

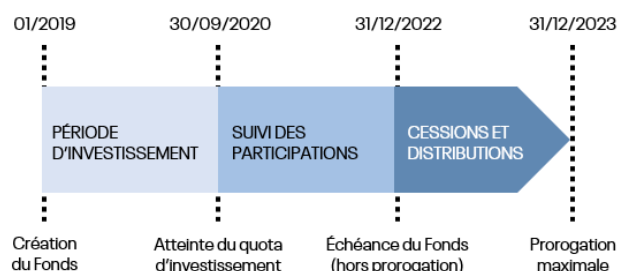
FCPR SELECT PROMOTION

Informations financières au 30/09/2025

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	13
Valeur d'origine de la part (nominal)	500 €
Statut du Fonds	Liquidation

HORIZON D'INVESTISSEMENT



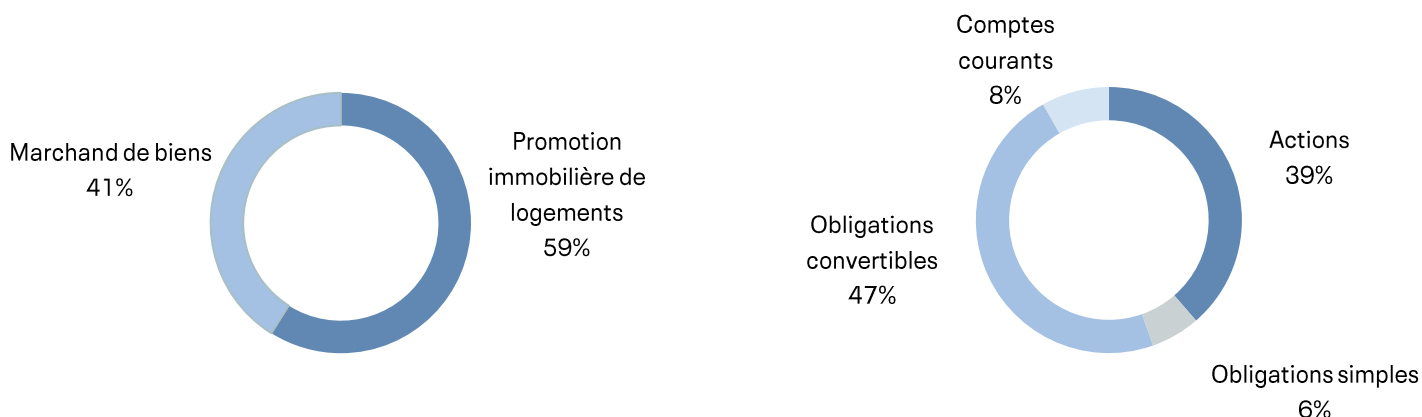
VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCE AU 30/09/2025

Valeur liquidative (distributions incluses)	469,86 €
Performance depuis l'origine	-6,03 %

DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES AU 30/09/2025

Date	Montant brut par part	Pourcentage du nominal
28/04/2023	75,00 €	15,0%
28/07/2023	100,00 €	20,0%
25/10/2023	60,00 €	12,0%
20/06/2024	25,00 €	5,0%
26/02/2025	28,00 €	5,6%
Total	288,00€	57,6%

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



COMMENTAIRE DE GESTION

Le FCPR Select Promotion a réalisé 29 sorties totales ou partielles depuis sa création mais reste investi dans 13 opérations.

Après deux années de repli marqué, le marché immobilier français montre des signes de stabilisation. La BCE a ramené son taux directeur à 3,25%, contribuant à un reflux des taux de crédit immobilier autour de 3,1-3,3 %, tandis que l'inflation se stabilise à 2,4%. Les prix des logements anciens se redressent légèrement (+0,3 % sur un an) et les transactions se maintiennent autour de 820 000 ventes. Dans le neuf, l'activité reste dégradée, malgré un léger sursaut des mises en vente. La stabilisation des taux et le retour progressif de la demande laissent entrevoir une reprise graduelle du marché en 2026, sans toutefois retrouver les volumes d'avant la crise.

L'équipe de gestion reste pleinement mobilisée pour assurer la liquidité des dernières lignes du portefeuille dans les meilleures conditions possibles.

4 opérations, représentant 13,7% de l'encours initial du Fonds, présentent un potentiel de sortie à un horizon de 3 à 12 mois. 2 opérations, en revanche (Groupe Acantys), sont en contentieux et ont donné lieu à l'activation des garanties. La procédure est en cours et, compte tenu des aléas et des délais de vente des actifs, la sortie pourrait s'étendre au-delà de 18 mois.

Nous vous rappelons que, depuis sa création, le Fonds a réalisé 5 distributions, représentant 57,6% de la valeur nominale. De prochaines distributions interviendront au fil des remboursements.

TABLEAU DES SORTIES

Société	Activité	Opérateur	Localisation	% sorti	% des souscr. initiales	Performance	Rendement annuel brut
M & REI HABITAT 1	Promotion logement	REI HABITAT	Champigny-sur-Marne (94)	100%	2,3%	+21,03%	+10,00%
M & GOTHAM 3	Promotion logement	GOTHAM	Escalquens (31)	100%	0,8%	+23,32%	+11,52%
M & INOVA 1	Promotion logement	INOVA PROMOTION	Sainte-Maxime (83)	100%	2,2%	+31,96%	+14,34%
LES TERRAINS TOULOUSAINS	Marchand de biens	SAS LES TERRAINS TOULOUSAINS	Saint-Jory (31)	100%	1,4%	+38,99%	+15,54%
AQPRIM	Promotion logement	AQPRIM	Bordeaux (33)	100%	2,3%	+39,48%	+14,56%
M & VESTIA 1	Promotion logement	VESTIA	Montpellier (34)	100%	4,7%	+24,39%	+14,07%
M & SIDONIE	Promotion logement	AGI FRANCE + JS CONSEIL	Frontignan (34)	100%	2,8%	+20,74%	+13,62%
AXIS PROMOTION	Marchand de biens	AXIS PROMOTION	Laxou (54)	100%	9,0%	+24,03%	+13,70%
M & JM 1	Marchand de biens	MERIC	Toulouse (31)	100%	6,4%	+27,48%	+14,50%
M & AZUR 1	Promotion logement	AZUR REALISATION	Cagnes sur Mer (06)	100%	4,7%	+25,16%	+12,06%
M & PREMIUM 1	Promotion logement	PREMIUM PROMOTION	Toulouse (31)	100%	5,2%	+25,03%	+13,23%
M & PREMIUM 2	Promotion logement	PREMIUM PROMOTION	Toulouse (31)	100%	4,8%	+29,38%	+10,71%
M & CO 56	Marchand de biens	FIMMOS	Cannes (06)	100%	1,7%	+23,78%	+31,47%
M & ACANTYS 4	Promotion logement	ACANTYS	Colomiers (31)	47,7%	4,1%	+35,68%	+12,59%
M & PREMIUM TOULOUSE AYRAL	Promotion logement	PREMIUM PROMOTION	Toulouse (31)	100%	2,7%	+38,05%	+13,59%
PIC	Promotion logement	PIC	Grimaud (83)	100%	6,4%	+46,52%	+11,90%
M & EDELIS 1	Promotion logement	(RE)GENERATION GROUPE + EDELIS	Beauzelle (31)	100%	3,1%	+32,37%	+12,18%
M & CO 80	Marchand de biens	METAMORPHOSE	Bordeaux (33)	100%	2,7%	+17,37%	+17,57%
VILLAS EDEN	Promotion logement	ILINE DEVELOPPEMENT	Etrembières (74)	3,9%	0,3%	+9,00%	+6,13%
PREMIUM	Marchand de biens	PREMIUM PROMOTION	Toulouse (31)	100%	7,1%	+47,86%	+12,79%
M & CO 70	Promotion logement	HARMONY PROMOTION	Alfortville (94)	100%	6,8%	+35,22%	+23,43%
M & CO 105	Marchand de biens	(RE)GENERATION GROUPE	Touques (14)	71,4%	3,7%	+1,06%	+0,93%
M & CO 92	Marchand de biens	PEAK TO PEAK	Porto Vecchio (2A)	100%	4,7%	+19,70%	+15,00%
MPP PARADOUX	Marchand de biens	(RE)GENERATION GROUPE	Toulouse (31)	100%	3,5%	+9,95%	+3,72%
CLYDE 02	Promotion logement	L&G PROMOTION	Gleizé (69)	32,1%	0,5%	+26,53%	+20,68%
IDEAL INVEST 3	Promotion logement	IDEAL GROUPE	Le Bouscat (33)	50%	4,5%	+5,50%	+3,30%
M & CO 66	Marchand de biens	ADAMIA	Lyon (69)	27,3%	1,3%	+6,85%	+2,77%
M & EDELIS 2	Promotion logement	(RE)GENERATION GROUPE + EDELIS	Montrabé (31)	100%	4,7%	+14,86%	+3,33%

Société	Activité	Opérateur	Localisation	% sorti	% des souscr. initiales	Performance	Rendement annuel brut
M & CO 44	Marchand de biens	(RE)GENERATION	Rue Saint-Anne, Toulouse (31)	100%	3,9%	-86,50%	-52,15%
Total					108,34%		

DÉTAIL DES LIGNES DU PORTEFEUILLE

Société cible	Activité	Opérateur	Localisation	% des souscriptions initiales
M & IDEFISC 1	Marchand de biens	IDEFISC	Paris (75)	9,75%
La vente a été réalisée en novembre 2024 pour un montant de 840 k€ et les opérations de liquidation ont été engagées après tenue des assemblées générales de la société, qui ont voté favorablement cette décision. Les opérations de clôture devraient être achevées d'ici la fin de l'année 2025, ce qui permettra en suivant le reversement des sommes annoncées, à savoir un recouvrement de l'ordre de 70% de l'investissement initial.				
LE DOMAINE DE LA BREHAUDAIS	Promotion logement	PRAT DESLOT	La Bréhaudais (35)	8,98%
La liquidation judiciaire a été prorogée jusqu'en juillet 2026. L'offre a été confirmée et la provision de 80% déjà constatée est maintenue.				
VILLAS EDEN	Promotion logement	ILINE DEVELOPPEMENT	Etrembières (74)	6,87%
La ligne reste dépréciée à hauteur de 95%, les possibilités de récupération supplémentaire restant très limitées.				
M & ACANTYS 3	Promotion logement	GROUPE ACANTYS	Blagnac (31)	6,71%
L'assignation du groupe Acantys est toujours en cours en vue d'obtenir une condamnation sur les sommes dues et les conversions des mesures conservatoires obtenues (hypothèques judiciaires provisoires sur un actif du dirigeant et saisie de parts de SCI du dirigeant avec nantissement). Le dossier a fait l'objet de plusieurs renvois au tribunal et la prochaine audience est fixée début décembre 2025.				
M & CO 43	Marchand de biens	(RE)GENERATION GROUPE	Biarritz (64)	5,62%
La procédure se poursuit et l'échéance est, à ce jour, fixée à novembre 2025. La société honore les intérêts de la dette bancaire et l'inscription hypothécaire a été renouvelée.				
Il n'est pas envisagé de sortie avant la fin du 1er trimestre 2026. Une offre émanant d'un cabinet médical est en attente de réception, celui-ci attendant la réponse de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine (ARS), dont l'instruction des dossiers accuse un retard d'environ deux mois.				
M & ACANTYS 4	Promotion logement	GROUPE ACANTYS	Colomiers (31)	4,54%
L'assignation du groupe Acantys est toujours en cours en vue d'obtenir une condamnation sur les sommes dues et les conversions des mesures conservatoires obtenues (hypothèques judiciaires provisoires sur un actif du dirigeant et saisie de parts de SCI du dirigeant avec nantissement). Le dossier a fait l'objet de plusieurs renvois au tribunal et la prochaine audience est fixée début décembre 2025.				
IDEAL INVEST 3	Promotion logement	IDEAL GROUPE	Le Bouscat (33)	4,49%
Les travaux ont été livrés au cours du 2e trimestre 2025. Il reste à la vente 1 logement sur les 65 logements du programme et 2 surfaces commerciales sur 4. L'opérateur n'a pas trouvé de solution alternative (PC modificatif) avec la Mairie pour les maisons individuelles. Leur commercialisation a donc repris selon le projet initial. Les travaux portant sur ces maisons ne démarreront que lorsqu'il y aura une commercialisation suffisante, un retard important est donc à prévoir. Dans ce contexte, le rendement des obligations a été repris à 90% pour se rapprocher de la valeur nominale. Nous négocions, toutefois, avec l'opérateur une sortie avant la fin de l'année 2025 grâce à la trésorerie du Groupe.				
M & CO 66	Marchand de biens	ADAMIA IMMOBILIER	Lyon (69)	3,43%
L'opérateur nous menace de mettre la société projet en liquidation judiciaire. Dans ce cas, il existerait un risque de ne pas bénéficier pleinement des effets de l'hypothèque, car la société émettrice est associée indéfiniment responsable des dettes de la société projet, y compris des dettes bancaires. Des négociations sont en cours entre l'opérateur, la banque et notre société. Dans ce contexte, le rendement des obligations a été repris, la ligne a donc été maintenue à sa valeur d'origine.				
M & CO 76	Marchand de biens	(RE)GENERATION GROUPE	Toulouse (31)	2,10%
L'échéance a été repoussée à décembre 2026 en raison d'un litige avec les indivisaires. Un permis de construire modificatif a été déposé en août, avec ses pièces complémentaires déposées en septembre. Il est, actuellement, en cours d'instruction. Un second permis de construire modificatif sera déposé en fin d'année 2025, avec une purge prévue pour l'été 2026.				
M & CO 105	Marchand de biens	(RE)GENERATION GROUPE	Touques (14)	1,50%
La commercialisation se poursuit : il reste trois actifs à la vente sur les onze. Une sortie est envisagée à l'été 2026. De nouvelles actions commerciales sont en préparation afin de dynamiser les ventes et d'accélérer la sortie du portefeuille.				
Autres lignes du portefeuille (3 opérations)				3,23%
Total				57,23%