus grandes aires urbaines

Commerce

Commerce (centre-ville et périphérie) dans les régions dynamiques et touristiques, avec un focus alimentaire

Diversifié

Education, santé, résidentiel, locaux d'activité-logistique ou hôtellerie

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La distribution démarrera à compter de la deuxième année de la vie du fonds. La performance cible (TRI) sur la durée de placement recommandée s'établit à 6% L'objectif de gestion 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.

Ce document, réservé aux distributeurs, est confidentiel et non contractuel. L'investissement dans cette SPPICAV comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs. Tout reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Mata Capital est strictement interdite. Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures.

Stratégie d'acquisition et de gestion



BUREAU

- **Cibles** : acquisition d'immeubles de bureaux situés dans des zones bénéficiant d'une demande locative forte.
- **Objectifs** : profiter d'un rendement locatif aujourd'hui moins élevé que pour le commerce mais potentiel de revalorisation à long terme. Générer de la capitalisation



COMMERCE ALIMENTAIRE

- **Cibles** : actifs de commerce positionnés pour assurer la meilleure stabilité du rendement (valeur de fonds de commerce, travaux à la charge des enseignes, franchise de loyer limitée...) sur le long terme.
- **Objectifs** : assurer une distribution résiliente



DIVERSIFIÉ

- **Cibles** : acquisition d'actifs de santé-éducation, activité-logistique, résidentiel ou hôtellerie
- **Objectifs** : profiter d'opportunités générant un rendement élevé ou permettant d'acquérir des fonciers pouvant être redéveloppés à terme



BUY IT / FIX IT / SELL IT ⁽¹⁾

Stratégie de valorisation à moyen terme des actifs de commerce : déplafonnement des loyers, éviction des locataires, réaménagement des espaces de vente ou réduction des charges et taxes locatives non-récupérables

Stratégie de valorisation à moyen terme des autres actifs par des opérations de transformation : démolition/reconstruction à neuf, changement de destination, opération de découpe, extension de surfaces...

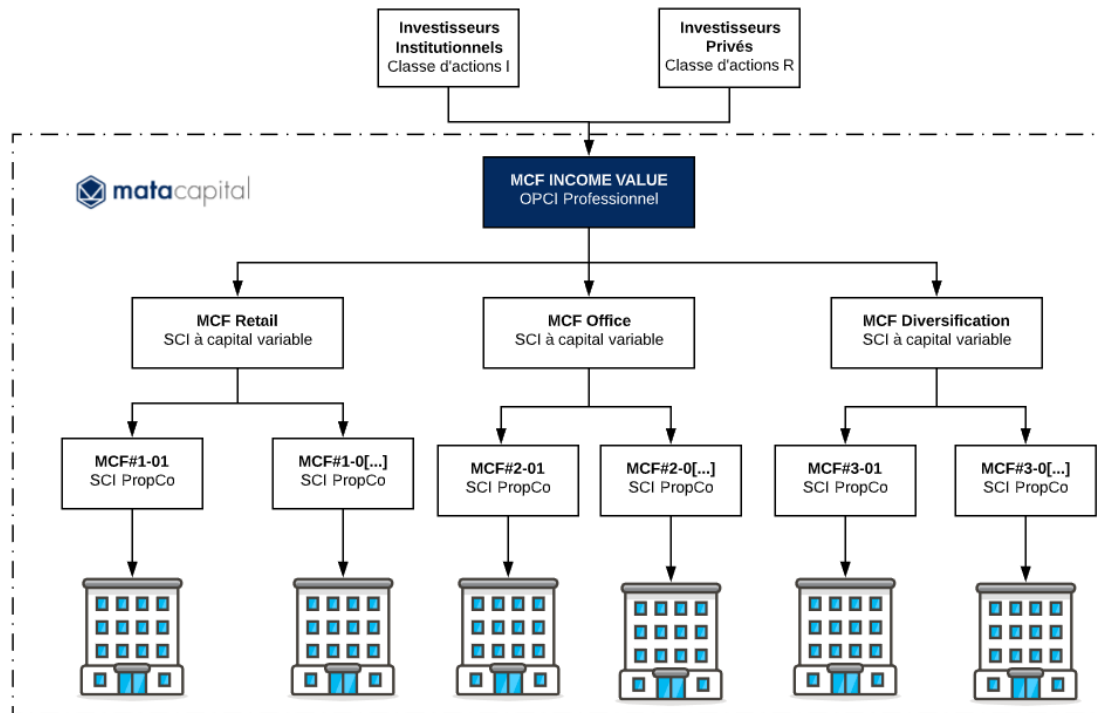
Stratégie d'arbitrage des actifs matures afin de capter la valeur avant le retournement du cycle

(1) « Acheter, réparer, vendre »

Ce document, réservé aux distributeurs, est confidentiel et non contractuel. L'investissement dans cette SPPICAV comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs. Tout reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Mata Capital est strictement interdite. Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures.

Structuration et Paramètres

STRUCTURATION CIBLE



- (1) Le traitement fiscal de l'investissement dépend de la situation individuelle de chaque investisseur.
 (2) Taux de Rentabilité Interne cible net de tous frais calculé sur la durée de placement recommandée (10 ans). L'objectif de gestion 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.

PARAMETRES

Durée de placement recommandée	10 ans
Distribution	Le format du fonds (SPPICAV) induit une distribution obligatoire du résultat.
Format de détention	Nominatif pur ou administré FAS/FID Luxembourgeois
Fiscalité ⁽¹⁾	Revenus des valeurs mobilières et plus-values de cession sur valeurs mobilières
Classes d'action	Catégorie d'action R : souscription minimale de 100 k€
Perf. Cible classe R ⁽²⁾	TRI cible : 6%, dont 4% de distribution annuelle, distribués mensuellement

Ce document, réservé aux distributeurs, est confidentiel et non contractuel. L'investissement dans cette SPPICAV comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs. Tout reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Mata Capital est strictement interdite. Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures.

Principaux termes et conditions (1/2)

Termes & Conditions	Caractéristiques actions R
Dénomination	<ul style="list-style-type: none"> MCF INCOME VALUE
Forme juridique	<ul style="list-style-type: none"> Société professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPPICAV) La SPPPICAV prend la forme d'une Société par Actions Simplifiée (SAS)
Durée de placement recommandée	<ul style="list-style-type: none"> 10 ans
Montant minimum de souscription	<ul style="list-style-type: none"> 100.000 euros
Liquidité	<ul style="list-style-type: none"> Souscriptions mensuelles Rachats mensuels après une période de blocage de 5 ans <u>La Société de Gestion attire votre attention sur le caractère peu liquide des Actions de la SPPPICAV.</u>
Frais et commissions	<ul style="list-style-type: none"> Commission de souscription non-acquise à la SPPPICAV : 6% TTC maximum du montant souscrit Commission de souscription acquise à la SPPPICAV : 10% TTC maximum du montant souscrit Frais de fonctionnement et de gestion annuels : 3,67% TTC de l'actif net réévalué (dont 3,24% TTC de commission de gestion) Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers : <ul style="list-style-type: none"> 1,20% TTC maximum du prix hors droit pour une acquisition 0,90% TTC maximum du prix hors droit pour une cession Commission de surperformance : 20% TTC de la performance au-delà d'une performance annuelle réalisée de 6,00%. Commission de rachat acquise à la SPPPICAV : 8% TTC maximum, réduits à 0% TTC sous réserve de conserver son investissement dix (10) ans.
Expertise immobilière indépendante	<ul style="list-style-type: none"> BNP Paribas Real Estate Valuation France Fréquence : semestrielle
Valeur Liquidative	<ul style="list-style-type: none"> Fréquence d'établissement : mensuelle Commissaire aux Comptes : PricewaterhouseCoopers Audit Déléataire gestion administrative et comptable : EFA (European Fund Administration) Dépositaire : ODDO BHF SCA

Ce document, réservé aux distributeurs, est confidentiel et non contractuel. L'investissement dans cette SPPPICAV comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs. Tout reproduction ou communication de ce document sans accord préalable de Mata Capital est strictement interdite. Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures.

Principaux termes et conditions (2/2)

Termes & Conditions	Caractéristiques actions R
Période de blocage	<ul style="list-style-type: none"> Aucun rachat ne sera accepté pendant les cinq (5) premières années de la vie du fonds.
Plafonnement des demandes de rachat	<ul style="list-style-type: none"> La société de gestion a mis en place le système des « Gates » afin d'étaler le remboursement des ordres de rachats sur plusieurs valeurs liquidatives dès lors que les demandes de rachat excèdent, lors d'une même centralisation, les demandes de souscription de plus de 2%. En cas de mise en œuvre de ce dispositif, la fraction excédant le seuil de 2% ne sera pas exécutée, sera reportée à la valeur liquidative suivante et sera représentée dans les mêmes conditions que précédemment. En tout état de cause, le reliquat d'un ordre de rachat qui aura fait l'objet de 5 reports partiels consécutifs sera totalement exécuté sur la base de la valeur liquidative suivante. <i>Par exemple, en prenant pour hypothèse un actif net total de la SPPICAV de 100m€, un investisseur demandant le rachat de ses actions pour un montant de 3m€ ne se verrait rembourser qu'au maximum 2m€ (s'il est l'unique investisseur à demander le rachat de ses actions). Le reliquat de 1m€ non exécuté sera reporté à la valeur liquidative supplémentaire et représenté dans les mêmes conditions que précédemment.</i>
Modalités de suspension exceptionnelle des rachats	<ul style="list-style-type: none"> La Société de Gestion peut suspendre les rachats de manière provisoire quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande.

SOULEYMANE-JEAN GALADIMA — RELATIONS INVESTISSEURS

F : +33 1 84 28 66 73

M : +33 6 99 71 59 54

soul.galadima@matacapital.com



www.matacapital.com

Siège social :
18 rue Jean Giraudoux
75116 Paris, France