

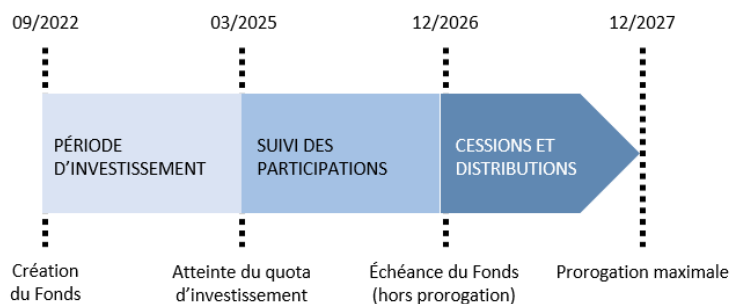
FCPR SELECT PROMOTION IV

Informations financières au 30/09/2025

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme Juridique	Fonds Commun de Placement à Risques
Codes ISIN	Part A - FR0014008Y46 Part B - FR0014008Y53
Dépositaire	CACEIS BANK
Rachats de parts	Rachats dérogatoires possibles sur les parts A
Nombre de lignes en portefeuille	36
Valeur d'origine des parts (nominal)	500 €
Statut du Fonds	Investissement

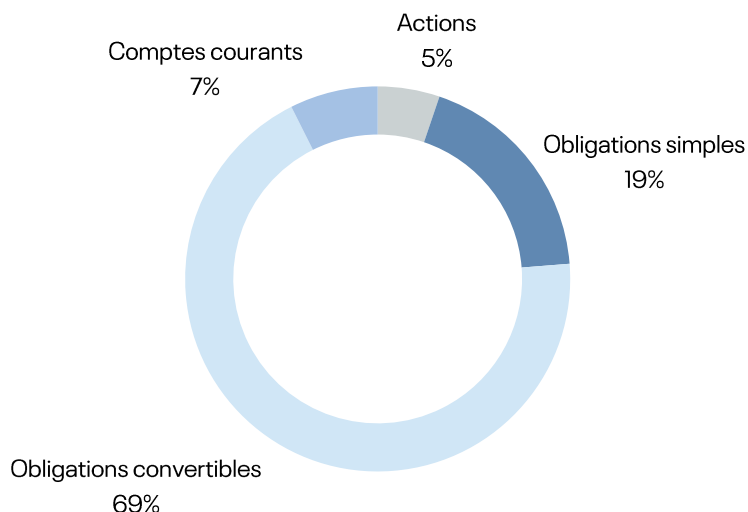
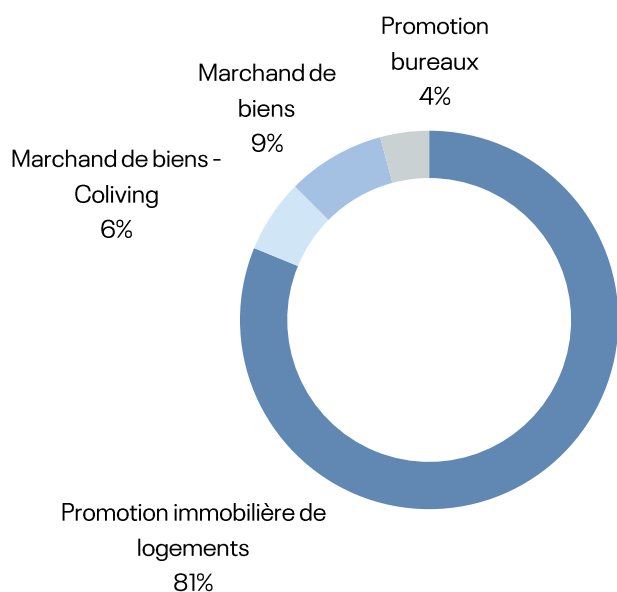
HORIZON D'INVESTISSEMENT



VALEURS LIQUIDATIVES ET PERFORMANCES AU 30/09/2025

Valeur liquidative des parts A (distributions incluses)	494,62 €
Performance depuis l'origine	-1,08%
Valeur liquidative des parts B (distributions incluses)	500,22 €
Performance depuis l'origine	+0,04%

RÉPARTITION DE L'ACTIF NET AU 30/09/2025



COMMENTAIRE DE GESTION

Le FCPR SELECT PROMOTION IV est investi sur 36 lignes et a réalisé 21 sorties totales ou partielles, toutes en plus-value.

L'équipe de gestion continue le suivi des lignes et a démarré le second cycle d'investissement grâce aux premières sorties. 3 nouveaux investissements ont ainsi été réalisés sur le semestre, représentant 5,3% des souscriptions initiales.

Le Fonds continue de déployer une stratégie axée sur la recherche d'opérations matures, présentant des taux de commercialisation élevés et, lorsque c'est possible, des garanties telles que des fiducies, hypothèques, cautions personnelles. Sur l'ensemble du portefeuille, la situation est dans l'ensemble stable et la stratégie mise en œuvre permet de limiter l'impact de la crise immobilière. Sur le semestre, le Fonds enregistre, toutefois, des baisses de 4,35% sur les parts A et 4,11% sur les parts B, principalement imputables à l'opération Batipaume ainsi qu'au portefeuille de l'opérateur AFC.

Le marché immobilier français présente des signaux de stabilisation après deux années de correction sévère. La BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire, ramenant son taux directeur à 3,25 %, ce qui a permis un repli des taux de crédit immobilier autour de 3,1-3,3% et une amélioration progressive des conditions de financement. Dans un contexte d'inflation maîtrisée ($\approx 2,4\%$), le pouvoir d'achat immobilier des ménages se redresse légèrement.

Les prix des logements anciens montrent un début de normalisation (+0,3 % sur un an), tandis que les transactions se stabilisent autour de 820 000 ventes, confirmant une phase d'atterrissage du marché. Le logement neuf reste fortement pénalisé par la faiblesse de l'offre et la disparition de dispositifs incitatifs, malgré un léger redressement des mises en vente.

La combinaison d'une politique monétaire plus favorable, d'une demande latente importante et d'un déficit structurel de logements laisse entrevoir une reprise progressive en 2026, portée notamment par les zones les plus tendues. Toutefois, un retour aux volumes d'avant 2022 apparaît improbable à court terme, en raison de contraintes encore fortes sur la production neuve et sur la capacité d'investissement des acteurs institutionnels.

TABLEAU DES SORTIES

Société	Activité	Opérateur	Localisation	% sorti	% des souscr. initiales	Performance	Rendement annuel brut
M & CO 54	Marchand de biens	(RE)GENERATION GROUPE	Falicon (06)	100%	2,4%	+11,72%	+10,85%
M & CO 115	Promotion bureaux	ODEA	Mauguio (34)	13,9%	0,4%	+6,85%	+4,13%
CITIMOTION	Promotion logement	CITIMOTION	Saint-Germain-en-Laye (78)	100%	0,8%	+18,03%	+18,88%
VA INVEST	Marchand de biens	VA INVEST	Toulouse (31)	100%	0,9%	+25,14%	+14,05%
PEAKS	Marchand de biens	PEAKS	Toulouse (31)	100%	1,5%	+24,21%	+17,28%
CIG PROMOTION	Promotion logement	CIG PROMOTION	Moussy-le-Vieux (77)	100%	1,5%	+20,42%	+12,05%
M & CO 120	Promotion logement	MA	Barbizon (77)	18,9%	0,7%	+8,12%	+4,33%
M & CO 106	Promotion logement	ADVANTIS	Pessac (33)	20,0%	0,3%	+8,00%	+4,06%
M & CO 119	Promotion logement	NEMESIS PROMOTION	Agde (34)	25,8%	1,0%	+6,51%	+4,38%
M & CO 129	Marchand de biens	AZUR REALISATION	Roquebrune-Cap-Martin (06)	100%	1,2%	+27,64%	+14,18%
IDEAL INVEST 6	Promotion logement	IDEAL GROUPE	La-Chapelle-sur-Erdre (44)	100%	2,4%	+20,61%	+17,40%
M & CO 130	Promotion logement	SEIXO	Saint-Vincent-de-Tyrosse (40)	83,3%	4,2%	+7,00%	+5,27%
PREMIUM SPACE	Marchand de biens	PREMIUM PROMOTION	Toulouse (31)	27,8%	0,8%	+5,10%	+3,12%
LES CONSTRUCTEURS DU BOIS	Promotion logement	LES CONSTRUCTEURS DU BOIS	Cantebonne (54)	46,1%	0,9%	+15,11%	+17,12%
SIMCOPROM	Promotion logement	SIMPROM	Colombes (92)	100%	7,0%	+19,53%	+16,00%
M & CO 85	Marchand de biens	(RE)GENERATION GROUPE	Niort (79)	39,5%	2,5%	+11,26%	+5,08%
M & CO 123	Promotion logement	TAMARINS DEVELOPPEMENT	Saint-Tropez (83)	100%	1,4%	+34,83%	+13,51%
M & CO 124	Promotion logement	LOFTWOOD	Gagnac-sur-Garonne (31)	50%	2,5%	+6,00%	+4,25%
M & CO 133	Promotion logement	LES CLES DU SUD	Agde (34)	18,3%	0,7%	+6,17%	+4,32%
M & CO 141	Promotion logement	CITIMOTION	Marseille (13)	100%	1,4%	+19,41%	+16,05%
VALERIE CHOVET PROMOTION	Promotion logement	VALERIE CHOVET PROMOTION	Calvisson (30)	49,5%	1,3%	+7,00%	+4,52%
Total					35,8%		

DÉTAIL DES LIGNES DU PORTEFEUILLE

Société cible	Activité	Opérateur	Localisation	% des souscriptions initiales
M & CO 109	Promotion logement	TRIANON PROMOTION	Bobigny (93)	4,99%
<p>Les travaux avancent conformément au calendrier, avec l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée et une livraison toujours prévue pour juillet 2026. La commercialisation enregistre une nette progression, passant de 52 à 66 lots actés. Sur le plan financier, la marge prévisionnelle demeure à 1,5 M€, sans variation notable du bilan. La remontée des fonds propres reste prévue pour décembre 2025.</p>				
REALITES	Promotion logement	REALITES	Bordeaux (33)	4,99%
<p>Le projet a atteint le hors d'eau- hors d'air en juillet 2025 et 59% du chiffre d'affaires est acté. La période d'observation du redressement judiciaire a été renouvelée jusqu'à novembre 2025. Nous connaissons à présent les grandes lignes du plan de redressement ainsi que les classes de parties affectées à chaque créance. La créance liée à ce financement bénéficie d'un statut privilégié et le taux de recouvrement proposé devrait être d'environ 72%, ce montant restant à confirmer officiellement. Les classes de parties affectées et les pourcentages de recouvrement seront soumis au vote des créanciers à la fin de l'année. Dans ce contexte, la ligne a été dépréciée à hauteur de 28%.</p>				
M & CO 145	Promotion logement	CIG PROMOTION	Longperrier (77)	4,97%
<p>Les travaux de l'opération ont démarré en octobre 2025. Les logements ont été vendus en bloc à un bailleur social. Il reste en stock les maisons existantes, situées à proximité du site de travaux. La marge, actualisée à la suite de l'appel d'offres travaux, couvre toujours le rendement des obligations.</p>				
M & CO 98	Promotion logement	GROUPE CARRERE	Armentières (59), Nantes (44) Muret (31) et Valenciennes (59)	4,82%
<p>Le taux de recouvrement estimé s'établit à environ 40% du nominal, selon le suivi trimestriel transmis par le repreneur Pierreval et actualisé en août 2025. Un protocole a été signé avec ce dernier, prévoyant la conversion des obligations en actions. Le versement des derniers flux reste attendu pour 2026. La provision de 57% a été augmentée à 60%.</p>				
LA DEMEURE TOSCANE 2	Marchand de biens	VALERIE CHOVET PROMOTION	Caveirac (30)	4,36%
<p>Le chantier a débuté avec la phase de démolition et avance conformément au planning, sans retard signalé à ce jour. La livraison reste prévue pour octobre 2026. Sur le plan financier, la marge prévisionnelle s'élève à 220 k€. La commercialisation se poursuit avec 2 lots déjà actés, 1 sous promesse et 3 encore disponibles. La remontée des fonds propres est prévue à la livraison du programme, fin octobre 2026.</p>				
M & CO 125	Promotion logement	REALITES	Monnaie (37) Saint-Malo (35)	4,00%
<p>Le projet Talards est en cours de finition, avec un achèvement prévu pour janvier 2026. La commercialisation a atteint 76% du chiffre d'affaires acté. La période d'observation du redressement judiciaire a été renouvelée jusqu'à novembre 2025. Nous connaissons à présent les grandes lignes du plan de redressement ainsi que les classes de parties affectées et la créance rattachée à ce financement. Celui-ci devrait bénéficier d'un taux de recouvrement estimé à environ 67%, un montant qui reste à confirmer officiellement. Les classes de parties affectées et les pourcentages de recouvrement devront être soumis au vote des créanciers à la fin de l'année. Dans ce contexte, la ligne a été dépréciée à hauteur de 33% du nominal de l'emprunt obligataire.</p>				
M & CO 85	Marchand de biens	(RE)GENERATION GROUPE	Niort (79)	5,23%
<p>À ce jour, 33 actes ont été signés sur les 69 lots en commercialisation. Parallèlement, 33 réservations et 3 options ont également été reçues pour le reste des biens en vente, portant la commercialisation des lots à 100%. Compte tenu du stade d'avancement des différents actes, la sortie est prévue pour la fin de l'année 2025.</p>				
M & CO 115	Promotion bureaux	ODEA	Mauguio (34)	3,63%
<p>Les travaux sont en voie d'achèvement, avec une livraison désormais envisagée pour juin 2026, en raison des retards liés aux intempéries, à la mise en service d'Enedis et au contentieux en cours avec un acquéreur. Ce dernier, acquéreur de plusieurs lots, a obtenu la condamnation d'Odea au versement d'une indemnité judiciaire, le contraignant à placer la société projet en redressement judiciaire. La finalisation de l'achèvement définitif et la livraison des lots dépendent désormais du règlement de ce différend et des garanties apportées aux entreprises. La commercialisation demeure tendue, avec 26 lots vendus et 12 restant en stock.</p>				
M & CO 147	Promotion logement	CIG PROMOTION	Saint Pathus (77)	3,57%
<p>Les travaux de l'opération ont démarré en octobre 2025. Les logements ont été vendus en bloc à un bailleur social. Il reste en stock la cellule commerciale en pied d'immeuble. La marge, actualisée à la suite de l'appel d'offres travaux, couvre toujours le rendement des obligations.</p>				
M & CO 120	Promotion logement	MA	Barbizon (77)	3,20%
<p>Les parties communes et 5 maisons ont été livrées fin juin 2025, tandis que la maison actuellement en travaux sera livrée fin décembre 2025 en raison d'un retard lié aux travaux de l'acquéreur. La maison en stock doit désormais être livrée en septembre 2026. La commercialisation progresse avec 5 lots vendus, 2 encore en stock</p>				

et des offres en cours pour 2 lots. Sur le plan financier, le chiffre d'affaires s'élève à 14,38 M€, avec un reste à payer de 2,42 M€ et une marge de 416 k€. Les fonds propres restants sont de 1,51 M€, avec une remontée prévue en décembre 2025.

M & CO 137	Promotion logement	PROMOCEAN	Damgan (56)	3,09%
------------	--------------------	-----------	-------------	-------

La holding du promoteur a été mise en redressement judiciaire en juillet 2025 suite à des problèmes d'impayés avec le Trésor Public. La commercialisation des lots n'avance plus, l'opérateur étant en sous capacité en raison d'une réduction drastique de ses effectifs. Il a été décidé de réaliser les fiducies pour reprendre la commercialisation des lots.

Dans ce contexte, le rendement des obligations a été repris et la ligne a été inscrite à sa valeur nominale.

PILOT IMMO	Promotion logement	IMMALLIANCE	La Crau (83)	3,08%
------------	--------------------	-------------	--------------	-------

Conformément au protocole de conciliation, les fonds propres et la marge de l'opération ont été utilisés pour permettre au groupe d'apurer une partie du passif bancaire de la holding. Un avenant au protocole de conciliation va être signé pour réétaler le remboursement de l'emprunt obligataire sur 2026. En contrepartie, il a été pris en garantie une fiducie sur un autre programme en cours de commercialisation et dont les travaux commenceront au 2e trimestre 2026.

Société cible	Activité	Opérateur	Localisation	% des souscriptions initiales
M & CO 133	Promotion logement	LES CLES DU SUD	Agde (34)	2,93%
La commercialisation des stocks de cette opération entièrement terminée progresse favorablement. Sur les 5 lots concernés, le lot 10 a été vendu en juillet pour 126 k€, tandis que les lots 9 et 15 sont sous compromis, avec des signatures authentiques prévues avant la fin de l'année 2025. Les lots 1 et 12 restent en stock et font l'objet de discussions en vue d'une cession ou d'un rachat à terme.				
M & CO 119	Promotion logement	NEMESIS PROMOTION	Agde (34)	2,91%
L'opérateur a récupéré de manière indue une partie des fonds propres de l'opération "Le Parc des Cèdres", en violation des accords contractuels. Une négociation à l'amiable a été tentée pour obtenir des garanties complémentaires avec l'opérateur dans un premier temps. En vain. Il a donc été décidé de mettre en demeure le remboursement et de demander d'inscrire judiciairement des hypothèques sur les actifs en stock du Parc des Cèdres et des Jardins de Batipaume. Dans ce contexte, le rendement des obligations a été repris à 100% et la ligne a donc été maintenue à sa valeur nominale.				
M & CO 121	Promotion logement	AFC PROMOTION	Sceaux (92) Toulouse (31)	2,60%
Dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire concernant la holding AFC Promotion, un accord a été trouvé avec les créanciers sur le plan de redressement.				
Par ailleurs, une procédure de conciliation a été ouverte sur les deux sociétés projets afin d'encadrer les engagements de chaque partie (l'opérateur, la banque et notre société).				
À la suite des dernières négociations et du plan voté, le taux de recouvrement devrait s'établir à environ 28% du nominal. Dans ce contexte, la provision de 25% a été augmentée à 72%.				
M & CO 124	Promotion logement	LOFTWOOD	Gagnac-sur-Garonne (31)	2,50%
L'achèvement des travaux est prévu pour fin novembre 2025 et, sur les 11 logements en accession libre, 1 lot reste en stock. L'opérateur a déjà été remboursé 50% du nominal au 2 ^e trimestre 2025 et devrait prochainement rembourser le solde ainsi que le rendement.				
(RE)GENERATION	Marchand de biens Coliving	(RE)GENERATION GROUPE et DIBONA	Métropoles françaises	2,50%
Le portefeuille comprend actuellement 9 actifs. Un actif à Nantes sera vendu sans transformation et sortira du portefeuille, le marché nantais du coliving étant jugé trop peu rentable. Le portefeuille sera donc, à terme, constitué de 8 actifs. À ce jour, 7 actifs sur les 8 ont été livrés et sont en exploitation. La livraison du dernier actif est prévue fin novembre 2025. 3 projets présentent des taux d'occupation satisfaisants, un projet peine à trouver sa clientèle, et 3 autres projets sont en phase de remplissage suite à leur livraison récente. Les prix de revient des opérations ainsi que les délais de travaux sont proches des objectifs initiaux. La marge à terminaison prévisionnelle reste stable. Le portefeuille sera prochainement mis en vente.				
M & CO 143	Promotion de logement	VALERTY	Montrouge (92)	2,20%
Nouvel investissement.				
PREMIUM SPACE	Marchand de biens	PREMIUM PROMOTION	Toulouse (31)	1,97%
Les discussions avec l'opérateur se poursuivent. La vente d'un premier lot a permis un remboursement partiel. La cession du second lot, initialement prévue au cours de l'été 2025 après une baisse de prix, est désormais attendue pour la fin de l'année. L'opérateur a remplacé son co-promoteur et son commercialisateur afin d'accélérer les ventes.				
M & CO 128	Promotion logement	KINGSTONE	Villiers-sur-Marne (94)	1,81%
Le chantier est hors d'eau et hors d'air, mais ralenti par un manque de trésorerie après l'échec de la vente en bloc. La livraison est prévue au 30 juin 2026. La commercialisation compte 32 lots vendus, 10 sous promesse et 27 en stock. Sur le plan financier, la marge est réduite à 72 k€ pour un chiffre d'affaires de 15,3 M€. Les fonds propres restants s'élèvent à 1,76 M€, avec une remontée prévue à la livraison. L'opérateur a obtenu une prorogation de ses concours bancaires jusqu'en juillet 2026. Un protocole est en cours pour proroger l'emprunt obligataire jusqu'en juin 2026 et ajuster le TRI à 5% à partir de juillet 2025, l'opération ne permettant pas de servir un rendement plus élevé.				
M & CO 148	Promotion logement	MARTIN ROUVEIROLI - MR HOLDING	Bordeaux (33)	1,80%
Nouvel investissement.				
M & CO 126	Promotion logement	LOFTWOOD	Razac sur l'Isle (24)	1,62%
Sur les 24 maisons du programme, 9 sont hors d'eau et 15 sont au stade "plancher achevé - en cours d'élévation". La livraison est prévue pour le 2 ^e trimestre 2026. Le programme a été entièrement vendu à un bailleur social.				
M & CO 114	Promotion logement	AVA PROMOTION	Saint-Jory (31)	1,57%

Lors des négociations, l'opérateur a présenté des propositions de remboursement jugées non satisfaisantes (montants inférieurs à la créance et délai de recouvrement particulièrement long). Afin de maintenir la pression sur l'opérateur et de maximiser les chances de recouvrement, la caution personnelle du dirigeant a été mise en œuvre. Des saisies ont été effectuées sur les comptes bancaires personnels du dirigeant, ainsi que sur les parts sociales de SCI appartenant à son patrimoine. Les négociations demeurent en cours.

Autres lignes du portefeuille (13 opérations)	14,14%
Total	87,08%

NOUVEAUX INVESTISSEMENTS

M & CO 143



En juillet 2025, le Fonds a souscrit à une émission obligataire convertible en actions d'un montant global de 680 k€, en co-investissement avec d'autres fonds gérés par M Capital Partners.

Cette émission obligataire a été réalisée par l'opérateur VALERTY et vise à financer un projet de promotion immobilière en surélévation, pour construire 4 logements à Montrouge (92). À ce jour, 2 lots sur 4 sont actés et les 2 autres sont réservés.

L'horizon d'investissement est établi à 14 mois. Le rendement annuel cible est de 19%.

M & CO 148

En juillet 2025, le Fonds a souscrit à une émission obligataire convertible en actions d'un montant global de 555 k€, en co-investissement avec d'autres fonds gérés par M Capital Partners.

Cette émission obligataire a été réalisée par l'opérateur MR HOLDING et vise à financer un projet de marchand de biens, prévoyant la rénovation de 7 logements ainsi que des parties communes d'un immeuble situé à Bordeaux (33).

Depuis l'investissement, 2 logements ont déjà été vendus, permettant un remboursement partiel de 43% de l'investissement. Un 3^e acte est prévu très prochainement, permettant un nouveau remboursement de 22% du nominal.

L'horizon d'investissement est établi à 12 mois, anticipable et prorogeable de 3 mois. Le rendement annuel cible est de 12,2%.

IDEAL INVEST 7



En septembre 2025, le Fonds a participé à une levée de fonds en obligations convertibles d'un montant global de 400 000 € en co-investissement avec d'autres Fonds gérés par M Capital Partners.

Cette émission obligataire a été réalisée par l'opérateur Ideal Groupe et vise à refinancer les fonds propres d'un projet de promotion immobilière à Andernos (33).

Le projet a été livré en début d'année 2025 et il reste 2 lots en stock. Le TRI cible est de 14% sur un horizon d'investissement établi à 9 mois.