

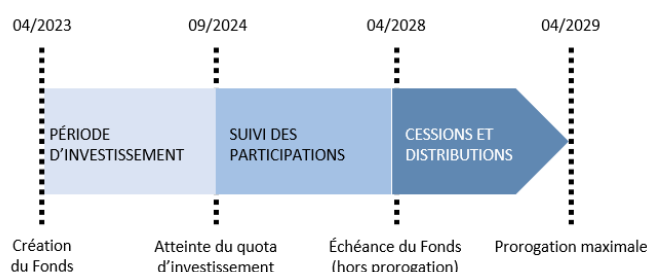
# FPCI IMMO EMPLOI III

Informations financières au 30/09/2025

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme Juridique	Fonds Professionnel de Capital Investissement
Code ISIN	FR001400GGJ4
Dépositaire	CACEIS BANK
Rachats de parts	Pas de rachat possible
Nombre de lignes en portefeuille	17
Valeur d'origine des parts (nominal)	1 000 €
Statut du Fonds	Investissement

## HORIZON D'INVESTISSEMENT



## VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCE AU 30/09/2025

Valeur liquidative des parts A (distributions incluses)	1 003,12€
Performance depuis l'origine	+0,31%

## COMMENTAIRE DE GESTION

Le FPCI IMMO EMPLOI III a terminé son premier cycle d'investissement. Il est investi dans 17 opérations portées par 17 opérateurs et a réalisé 5 sorties totales et 6 sorties partielles sur le semestre, toutes en plus-value. Sur le semestre écoulé, le Fonds a réalisé 1 nouvel investissement, représentant 5,69% des souscriptions initiales.

La conjoncture actuelle impacte le Fonds sur le semestre écoulé. La valeur liquidative perd 5,32% pour s'établir à +0,31% depuis l'origine. Cette dégradation provient principalement des éléments suivants :

- La reprise des intérêts courus du portefeuille de Nemesis (impact négatif de 3,6%) ;
- Une correction de valeur sur Premium Space, liée à une erreur de méthodologie sur le précédent semestre (impact négatif de -2,2%).

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 (≈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%	1,5%	+11,72%	+10,85%
M & CO 119	Promotion logement	NEMESIS PROMOTION	Agde (34)	25,8%	2,3%	+6,51%	+4,38%
IDEAL INVEST 6	Promotion logement	IDEAL GROUPE	La Chapelle sur Erdre (44)	100%	1,8%	+20,72%	+17,49%
M & CO 130	Promotion logement	SEIXO	Saint-Vincent-de-Tyrosse (40)	83,4%	4,2%	+7,00%	+5,27%
PREMIUM SPACE	Marchand de biens	PREMIUM PROMOTION	Toulouse (31)	27,8%	2,4%	+5,10%	+3,12%
SIMCOPROM	Promotion logement	SIMPROM	Colombes (92)	100%	5,4%	+25,01%	+14,82%
M & CO 124	Promotion logement	LOFTWOOD	Gagnac-sur-Garonne (31)	50%	2,5%	+6,00%	+4,23%
M & CO 132	Promotion logement	IMMALIANCE	Lançon Provence (13)	26,2%	0,9%	+5,00%	+2,23%
M & CO 133	Promotion logement	LES CLES DU SUD	Agde (34)	18,3%	0,9%	+6,17%	+4,32%
M & CO 140	Promotion logement	PROMOCEAN	La-Roche-Bernard (56)	36,4%	1,8%	+0,00%	+0,00%
M & CO 142	Promotion logement	LOFTWOOD	Gisors (27)	30%	1,5%	+6,00%	+6,43%
<b>Total</b>					<b>25,1%</b>		

**DÉTAIL DES LIGNES DU PORTEFEUILLE**

Société cible	Activité	Opérateur	Localisation	% des souscriptions initiales
M & CO 98	Promotion logement	GROUPE CARRERE	Armentières (59), Nantes (44) et Muret (31)	8,24%
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%.				
M & CO 119	Promotion logement	NEMESIS PROMOTION	Agde (34)	6,60%
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.				
PREMIUM SPACE	Marchand de biens	PREMIUM PROMOTION	Toulouse (31)	6,13%
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 150	Autre	(RE)GENERATION GROUPE	Toulouse (31)	5,69%
Nouvel investissement.				
(RE)GENERATION	Marchand de biens Coliving	(RE)GENERATION GROUPE et DIBONA	Métropoles françaises	5,34%
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 109	Promotion logement	TRIANON PROMOTION	Bobigny (93)	4,98%
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.				
M & CO 138	Promotion logement	RUE BLEUE	Saint-Calais (72)	4,98%
Les travaux des 50 maisons sont réalisés en 4 zones distinctes. Les maisons de la zone D seront livrées en décembre 2025, celles de la zone C sont au stade "charpente", celles de la zone A sont au plancher haut et celles de la zone B sont en cours de fondations. Pour rappel, le projet est intégralement vendu en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) à un bailleur social.				
M & CO 145	Promotion logement	CIG PROMOTION	Longperrier (77)	4,98%
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.				
LA DEMEURE TOSCANE 2	Marchand de biens	VALERIE CHOVET PROMOTION	Caveirac (30)	4,36%
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.				
M & CO 133	Promotion logement	LES CLES DU SUD	Agde (34)	4,07%
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 147	Promotion logement	CIG PROMOTION	Saint Pathus (77)	3,56%
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.				
M & CO 142	Promotion logement	LOFTWOOD	Gisors (27)	3,49%

---

Ce financement a été remboursé et les intérêts ont été payés en octobre 2025 conformément aux termes du contrat.

---

M & CO 140	Promotion logement	PROMOCEAN	La Roche Bernard (56)	3,17%
------------	--------------------	-----------	-----------------------	-------

---

La holding du promoteur a été mise en redressement judiciaire en juillet 2025 suite à des problèmes d'impayés avec le Trésor Public.

La bonne avancée des travaux a permis d'acter 6 lots sur les 21 du programme et 7 sont réservés. 42% du nominal a ainsi été remboursé. Néanmoins, en raison de la défaillance de l'entreprise de travaux un peu avant la fin du chantier, il a été nécessaire de changer d'entreprise pour réaliser les finitions. Ceci va générer un surcoût et un dépassement de durée. A ce stade de nos analyses, la marge reste confortable et il semble qu'il n'y aura pas d'impact sur le paiement du rendement et le remboursement du solde du nominal.

---

Société cible	Activité	Opérateur	Localisation	% des souscriptions initiales
M & CO 77	Marchand de biens Coliving	(RE)GENERATION SHARIES	GROUPE et Bagnoux (92)	2,96%
L'actif est toujours occupé à 100%. Aucune offre intéressante n'ayant été reçue, la détention de l'actif se prolonge jusqu'au terme de l'échéance bancaire, bien qu'un remboursement anticipé reste envisageable si une offre d'achat retient notre attention. La décote de 30% pratiquée sur la valeur d'expertise de décembre 2024 a été maintenue. La ligne reste donc dépréciée à 100%.				
M & CO 132	Promotion logement	IMMALLIANCE	Lançon Provence (13)	2,61%
Le programme a été livré entre septembre et octobre 2025. Il reste 2 logements et une maison en stock sur 30 lots, tandis qu'un logement supplémentaire est sous contrat de réservation. Un avenant au protocole de conciliation doit être signé prochainement afin de réétaler les remboursements.				
M & CO 124	Promotion logement	LOFWOOD	Gagnac sur Garonne (31)	2,49%
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 <sup>e</sup> trimestre 2025 et devrait prochainement rembourser le solde ainsi que le rendement.				
Autres lignes du portefeuille (1 opération)				0,83%
<b>Total</b>				<b>74,51%</b>

## NOUVEL INVESTISSEMENT

### **M & CO 150**

En septembre 2025, le FCPR a participé à une augmentation de capital d'un montant de 600 k€ réalisée par (RE)GENERATION GROUPE, filiale de maîtrise d'ouvrage du Groupe M PARTNERS, pour le financement d'une opération de marchand de biens située en plein centre de Bordeaux à proximité du Grand Théâtre. Le projet est la rénovation légère d'un immeuble de bureau cédé à un prix attractif. La réalisation définitive de l'opération est conditionnée à un financement bancaire en cours d'octroi de 1,25 M€.

Le prix d'achat du bien est de 1,3 M€ et le rendement annuel cible pour le Fonds de 10%. L'horizon d'investissement est établi sur 12 mois.