



PPG MANUFACTURE
IMMOBILIÈRE

FPCI PPG HOTEL PREMIER

RAPPORT ANNUEL DE GESTION AU 31/12/2023

RAPPORT SEMESTRIEL AU 31/12/2023

COMPOSITION DE L'ACTIF AU 31/12/2023

*Le Fonds professionnel de capital investissement dénommé FPCI PPG HOTEL PREMIER est un fonds commun de placement constitué conformément aux dispositions de l'article L.214-28 du Code Monétaire et Financier, sans personnalité morale et représenté à l'égard des tiers conformément aux dispositions de l'article L.214-24-42 du Code Monétaire et Financier par sa Société de Gestion, Pierre 1^{er} Gestion, Société par Actions Simplifiée au capital social de 500.000 euros dont le siège social est situé au 33, avenue du Maine - Tour Maine Montparnasse - BP 30 - 75755 Paris Cedex 15 et inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 813 903 390 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion sous le numéro GP-1500024.
Le FPCI PPG HOTEL PREMIER a été constitué par Pierre 1^{er} Gestion et déclaré à l'AMF le 24 juin 2020.*

SOMMAIRE

1	COMMENTAIRES DE GESTION	4
2	INVENTAIRE DE L'ACTIF	4
3	RAPPORT ANNUEL ET COMPOSITION DE L'ACTIF ANNUEL	5
3.1	- ÉTAT DU PATRIMOINE	5
3.2	- NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ET VALEUR LIQUIDATIVE DES PARTS	5
4	COMPTE-RENDU SUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORIENTATION DE LA GESTION	5
5	PORTEFEUILLE	6
1.1	- COMPOSITION DU PORTEFEUILLE.....	6
1.2	- MOUVEMENT DANS LA COMPOSITION DU PORTEFEUILLE.....	6
1.3	- RÉCAPITULATIF DES CAS ET CONDITIONS DANS LESQUELLES UN PLAFONNEMENT DU RACHAT A ÉTÉ DÉCIDÉ	7
1.4	- ENGAGEMENTS HORS BILAN	7
7	MONTANT DES DISTRIBUTIONS	7
8	CERTIFICATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	8
9	COMPTE-RENDU SUR LA GESTION DES CONFLITS D'INTERETS.....	8
10	NATURE ET MONTANT DES FRAIS PAR CATÉGORIE DE PARTS.....	8
11	MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.....	8
12	RISQUES	9
13	PRATIQUES EN MATIÈRE D'UTILISATION DES DROITS DE VOTE.....	11
14	AUTRES DÉCLARATIONS.....	11
	RAPPEL DES OBLIGATIONS DE DÉCLARATION DU FPCI D'APRÈS LE RÈGLEMENT	12
	ANNEXE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET COMPTES DÉTAILLÉS	13

Principales caractéristiques du Fonds :

Véhicule	Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI)
Société de gestion	Pierre Premier Gestion
Date de constitution	06/08/2020
Fin de période de souscription	30/03/2022
Durée de vie du fonds	7 exercices à compter de la date de constitution prorogeable de deux fois 1 an
Rachat de parts	Pendant la durée du fonds, et après dissolution du fonds, un investisseur ne pourra pas, de sa propre initiative, demander le rachat de ses parts par le Fonds
Zone géographique	France
Commissions de gestion	2,1% TTC du montant engagé en parts A 1,5% TTC du montant engagé en parts B
Devise	EUR
Date de fin de l'exercice comptable	31 décembre

FPCI PPG HOTEL PREMIER

Parts A –
+8,74 % (1 an glissant)

VL au 31/12/2023 :
124,01 €

Parts B –
+8,71 % (1 an glissant)

124,32 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, le fonds présente notamment un risque de perte en capital.

PREAMBULE

L'attestation du commissaire aux comptes relative à la composition de l'actif au 31 décembre 2023 signée le 13 mai 2024 est annulée et remplacée par celle signée en annexe. Ce changement est dû à la création des parts de remploi entre la signature de cette attestation et la publication de ce rapport qui a entraîné la réintégration dans le fonds de ces sommes distribuées. Afin d'assurer la cohérence du rapport annuel, le commissaire aux comptes a produit et signée une nouvelle attestation jointe en annexe.

1 COMMENTAIRES DE GESTION

« Au terme de l'année 2023, les performances opérationnelles des hôtels des filiales Indiana, Aubervilliers et Auxerre, sont conformes aux business plans et aux attentes des exploitants. Le fonds a procédé aux acquisitions de deux hôtels murs et fonds, le premier à Blois (41) et le second à Tours (37) lesquels feront l'objet d'une politique de restructuration avant des éventuelles cessions en 2024. »

2 INVENTAIRE DE L'ACTIF

Le fonds est composé, indirectement, d'un portefeuille de 15 hôtels, répartis dans la SAS PPG Aubervilliers dans la SAS PPG Indiana, dans la SAS PPG Auxerre, dans la SAS PPG Tours et dans la SAS PPG Blois.

La SAS PPG Aubervilliers détient les murs et le fonds de commerce d'un hôtel situé à Aubervilliers, d'une capacité de 257 chambres. Le FPCI a acquis une participation dans cette SAS le 8 février 2021 à hauteur de 30,16% du capital et des droits de vote. La valeur nominale des parts détenues par le FPCI est de 3 016 € au 31 décembre 2023. Le FPCI détient des obligations convertibles à hauteur de 3,1 M€.

La SAS PPG Indiana est propriétaire de 8 murs et fonds de commerce d'hôtels sous enseigne Première Classe et Kyriad Direct (Angers Sud, Arras Tilloy, Martigues Fos Sur Mer, Orleans Sud Olivet, Thionville Yutz, Troyes Sud Buchères, Valence Nord, Poitiers) dans laquelle le FPCI a acquis le 16 juin 2021 puis le 28 mars 2022 les actions et les obligations convertibles associées, détenues par les sociétés Egg Patrimoine dont le mandataire social est Joël VACHER, Président et associé de Pierre 1^{er} Gestion, et la Société Civile Financière Châtel, société dont le mandataire social est Joseph CHATEL, associé et ancien Président de Pierre 1^{er} Gestion. Le FPCI détient 42,50% du capital et des droits de vote de la SAS PPG Indiana. La valeur nominale des actions s'établit à 4 250 € au 31 décembre 2023. Le FPCI détient des obligations convertibles à hauteur de 2,9 M€.

La SAS PPG Auxerre est propriétaire de 100% des parts des sociétés détenant 4 murs et fonds de commerce d'hôtels sous enseigne Campanile, Première Classe et Ibis Budget (Monéteau, Saint-Fons, Villefranche-sur-Saône). Le portefeuille a été acquis le 12 mai 2023. Le FPCI détient une participation de 88,5% dans cette société. La valeur nominale des actions s'établit à 2 221 350 € au 31 décembre 2023. Le FPCI détient des comptes courants d'associés à hauteur de 1,1M€.

La SAS PPG Tours détient les murs et fonds de commerce du F1 de Tours Nord. Le FPCI détient 100% des titres de cette société. La valeur nominale des actions s'établit à 1 250 000 € au 31 décembre 2023.

La SAS PPG Blois détient les murs et fonds de commerce du F1 de Blois Nord. Le FPCI détient 100% des titres de cette société. La valeur nominale des actions s'établit à 1 000 000 € au 31 décembre 2023.

3 RAPPORT ANNUEL ET COMPOSITION DE L'ACTIF ANNUEL

3.1 - ÉTAT DU PATRIMOINE

TITRES FINANCIERS		19 349 125,22 €
AVOIRS BANCAIRES		368 359,49 €
AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR LE FONDS		0,00 €
TOTAL DES ACTIFS		19 717 484,71 €
DETTES*		109 787,76 €
ACTIF NET		19 607 696,95 €

*Les dettes sont des provisions de frais de gestion et d'autres frais de fonctionnement du fonds.

3.2 - NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ET VALEUR LIQUIDATIVE DES PARTS

La valeur liquidative des parts au 31/12/2023, réalisée conformément à l'article 13.1.1 du Règlement, est détaillée dans le tableau suivant:

	MONTANT DES SOMMES OU AVOIRS DÉJÀ VERSÉS (A)	ACTIF NET DISTRIBUABLE (B)	NOMBRE DE PARTS (C)	VALEUR LIQUIDATIVE PAR PART (B)/(C)	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS REMBOURSÉES OU À REMBOURSER
CATÉGORIE A	11 103 060,21 €	15 486 361,29 €	124 874,35	124,01 €	1 384 374,43 €
CATÉGORIE B	1 729 374,57 €	2 418 049,41 €	19 450,00	124,32 €	215 625,43 €
CATÉGORIE C	144 330,00 €	1 007 726,86 €	1 443,30	698,21 €	0,00 €
CATÉGORIE R	695 559,39 €	695 559,39 €	6 955,59	100,00 €	0,00 €

4 COMPTE-RENDU SUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORIENTATION DE LA GESTION

PPG INDIANA

Les hôtels de Boulogne-sur-Mer et de Roubaix ont fait l'objet d'un arbitrage et d'une promesse de vente qui a été signée pour une valeur murs et fonds de 3 200 000 € au total. L'acte authentique a été signé le 21 mars 2023. Ces hôtels ont été achetés en 2020 pour un montant de 1 181 000 €.

PPG AUBERVILLIERS

Les travaux sont terminés pour l'intégralité des 257 chambres. Une borne de recharge électrique va être installée sur le parking extérieur à l'hôtel ce qui va permettre par ailleurs d'améliorer par la réfection de celui-ci l'entrée.

PPG AUXERRE

Les quatre hôtels ont été acquis en mai 2023. Des travaux vont commencer d'avril à juin sur l'Ibis Budget de Villefranche-sur-Saône, ils porteront sur les huisseries et sur la rénovation des communs.

PPG TOURS ET PPG BLOIS

Les hôtels F1 de Blois et Tours sont en cours de restructuration, une demande a été déposée à Louvre Hôtel afin de les transformer en Première Classe.

5 PORTEFEUILLE

1.1 - COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

Société cible	Activité	Support d'investissement	% de participation détenu dans la société	% des souscriptions initiales
SAS PPG INDIANA	Hôtellerie	Capital et obligations convertibles	42,5%	20,0%
SAS PPG AUBERVILLIERS	Hôtellerie	Capital et et obligations convertibles	30,16%	21,2%
SAS PPG AUXERRE	Hôtellerie	Capital et compte courant d'associés	88,5%	22,9%
SAS PPG TOURS	Hôtellerie	Capital	100,0%	8,6%
SAS PPG BLOIS	Hôtellerie	Capital	100,0%	6,9%

1.2 - MOUVEMENT DANS LA COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

SAS PPG AUBERVILLIERS :

Remboursement d'obligations convertibles :

- Le 14/03/2023 : la SAS PPG AUBERVILLIERS a procédé au remboursement d'une partie des obligations convertibles détenues par le FPCI pour un montant de 2 888 889 €.
- Le 14/03/2023 : la SAS PPG AUBERVILLIERS a procédé au remboursement d'une partie des obligations convertibles détenues par le FPCI pour un montant de 610 000 €.

SAS PPG INDIANA :

Remboursement d'obligations convertibles :

- Le 04/04/2023 : la SAS PPG INDIANA a procédé au remboursement d'une partie des obligations convertibles détenues par le FPCI pour un montant de 482 291 €.
- Le 11/07/2023 : la SAS PPG INDIANA a procédé au remboursement d'une partie des obligations convertibles détenues par le FPCI pour un montant de 482 291 €.
- Le 09/10/2023 : la SAS PPG INDIANA a procédé au remboursement d'une partie des obligations convertibles détenues par le FPCI pour un montant de 311 239 €.
- Le 10/10/2023 : la SAS PPG INDIANA a procédé au remboursement d'une partie des obligations convertibles détenues par le FPCI pour un montant de 311 239 €.
- Le 26/10/2023 : la SAS PPG INDIANA a procédé au remboursement d'une partie des obligations convertibles détenues par le FPCI pour un montant de 171 052 €.

SAS PPG AUXERRE :

- Le 20/01/2023 : le FPCI a abondé pour 88 500 € en compte courant d'associés afin de procéder à l'acquisition de murs et de 100% des parts de société exploitant quatre hôtels à la périphérie de Lyon et d'Auxerre (Saint Fons, Villefranche-sur-Saône, Monéteau).
- Le 09/03/2023 : le FPCI a abondé pour 495 600 € en compte courant d'associés afin de procéder à l'acquisition de murs et de 100% des parts de société exploitant quatre hôtels à la périphérie de Lyon et d'Auxerre (Saint Fons, Villefranche-sur-Saône, Monéteau).
- Le 24/04/2023 : le FPCI a abondé pour 44 250 € en compte courant d'associés afin de procéder à l'acquisition de murs et de 100% des parts de société exploitant quatre hôtels à la périphérie de Lyon et

d'Auxerre (Saint Fons, Villefranche-sur-Saône, Monéteau).

→ Le 10/05/2023 : le FPCI a abondé pour 2 700 000 € en compte courant associé afin de procéder à l'acquisition de murs et de parts de société exploitant quatre hôtels à la périphérie de Lyon et d'Auxerre (Saint Fons, Villefranche-sur-Saône, Monéteau).

→ Le 30/06/2023 : une assemblée générale extraordinaire a été convoquée afin de procéder à une augmentation de capital par incorporation des comptes courant d'associés pour un montant de 2 500 000 € au total, le FPCI détient donc 1 115 850 € de créance en comptes courant et 2 221 350 € de capital dans la SAS PPG Auxerre.

SG MONETAIRE PLUS- I (code ISIN : FR0000003964) :

→ Le 28/03/2023 : le FPCI a souscrit des parts d'une SICAV monétaire pour 3 989 789,89 € afin de respecter le ratio de liquidité et placer la trésorerie excédentaire.

→ Le 05/05/2023 : le FPCI a racheté les parts de la SICAV monétaire pour 3 989 789,89 € afin de procéder à l'acquisition de murs et de 100% des parts de société exploitant quatre hôtels à la périphérie de Lyon et d'Auxerre (Saint Fons, Villefranche-sur-Saône, Monéteau).

→ Le 28/06/2023 : le FPCI a souscrit des parts d'une SICAV monétaire pour 2 998 557,65 € afin de respecter le ratio de liquidité et placer la trésorerie excédentaire.

→ Le 19/10/2023 : le FPCI a racheté les parts de la SICAV monétaire pour 1 011 328,81 € afin de procéder à l'acquisition de murs et de fonds des hôtels de Blois et de Tours.

→ Le 19/10/2023 : le FPCI a racheté les parts de la SICAV monétaire pour 1 014 519,22 € afin de procéder à la distribution du 30/11/2023.

SAS PPG TOURS :

→ Le 20/10/2023 : FPCI a souscrit à la totalité du capital de la SAS PPG Tours pour 1 250 000,00 € afin d'acquérir les murs et le fonds de l'hôtel de Tours.

SAS PPG BLOIS :

→ Le 18/10/2023 : FPCI a souscrit à la totalité du capital de la SAS PPG Tours pour 1 000 000,00 € afin d'acquérir les murs et le fonds de l'hôtel de Blois.

1.3 - RÉCAPITULATIF DES CAS ET CONDITIONS DANS LESQUELLES UN PLAFONNEMENT DU RACHAT A ÉTÉ DÉCIDÉ

Le Règlement du FPCI ne prévoit aucun mécanisme de plafonnement des rachats de parts.

1.4 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le FPCI n'a pas d'engagements hors bilan.

7 MONTANT DES DISTRIBUTIONS

Le Fonds a procédé à une distribution d'une fraction des actifs sans annulation de parts pour un montant de 1 599 999,86 € le 30 novembre 2023. Cette distribution résulte du remboursement d'une partie de la dette obligataire de la société PPG Indiana à la suite de la cession des hôtels de Roubaix et Boulogne-sur-Mer au 1^{er} semestre et des résultats d'exploitation en hausse de près de 20% par rapport au 1^{er} semestre 2022. Compte tenu de la liquidation du fonds à partir de 2027, l'équipe de gestion a privilégié un remboursement partiel à un réinvestissement dans des actifs hôteliers murs et fonds.

Les souscripteurs qui ont opté pour le remploi des distributions pendant 5 ans (art. 150-0 A et 163 quinquies B du CGI) n'ont pas reçu ces distributions, mais des « parts de remploi » reflétant l'actif non distribué. Les sommes ont été investies sans frais ni droits d'entrée sur plusieurs dépôts à terme auprès d'une banque régionale du groupe CIC (fiche produit en annexe) avec un taux de rendement actuariel annuel brut de 4,20% soit un taux annuel brut de 4,379% conformément à la stratégie du Fonds. Les parts de remploi seront revalorisées chaque semestre.

8

CERTIFICATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Cf annexe.

9

COMPTE-RENDU SUR LA GESTION DES CONFLITS D'INTERETS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux des intérêts des souscripteurs, Pierre 1^{er} Gestion a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne.

Aucun « investissement complémentaire » au sens de l'article 4.6.2 du Règlement n'a été réalisé au cours du semestre. Aucun « transfert de participation », au sens de l'article 4.6.3 du Règlement, n'a été réalisé au cours du dernier exercice annuel. Il n'a été facturé aucun honoraire de prestations de conseil ou de montage au Fonds ou à une société dont il détient une Participation par la Société de Gestion ou des sociétés auxquelles elle est liée au cours de l'exercice selon les modalités prévues à l'article 4.6 du Règlement du FPCI.

Les établissements de crédit consultés pour d'éventuelles acquisitions du FIA l'ont été sur des bases strictement indépendantes des relations qu'ils pourraient avoir avec d'autres participations gérées par la Société de Gestion.

D'une manière générale, aucun évènement listé à l'article 4.6 du Règlement (« co-investissement » ou « co-désinvestissement ») n'a eu lieu au cours du dernier exercice annuel.

10

NATURE ET MONTANT DES FRAIS PAR CATÉGORIE DE PARTS

Les frais de gestion sont de 294 604,68 €, répartis entre les parts A (265 109,95 €) et les parts B (29 494,73 €). Les frais versés par le FPCI relatifs aux intervenants usuels du fonds sur l'exercice 2023 ont été les suivants :

- Dépositaire-valorisateur (Société Générale) : 15 403,38 € HT
- Commissaire Aux Comptes (Mazars SA) : 14 400,00 € HT
- Evalueur immobilier (Deloitte Finance SAS) : 8 256,28 € HT

11

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au 31 décembre 2023, la Société de Gestion Pierre 1^{er} Gestion se compose de 15 personnes, parmi elles, 2 sont mandataires sociaux : le Président de la Société et le Directeur Général Délégué (lui-même salarié).

Au 31 décembre 2023, le montant total annuel brut des rémunérations fixe s'élève à 1 145 614 €. Le montant de la rémunération variable versée (total annuel brut) s'élève à 217 429 €.

Deux gérants et un analyste composent l'équipe dédiée au FPCI dont un à temps plein sur l'année 2023. Ces derniers ont été assistés en particulier de la Direction Juridique (2 personnes).

La rémunération fixe versée (brute annuelle) du personnel affecté au FPCI représente un montant annuel de 89 018 €.

Les porteurs de parts de catégorie C (souscrites par la Société de Gestion, ses salariés, les personnes physiques agissant pour le compte de la Société de Gestion et désignées par elle) ont le droit de percevoir un montant égal à vingt (20)% des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du Fonds. Aucune distribution de cette nature n'a été versée aux porteurs de ces parts sur l'exercice 2023.

Principes de la politique de rémunération de la société de gestion

Afin de répondre à l'objectif d'une politique de rémunération saine et prudente, Pierre 1^{er} Gestion a fixé un certain nombre de principes en matière de fixation des rémunérations.

Ces principes sont les suivants :

- la part fixe de la rémunération est prépondérante pour les collaborateurs de Pierre 1^{er} Gestion, y compris pour les collaborateurs « preneurs de risque » ;
- la part fixe de la rémunération doit permettre aux collaborateurs de disposer d'un niveau de rémunération en cohérence avec leurs fonctions et responsabilités, même dans l'hypothèse du non-versement de la partie variable ;
- la part variable envisagée est au maximum de 30% du salaire fixe ou 200 000 euros ; au-delà, les principes de la directive AIFM sont appliqués pour la définition éventuelle du surplus de la rémunération variable ;
- la part variable est déterminée en partie en fonction de critères collectifs de performance ;
- la part variable repose sur des critères individuels de performance qui seront à la fois quantitatifs et qualitatifs (notamment le respect des procédures et règles de l'entreprise et l'atteinte des objectifs) ;
- la part variable s'aligne avec les profils de risque définis des véhicules, la stratégie d'investissement et les contraintes réglementaires ou contractuelles des véhicules gérés ;
- l'indépendance entre les rémunérations des fonctions de contrôle et de conformité et des hauts responsables chargés de la fonction de gestion des risques de celles des métiers contrôlés ou supervisés ;
- la part variable est versée en numéraire ;
- l'interdiction pour les preneurs de risques (dirigeants, gérants, l'évaluateur interne indépendant, le RCCI ainsi que les membres de la direction) d'utiliser des stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité qui limiteraient la portée des dispositions d'alignement sur les risques contenus dans la politique de rémunération.

Les critères financiers et non financiers des politiques et pratiques de rémunération :

Pierre 1^{er} Gestion utilise des critères à la fois quantitatifs (financiers), qualitatifs (non financiers) et des objectifs individuels définis en amont, afin de limiter le poids de la performance strictement financière dans l'évaluation globale et d'apprécier la manière dont cette performance a été atteinte.

Les mesures quantitatives doivent couvrir une période suffisamment longue pour cerner correctement le risque relatif aux actions du membre du personnel.

Les mesures qualitatives (non financières) peuvent être : la réalisation d'objectifs stratégiques, la satisfaction des investisseurs, l'observation de la politique de gestion des risques, la conformité avec les règlements internes et externes, les aptitudes de direction, la gestion, le travail en équipe, la créativité, la motivation et la coopération avec les autres unités opérationnelles et avec les fonctions de contrôle.

Les mesures quantitatives peuvent être : la collecte pour les commerciaux, le volume d'investissement pour les gérants...

Dispositif de contrôle pour éviter les conflits d'intérêt

Le RCCI de la SGP intègre le domaine de la rémunération dans les risques potentiels de conflit d'intérêt.

La présente politique est mise en place pour minimiser les risques en la matière. Un contrôle de son application est intégré dans le programme annuel de contrôle du RCCI ainsi que dans celui du prestataire de contrôle externe indépendant.

12 RISQUES

Un investissement dans le Fonds comporte un risque significatif de perte en capital du fait de son investissement en titres non cotés de PME. L'investissement comporte aussi des risques détaillés à l'article 5 « Profil de risque » du Règlement qui sont repris ci-après ainsi que les mesures détaillées mises en œuvre par la société de gestion :

RISQUES D'ILLIQUIDITÉ DES ACTIFS DU FONDS

Le Fonds est un fonds de capital investissement qui doit être investi dans des titres non cotés sur un Marché. Ces titres sont peu ou pas liquides. Par suite, et bien que le Fonds ait pour objectif d'organiser la cession de ses Participations dans les meilleures conditions, il ne peut être exclu que le Fonds éprouve des difficultés à céder de telles Participations dans les délais et à un niveau de prix souhaité.

RISQUES LIÉS AUX CHARGES

Il est possible que les frais et commissions liés au développement et/ou à la restructuration de projets hôteliers fasse l'objet de réévaluations (notamment, compte tenu d'imprévus liés à la construction, à la réhabilitation, à des mises aux normes réglementaires etc.), ce qui pourrait affecter, voire diminuer la rentabilité de chaque projet.

La société de Gestion entend limiter les charges du fonds au strict nécessaire afin de peser le moins possible sur la rentabilité du fonds.

RISQUES LIÉS À L'ESTIMATION DE LA VALEUR DES SOCIÉTÉS CIBLES

Les Sociétés Cibles font l'objet d'évaluations selon les méthodes de valorisation des actifs indiquées au Règlement. Quel que soit le soin apporté à ces évaluations, les valeurs liquidatives sont susceptibles de ne pas refléter la valeur exacte du portefeuille du Fonds. Les gérants de la Société de Gestion veilleront à fournir aux prestataires externes l'ensemble des informations nécessaires aux travaux d'estimation des actifs des sociétés et vérifieront la cohérence des estimations ainsi que des retraitements comptables pour apprécier la juste valeur des capitaux propres.

RISQUES DE DIVERSIFICATION INSUFFISANTE

La diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les souscripteurs dans le Fonds. L'actif du FPCI est réparti sur 11 actifs répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain, permettant ainsi une diversification géographique satisfaisante.

RISQUES LIÉS AU BLOCAGE DES RACHATS DE PARTS

Les demandes de rachat de Parts ne sont pas autorisées pendant la Période de blocage, soit la durée de vie du Fonds. Dans la mesure où les porteurs de parts sont informés préalablement à leur souscription de cette période de blocage, aucune mesure particulière n'est mise en œuvre par la Société de Gestion.

RISQUES LIÉS AUX CESSIONS DE PARTS

Les porteurs de parts doivent être conscients de la nature long terme de leur investissement. Les parts du Fonds ne peuvent être vendues ou transférées sans le consentement de la Société de Gestion en conformité avec la documentation juridique du Fonds.

Il n'y a pas de marché organisé pour les parts et la Société de Gestion n'a pas connaissance qu'un tel marché puisse se développer dans l'avenir. Ainsi, un porteur de parts peut ne pas être en mesure de trouver une liquidité pour son investissement dans le Fonds dans un délai compatible avec ses contraintes.

En cas de cession de ses parts, le prix de cession peut également être inférieur à la dernière valeur liquidative connue, le cédant étant susceptible de ne pas obtenir le prix qu'il souhaitait. En outre, ses parts peuvent ne pas être acceptées en tant que garantie dans le cadre d'un prêt. S'agissant d'un risque « structurel » pris par les souscripteurs de parts en connaissance de cause, aucune modalité de gestion de risques particulière n'a été prise.

RISQUE FISCAL

La modification des textes en vigueur applicables aux FPCI postérieurement à la date du Règlement est susceptible d'avoir un impact juridique, fiscal ou financier négatif pour le Fonds et ses souscripteurs. Par conséquent, les souscripteurs doivent prendre tous conseils utiles auprès d'un professionnel qualifié sur les incidences d'un investissement, le Fonds ou la Société de Gestion ne pouvant encourir de responsabilité à ce titre.

RISQUES LIÉS À LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT, AU MARCHÉ IMMOBILIER, AU MARCHÉ CONCERNÉ ET À L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

Compte tenu de la nature des actifs des Sociétés Cibles du Fonds, le risque repose sur le marché concerné et le risque lié à l'activité des sociétés y afférentes.

En effet, la réalisation de la stratégie d'investissement des Sociétés Cibles, et leur capacité à rembourser leur dette bancaire est directement liée à la rentabilité des fonds de commerce concernés, qui peut varier. Cette rentabilité est elle-même fortement corrélée aux taux d'occupation et à la fréquentation des établissements des Sociétés.

Le profil de risque actuel du FIA et les systèmes de gestion des risques par le FIA pour gérer ces risques :

Le Fonds est classé dans la catégorie 6 dans la mesure où un investissement dans le Fonds comporte un risque significatif de perte en capital du fait de son investissement en titres non cotés de PME. Rien ne garantit en effet que le Fonds atteindra ses objectifs de rendement ni que les sommes investies seront recouvrées.



L'investissement comporte des risques notamment un risque de perte en capital, les autres risques sont des risques d'illiquidité des actifs du fonds, risque lié aux charges, risques liés à l'estimation de la valeur des sociétés cibles, risque de diversification insuffisante, risque lié au blocage des rachats, risques liés aux cessions de parts et, un risque fiscal. Les principaux facteurs de risque de la société sont détaillés dans le règlement à l'article 5 « Profils de risques ».

13 PRATIQUES EN MATIÈRE D'UTILISATION DES DROITS DE VOTE

14 AUTRES DÉCLARATIONS

- Le Fonds n'a fait l'objet d'aucun changement concernant les méthodes de valorisation.
- Le Fonds n'a pris aucun engagement financier concernant des opérations autres que l'achat ou la vente d'actifs non cotés.
- Conformément au Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après le « Règlement SFDR »), le Fonds ne promouvant pas de caractéristiques environnementales ou sociales et n'ayant pas pour objectif l'investissement durable, est donc classifié « article 6 » au sens dudit Règlement SFDR.

Conformément au Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables, et aux dispositions applicables concernant les 2 premiers objectifs environnementaux, le Fonds ne promouvant pas de caractéristiques environnementales ou sociales n'est classifiée ni « article 5 », ni « article 6 » au titre de cette réglementation. En conséquence, le Fonds n'effectuera aucun reporting à cet égard.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Une attention particulière devrait être accordée, dans le choix des Entreprises Cibles, au respect par celles-ci des principes de bonne gouvernance d'entreprise. La Société de Gestion pourra ne pas tenir compte de ces éléments dans la sélection des cibles. Néanmoins, son objectif est de faire prendre en compte le respect des principaux critères ESG (reporting régulier et transparent, clauses de liquidité prédéfinies dans un pacte d'actionnaires, création d'emplois...) par ses participations.

Conformément à l'article L. 533-22-1 du CMF, le porteur de parts peut trouver l'information relative aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ci-après « ESG ») pris en compte par la Société de Gestion sur son site internet.

Pour plus de détails, veuillez-vous référer au document « Caractéristiques environnementales et/ou sociales » annexé au présent rapport.

- Pierre 1^{er} Gestion est agréé AIFM et a mis en place un dispositif adapté afin de se conformer aux dispositions réglementaires :
- Pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels la société est exposée, Pierre 1^{er} Gestion a souscrit une police d'assurance et mis en place des fonds propres supplémentaires représentant 0.01% du montant des actifs sous gestion. Aucune activité (de gestion ou de contrôle des risques) n'est déléguée.

ART. 15.1 DOCUMENTS DE FIN D'EXERCICE

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif, et établit un rapport annuel de gestion qui comporte notamment un rapport sur la gestion du Fonds pendant l'exercice écoulé et les comptes annuels du Fonds.

ART.15.1.1 LE RAPPORT DE GESTION ANNUEL

«Le rapport de gestion annuel établi par la Société de Gestion comporte les informations suivantes :

- les comptes annuels (bilan, hors-bilan, compte de résultat et annexe) ;
- l'inventaire de l'actif ;
- la certification du Commissaire aux Comptes ;
- un compte rendu sur la mise en œuvre de l'orientation de la gestion définie à l'article 3.1 du présent Règlement au titre de l'exercice écoulé ;
- une présentation des différents éléments de calcul des valeurs liquidatives des parts, et en particulier le montant des Souscriptions non remboursées ou remboursées, le montant du Rendement Prioritaire payé et restant à payer ;
- un compte rendu sur la gestion des conflits d'intérêts existants ou potentiels et notamment sur :
 - les co-investissements réalisés par le Fonds dans les conditions prescrites à l'article 4.7 ci-dessus et les modalités de gestion des conflits d'intérêts en relation avec de tels co-investissements ;
 - les transferts de Participations visés à l'article 4.6.3 ;
 - les éventuels honoraires de prestations de conseil ou de montage facturés au Fonds ou à une société dont il détient une Participation par la Société de Gestion ou des sociétés auxquelles elle est liée au cours de l'exercice selon les modalités prévues à l'article 4.9 ci-dessus ;
 - les interventions des établissements de crédit liés à la Société de Gestion à l'occasion d'acquisition de Participations ou en vue du financement de sociétés dans lesquelles le Fonds détient une Participation selon les modalités prévues à l'article 4.9 ci-dessus ;
- la nature et le montant global par catégories, des frais visés à l'article 21 ci-dessous ;
- les sommes versées, provisionnées ou mises en réserve, en application des dispositions des articles 12.1 et 27 ;
- les raisons de tout changement concernant les méthodes de valorisation ;
- la liste des engagements financiers du Fonds concernant des opérations autres que l'achat ou la vente d'actifs non cotés ;
- un état du compte de réserve et de l'évolution des actifs qui y sont déposés ;
- les informations en matière d'ESG (Environnement, social et gouvernemental) tel que requis par la réglementation.»

RAPPORT ANNUEL (AMF – DOC – 2011 – 22) :	SECTION RAPPORT
1° ÉTAT DU PATRIMOINE	
a) les titres financiers éligibles mentionnés au L. 214-30 du code monétaire et financier	
b) les avoirs bancaires	
c) les autres actifs détenus par le FCPR	2
d) le total des actifs détenus par le FCPR	
e) le passif	
f) la valeur nette d'inventaire	
2° NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	5
3° VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART	5
4° PORTEFEUILLE	2
5° INDICATION DES MOUVEMENTS INTERVENUS DANS LA COMPOSITION DU PORTEFEUILLE TITRES, AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE	2
6° RÉCAPITULATIF DES CAS ET CONDITIONS DANS LESQUELS LE PLAFONNEMENT DES RACHATS A, AU COURS DE LA PÉRIODE, ÉTÉ DÉCIDÉ.	N/a

COMPOSITION DE L'ACTIF AMF – DOC – 2011 – 22 ET ARTICLE L. 214- 24-49	SECTION RAPPORT
1° UN INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PORTEFEUILLE PRÉCISANT LES QUANTITÉS ET LA VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS	2
2° L'ACTIF NET	2
3° LE NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	5
4° LA VALEUR LIQUIDATIVE	5
5° LES ENGAGEMENTS HORS BILAN	1

ANNEXE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET COMPTES DÉTAILLÉS

Cf pièce annexe

ANNEXE : VALORISATION DES ACTIFS DETENUS PAR LE FPCI

Participation	Méthode	Commentaires
SAS PPG AUBERVILLIERS	Actif net réévalué	Pas de changement de méthode
SAS PPG INDIANA	Actif net réévalué	Pas de changement de méthode
SAS PPG AUXERRE	Actif net réévalué	Pas de changement de méthode

Inventaire sur historique de valorisation (HISINV)

Stock : Stock admi principal au 31/12/23

Devise de fixing : FXK Fixing BCE

PORTEFEUILLE : P64400 FPCI PPG HOTEL PREMIER

VL NON VALIDEE

Devise du portefeuille : EUR

(Etat simplifie, trame : Dev Cot/Tri CNP/Libellés -->GLOBALELIGHT(PE FR) , Tris : BVAL)

V A L E U R	STATUTS DOSSIER VAL/LIGNE	QUANTITE ET EXPR. QUANTITE	DEV COT	P. R. U EN DEVISE ET EXPR. COURS	DATE COTA	COURS VALEUR	I F	<-----> PRIX REVIENT TOTA	Devise du portefeuille PLUS OU MOINS VAL	<-----> COUPON COURU TOTA	-----> VALEUR BOURSIERE	PRCT ACT NET
EURO												
FCPR - action et valeurs assimilees non NMR/Ass												
OS0003939350	PPG AUBERVILLIERS AO	KRI SQU	3,016.	P EUR	1.	M 31/12/23	471.78341512	V	3,016.00	1,419,882.78	0.00	1,422,898.78 7.26
OS0003919535	PPG INDIANA	KRI SQU	4,250.	P EUR	1.	M 31/12/23	945.89748471	V	4,250.00	4,015,814.31	0.00	4,020,064.31 20.50
		PRV KRI SQU	4,250.	P EUR	0.	M		A	0.00	0.00	0.00	0.00 0.00
OS0003959192	SAS PPG AUXERRE	KRI SQU	2,221,350.	P EUR	1.	M 31/12/23	1.2056	V	2,221,350.00	456,709.56	0.00	2,678,059.56 13.66
EVL000505714	SAS PPG BLOIS	KRI SQU	100,000.	P EUR	10.	M 31/12/23	9.43069	V	1,000,000.00	-56,931.00	0.00	943,069.00 4.81
EVL000505713	SAS PPG TOURS	KRI SQU	125,000.	P EUR	10.	M 31/12/23	9.456632	V	1,250,000.00	-67,921.00	0.00	1,182,079.00 6.03
FCPR - action et valeurs assimilees non NMR/Ass												
								CUMUL (EUR)	4,478,616.00	5,767,554.65	0.00	10,246,170.65 52.26
FCPR - Oblig et valeurs assimilees non NMR/Ass												
OS0003932918	AUBERVILL 3.5% CV 31	KRI SQU365-14/09/31	3,090,000.	P EUR	1.	M 31/12/23	1.05616416	F	3,090,000.00	173,547.25	173,547.26	3,263,547.25 16.64
EVL000504517	INDIANA 3% CV 31	KRI SQUFRN-14/09/31	2,907,888.	P EUR	1.	M 31/12/23	1.00788564	F	2,907,888.00	22,930.56	22,930.56	2,930,818.56 14.95
FCPR - Oblig et valeurs assimilees non NMR/Ass												
								CUMUL (EUR)	5,997,888.00	196,477.81	196,477.82	6,194,365.81 31.59
Fond vocation generale non professionnel - UE												
FRO000003964	SG MONETAIRE PLUS		42.	P EUR	23798.0764	M 29/12/23	24271.5441		999,519.21	19,885.64	0.00	1,019,404.85 5.20
Fond vocation generale non professionnel - UE												
								CUMUL (EUR)	999,519.21	19,885.64	0.00	1,019,404.85 5.20
FCPR - Avance en compte												
ACD-00003589	SAS PPG 7.00% 140952		1,115,850.	EUR	1.	31/12/23	1.		1,115,850.00	76,416.15	76,416.15	1,192,266.15 6.08
ACD-00003855	SAS PPG 4.379% 14095		695,000.	EUR	1.	31/12/23	1.		695,000.00	1,917.76	1,917.76	696,917.76 3.55
		PRV	695,000.	EUR	0.			A	0.00	-1,917.76	-1,917.76	-1,917.76 -0.01
FCPR - Avance en compte												
								CUMUL (EUR)	1,810,850.00	76,416.15	76,416.15	1,887,266.15 9.63
Actionnaires ou porteurs de parts												
SHEUR	Actionnaires EUR		1,000.48	EUR	1.	31/12/23	1.		1,000.48	0.00	0.00	1,000.48 0.01
SHEURR	Actionnaires EUR		559.39	EUR	1.	31/12/23	1.		559.39	0.00	0.00	559.39 0.00
Actionnaires ou porteurs de parts												
								CUMUL (EUR)	1,559.87	0.00	0.00	1,559.87 0.01
Crediteurs divers												
MCEUR	Crediteur div EUR		0.5	EUR	1.	31/12/23	1.		0.50	0.00	0.00	0.50 0.00
Crediteurs divers												
								CUMUL (EUR)	0.50	0.00	0.00	0.50
Provision commission de gestion financiere												
F110EUR	PrComGestFin		-74,249.96	EUR	1.	31/12/23	1.		-74,249.96	0.00	0.00	-74,249.96 -0.38

Inventaire sur historique de valorisation (HISINV)

Stock : Stock admi principal au 31/12/23

Devise de fixing : FXK Fixing BCE

PORTEFEUILLE : P64400 FPCI PPG HOTEL PREMIER

VL NON VALIDEE

Devise du portefeuille : EUR

(Etat simplifie, trame : Dev Cot/Tri CNP/Libellés -->GLOBALELIGHT(PE FR) , Tris : BVAL)

V A L E U R	STATUTS VAL/LIGNE	DOSSIER	QUANTITE ET EXPR. QUANTITE	DEV COT	P. R. U EN DEVISE ET EXPR. COURS	DATE COTA	COURS VALEUR	I F	<-----> PRIX REVIENT TOTA	Devise du portefeuille PLUS OU MOINS VAL	COUPON COURU TOTA	>-----> VALEUR BOURSIERE	PRCT ACT NET
Provision commission de gestion financiere													
							CUMUL (EUR)		-74,249.96	0.00	0.00	-74,249.96	-0.38
Prov.ComGestadm													
F120EUR	PrComGestAdm		-2,064.07	EUR	1.	31/12/23	1.		-2,064.07	0.00	0.00	-2,064.07	-0.01
Prov.ComGestadm													
							CUMUL (EUR)		-2,064.07	0.00	0.00	-2,064.07	-0.01
Prov.ComGestdep													
F130EUR	PrComGestDep		-7,916.34	EUR	1.	31/12/23	1.		-7,916.34	0.00	0.00	-7,916.34	-0.04
Prov.ComGestdep													
							CUMUL (EUR)		-7,916.34	0.00	0.00	-7,916.34	-0.04
Prov. honoraires c.a.c.													
F155EUR	PrHonoCAC		-14,400.	EUR	1.	31/12/23	1.		-14,400.00	0.00	0.00	-14,400.00	-0.07
F155EUR-	PrN-1HonoCAC		-10,800.	EUR	1.	31/12/23	1.		-10,800.00	0.00	0.00	-10,800.00	-0.06
Prov. honoraires c.a.c.													
							CUMUL (EUR)		-25,200.00	0.00	0.00	-25,200.00	-0.13
Comptes a vue (liquidites et concours bancaires courant s)													
BK002EUR	Bq EUR Recette		106,123.35	EUR	1.	31/12/23	1.		106,123.35	0.00	0.00	106,123.35	0.54
BK065EUR	Banque EUR SGP		262,236.14	EUR	1.	31/12/23	1.		262,236.14	0.00	0.00	262,236.14	1.34
Comptes a vue (liquidites et concours bancaires courant s)													
							CUMUL (EUR)		368,359.49	0.00	0.00	368,359.49	1.88
EURO													
							CUMUL (EUR)		13,547,362.70	6,060,334.25	272,893.97	19,607,696.95	100.00
PORTEFEUILLE : FPCI PPG HOTEL PREMIER (P64400)													
							(EUR)		13,547,362.70	6,060,334.25	272,893.97	19,607,696.95	100.00

Inventaire sur historique de valorisation (HISINV)

Stock : Stock admi principal au 31/12/23
 PORTEFEUILLE : P64400 FPCI PPG HOTEL PREMIER

VL NON VALIDEE
 Devise de fixing : FXK Fixing BCE
 Devise du portefeuille : EUR (Etat simplifie, trame : Dev Cot/Tri CNP/Libellés -->GLOBALELIGHT(PE FR) , Tris : BVAL)

Portefeuille titres : 17,459,941.31

Frais de gestion du jour

PrComGestFin	:	74,249.96	EUR
PrComGestAdm	:	2,064.07	EUR
PrComGestDep	:	7,916.34	EUR
PrHonoCAC	:	10,800.	EUR

Part	Devise	Actif net	Nombre de parts	Valeur liquidative	Coefficient	Coeff resultat	Change	Prix std Souscript.	Prix std Rachat
A FR0013486628 PART A	EUR	15,486,361.29	124,874.3464	124.01	78.981031426029	73.850476542687		124.01	124.01
B FR0013486636 PART B	EUR	2,418,049.41	19,450.	124.32	12.332143933916	11.602891079736		124.32	124.32
C FR0014000WT8 PART C	EUR	1,007,726.86	1,443.3	698.21	5.139445303391	14.546632377576		698.21	698.21
R FR0014000932 PART R	EUR	695,559.39	6,955.5939	100.00	3.547379336664	0.000000000001		100.00	100.00

Actif net total en EUR : 19,607,696.95



300, avenue du Prado
13008 Marseille

PPG HOTEL PREMIER

Attestation du commissaire aux comptes relative à la composition de l'actif au 31 décembre 2023

PPG HOTEL PREMIER

Fonds Professionnel de Capital Investissement
33 avenue du Maine
75755 Paris Cedex 15

Attestation du commissaire aux comptes relative à la composition de l'actif au 31 décembre 2023

A la société de gestion,

En notre qualité de commissaire aux comptes du PPG HOTEL PREMIER, et en application des dispositions de l'article L. 214-24-49 du code monétaire et financier relatives au contrôle de la composition de l'actif, nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans la composition de l'actif au 31 décembre 2023 ci-jointe.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de la société de gestion. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans la composition de l'actif avec la connaissance que nous avons du PPG HOTEL PREMIER acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté essentiellement à réaliser des procédures analytiques et des entretiens avec les personnes qui produisent et contrôlent les informations données.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la cohérence des informations figurant dans le document joint avec la connaissance que nous avons du PPG HOTEL PREMIER acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Le commissaire aux comptes

Mazars

Marseille, le 07 juin 2024

DocuSigned by:

C6ABCDEE530E4FE...

Cyrile Galard

Associé

Composition de l'actif

Document établi au jour de l'établissement de la dernière valeur liquidative du semestre, conformément à l'article L. 214-24-49 du code monétaire et financier

Au 31/12/2023

FPCI PPG HOTEL PREMIER

Conformément à l'article 15.2 du Règlement, La Société de Gestion établit l'inventaire semestriel, qui comporte une composition de l'Actif du Fonds, et dont la sincérité est vérifiée par le Commissaire aux Comptes.

I. Inventaire détaillé du portefeuille

Actions :

Éléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Coût d'acquisition	Valeur au 31/12/2023	Valeur au 31/12/2022
SAS Indiana	42,50%	4 250	4 250,00 €	4 020 064,31 €	3 622 279,68 €
SAS Aubervilliers	30,16%	3 016	3 016,00 €	1 422 898,78 €	725 593,50 €
SAS PPG Auxerre	88,50%	8 850	8 850,00 €	2 678 059,56 €	8 850,00 €
SAS PPG Tours	100,00%	125 000	1 250 000,00 €	1 182 079 ,00 €	-
SAS PPG Blois	100,00%	100 000	1 000 000,00 €	943 069,00 €	-
Total			2 266 116,00 €		3 622 279,68 €

Obligations convertibles :

Éléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Obligations au 31/12/2023
SAS Indiana	42,50%	4 250	2 907 888 €
SAS Aubervilliers	30,16%	3 016	3 090 000 €
Total			

Compte courants associés :

Éléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	CCA au 31/12/2023
SAS PPG Auxerre	88,5%	8 850	1 115 850,00 €
Total			1 115 850,00 €

II. Actif net du FPCI

Actif net du FPCI	Montant au 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
A - Investissement en portefeuille	19 349 125,22 €	15 991 524 €
B - Avoirs bancaires	368 359,49 €	3 254 391 €
C - Autres actifs	- €	€
Total des actifs détenus par le FPCI	19 717 484,71 €	19 245 915 €
D - Dettes	- 109 787,76 €	- 393 915 €
Total passif du FPCI	- 109 787,76 €	- 393 915 €
Valeur nette d'inventaire du FPCI (actif - passif = actif net)	19 607 696,95 €	18 852 000 €

III. Nombre de parts en circulation

Code ISIN	Nombre de parts en circulation au 31/12/2023	Nombre de parts souscrites	Nombre de parts rachetées	Nombre de parts en circulation au 31/12/2022
FR0013486628	124 874,35	-	-	124 874,35
FR0013486636	19 450,00	-	-	19 450,00
FR0014000WT8	1 443,30	-	-	1 443,30
FR001400Q932	6 955,59	6 955,59	-	-

IV. Valeur liquidative ventilée pour chaque catégorie de parts

Code ISIN	Type de parts	Actif net au 31/12/2023	Nombre de parts en circulation au 31/12/2023	Valeur liquidative par part au 31/12/2023
FR0013486628	Catégorie A : 100 000 €	15 486 361,29 €	124 874,35	124,01 €
FR0013486636	Catégorie B : 500 000 €	2 418 049,41 €	19 450,00	124,32 €
FR0014000WT8	Catégorie C : carried interest	1 007 726,86 €	1 443,30	698,21 €
FR001400Q932	Catégorie R : Remploi	695 559,39 €	6 955,59	100,00 €

V. Engagements hors-bilan

5.1 Engagements donnés

Néant

5.2 Engagements reçus

Néant

VI. Autres informations

6.1 Dividendes sur la période

Néant

6.2 Informations sur les litiges en cours

Néant

6.3 Caractéristiques générales du FPCI

Nature juridique : FPCI

Code ISIN : Parts A : FR0013486628 / Parts B : FR0013486636 / Parts C : FR0014000WT8 / Parts R : FR001400Q932

Société de gestion : Pierre Premier Gestion

Commissaire aux comptes : MAZARS

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Valorisateur : Société Générale Securities Services

Teneur de registre et centralisateur : Société Générale Securities Services

FPCI HOTEL PREMIER

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

FPCI HOTEL PREMIER

Société par actions simplifiée

Siège social : 33 avenue du Maine – Tour Maine Montparnasse BP 30 75755 Paris Cedex 15

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux porteurs de parts du FPCI HOTEL PREMIER,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité des associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FPCI HOTEL PREMIER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués .

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les instruments financiers de capital investissement sont valorisés selon les méthodes décrites dans le règlement du fonds et dans l'annexe. Nous avons vérifié la correcte application de ces méthodes et avons pris connaissance des procédures définies par la société de gestion pour le suivi et l'évaluation des instruments financiers de capital investissement.

La valeur des différentes catégories de parts est déterminée selon les modalités précisées dans le règlement du fonds et dans l'annexe. Nous avons vérifié la correcte application de ces modalités.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion .

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou

événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Marseille, le 07 juin 2024

DocuSigned by:

C6ABCDEE530E4FE...

Cyril Gallard

Associé

BILAN

EUR

ACTIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
DEPOTS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	19 347 207,46	15 778 448,86
INSTRUMENTS FINANCIERS DE CAPITAL INVESTISSEMENT		
Négoiés sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Non négoiés sur un marché réglementé ou assimilé	17 632 802,61	15 778 448,86
CONTRATS FINANCIERS	695 000,00	-
AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS	1 019 404,85	-
CREANCES	1 560,37	1 000,98
COMPTES FINANCIERS	368 359,49	3 254 391,09
TOTAL DE L'ACTIF	19 717 127,32	19 033 840,93

PASSIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
CAPITAL	19 500 450,17	19 126 911,91
PLUS ET MOINS VALUES NETTES ANTERIEURES NON DISTRIBUEES (a)	-	-
REPORT A NOUVEAU	-	-
PLUS ET MOINS VALUES NETTES DE L'EXERCICE (a,b,c)	39 228,35	-
RESULTAT DE L'EXERCICE (a,b)	68 018,43	-274 911,66
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	19 607 696,95	18 852 000,25
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
CONTRATS FINANCIERS	-	-
AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
DETTES	109 430,37	181 840,68
COMPTES FINANCIERS	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Emprunts	-	-
TOTAL DU PASSIF	19 717 127,32	19 033 840,93

(a) y compris comptes de régularisations

(b) diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

(c) sous déduction des répartitions d'actifs au titre des plus et moins-values

ENGAGEMENTS HORS BILAN

EUR

ENGAGEMENTS HORS BILAN	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Opérations de couverture		
Engagements sur marchés réglementés ou assimilés	-	-
Engagements de gré à gré	-	-
Autres engagements	-	-
Autres opérations		
Engagements sur marchés réglementés ou assimilés	-	-
Engagements de gré à gré	-	-
Autres engagements	-	-

COMPTE DE RESULTAT

EUR

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	52 350,16	5 559,85
Produits sur instruments financiers de capital investissement	466 835,78	132 840,22
Produits sur contrats financiers	-	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL I	519 185,94	138 400,07
Charges sur opérations financières		
Charges sur contrats financiers	-	-
Autres charges financières	-	20 060,22
TOTAL II	-	20 060,22
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (I - II)	519 185,94	118 339,85
Autres produits (III)	-	-
Frais de gestion (IV)	451 167,51	393 251,51
RESULTAT NET DE L'EXERCICE (L. 214-17-1) (I - II + III - IV)	68 018,43	-274 911,66
Régularisation des revenus de l'exercice (V)	-	-
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (VI)	-	-
RESULTAT (I - II + III - IV +/- V - VI)	68 018,43	-274 911,66

COMPLEMENTS D'INFORMATION

EUR

1 - Evolution du capital au cours de l'exercice

1.1 - Décomposition de la ligne "capital" du passif du bilan

EVOLUTION DU CAPITAL		Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Variation exercice clos
Apports	+	15 676 875,61	14 981 316,22	695 559,39
Capital souscrit	+	15 676 875,61	14 981 316,22	695 559,39
Capital non appelé	+	-	-	-
Résultat de la gestion	+/-	5 530 821,20	3 870 684,03	1 660 137,17
Résultat de l'exercice	+/-	68 018,43	-274 911,66	342 930,09
Cumul des résultats capitalisés des exercices précédents	+/-	-636 759,83	-361 848,17	-274 911,66
Plus-values réalisées :				
- sur instruments financiers de capital investissement	+	-	-	-
- sur dépôts et autres instruments financiers	+	39 228,35	-	39 228,35
- sur contrats financiers	+	-	-	-
Moins-values réalisées :				
- sur instruments financiers de capital investissement	-	-	-	-
- sur dépôts et autres instruments financiers	-	-	-	-
- sur contrats financiers	-	-	-	-
Indemnités d'assurance perçues	+	-	-	-
Quote-parts des plus-values restituées aux assureurs	-	-	-	-
Frais de transaction	-	-	-	-
Différences de change	+/-	-	-	-
Différence d'estimation :				
- sur instruments financiers de capital investissement	+/-	6 040 448,61	4 507 443,86	1 533 004,75
- sur dépôts et autres instruments financiers	+/-	19 885,64	-	19 885,64
- sur contrats financiers	+/-	-	-	-
Boni de liquidation	+/-	-	-	-
Rachats et répartitions d'actifs	-	-1 599 999,86	-	-1 599 999,86
Rachats	-	-	-	-
Distributions de résultats	-	-	-	-
Distributions des plus ou moins values nettes	-	-	-	-
Répartition d'actifs	-	-1 599 999,86	-	-1 599 999,86
Autres éléments *	+/-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES EN FIN D'EXERCICE		19 607 696,95	18 852 000,25	755 696,70

* Frais de Constitution

1.2 - Evolution du nombre de parts au cours de l'exercice

	Souscriptions		Rachats en nominal	
	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant
Parts				
Parts - catégorie A	-	-	-	-
Parts - catégorie B	-	-	-	-
Parts - catégorie C	-	-	-	-
Commissions acquises à l'OPCVM				
Parts - catégorie A	-	-	-	-
Parts - catégorie B	-	-	-	-
Parts - catégorie C	-	-	-	-

2 - Ventilation de l'actif net par nature de parts

La Valeur Liquidative des Parts du Fonds est déterminée en calculant le montant qui aurait été distribué à chaque Part, conformément à l'Article 11, si tous les Investissements avaient été cédés à la date de calcul, à un prix égal aux valeurs déterminées conformément à l'Article 14, divisé par le nombre de Parts émises.

Calcul et montant de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts :

	Actif net au 31/12/2023	VL
Catégorie A	15 486 361,29	124,01
Catégorie B	2 418 049,41	124,32
Catégorie C	1 007 726,86	698,21
Catégorie R	695 559,38	100,00

Il est rappelé aux souscripteurs que la valeur liquidative du fonds peut ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée de vie du fonds et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur.

3 - Etat des investissements en capital investissement

Nom de la société	Nature des instruments	Coût d'acquisition	Evaluation	Devise	Différence d'estimation
AUBERVILLIER OC 3.5% CV 14/09/2031	Obligation	3 090 000,00	3 263 547,25	EUR	173 547,25
PPG AUBERVILLIERS AO	Action	3 016,00	1 422 898,78	EUR	1 419 882,78
Total AUBERVILLIERS		3 093 016,00	4 686 446,03	-	1 593 430,03
INDIANA OC 1.3% CV 14/09/2031	Obligation	2 907 888,00	2 930 818,56	EUR	22 930,56
Total INDIANA OC		2 907 888,00	2 930 818,56	-	22 930,56
PPG INDIANA AO	Action	4 250,00	4 020 064,31	EUR	4 015 814,31
Total PPG INDIANA AO		4 250,00	4 020 064,31	-	4 015 814,31
SAS PPG 7.00% 140952	Obligation	1 115 850,00	1 192 266,15	EUR	76 416,15
SAS PPG AUXERRE	Action	2 221 350,00	2 678 059,56	EUR	456 709,56
Total SAS PPG AUXERRE		3 337 200,00	3 870 325,71	-	533 125,71
SAS PPG BLOIS	Action	1 000 000,00	943 069,00	EUR	-56 931,00
Total SAS PPG BLOIS		1 000 000,00	943 069,00	-	-56 931,00
SAS PPG TOURS	Action	1 250 000,00	1 182 079,00	EUR	-67 921,00
Total SAS PPG TOURS		1 250 000,00	1 182 079,00	-	-67 921,00
Total		11 592 354,00	17 632 802,61		6 040 448,61

L'inventaire du portefeuille certifié par le dépositaire, ligne à ligne, est mis à la disposition des souscripteurs et leur est adressé sur simple demande.

4 - Détail des corrections apportées à l'évaluation des instruments financiers négociés sur un marché réglementé et/ou des droits d'entités étrangères assimilées à des FCPR

Dénomination	Cours ou dernière valeur connue	Valeur ajustée	Commentaires
Instruments financiers négociés sur un marché réglementé			
Parts de FCPR ou droits d'entités étrangères assimilées à des FCPR			

5 - Evolution de l'évaluation des instruments en capital investissement

Nom de la société	Exercice clos 31/12/2023		Exercice clos 31/12/2022		Variation du coût d'acquisition	Variation de l'évaluation
	Coût d'acquisition	Evaluation	Coût d'acquisition	Evaluation		
AUBERVILL 3.5% CV 31	3 090 000,00	3 263 547,25	6 588 889,00	6 827 090,58	-3 498 889,00	-3 563 543,33
INDIANA 3% CV 31	2 907 888,00	2 930 818,56	3 421 044,00	3 524 944,01	-513 156,00	-594 125,45
INDIANA 5.6% CV 31	-	-	1 244 956,00	1 282 766,37	-1 244 956,00	-1 282 766,37
PPG AUBERVILLIERS AO	3 016,00	1 422 898,78	3 016,00	725 593,50	-	697 305,28
PPG INDIANA	4 250,00	4 020 064,31	4 250,00	3 409 204,40	-	610 859,91
SAS PPG 7.00% 140952	1 115 850,00	1 192 266,15	-	-	1 115 850,00	1 192 266,15
SAS PPG AUBERVIL	-	-	-	-	-	-
SAS PPG AUXERRE	2 221 350,00	2 678 059,56	8 850,00	8 850,00	2 212 500,00	2 669 209,56
SAS PPG BLOIS	1 000 000,00	943 069,00	-	-	1 000 000,00	943 069,00
SAS PPG INDIANA	-	-	-	-	-	-
SAS PPG TOURS	1 250 000,00	1 182 079,00	-	-	1 250 000,00	1 182 079,00
Total	11 592 354,00	17 632 802,61	11 271 005,00	15 778 448,86	321 349,00	1 854 353,75

6 - Etat des cessions et sorties de l'actif de l'exercice (instruments financiers de capital investissement)

Nom de la société	Nature des instruments	Coût d'acquisition	Prix de cession	Plus-values	Moins-values
Total					

Cet état ne prend pas en compte les indemnités d'assurance perçues, les quote-parts de plus-values restituées à l'assureur dans le cadre de garanties reçues aux termes d'un contrat d'assurance, et les sommes versées au titre de la mise en jeu des garanties de passif.

7 - Inventaire détaillé des contrats financiers, des dépôts et des autres instruments financiers (hors instruments financiers de capital investissement)

Libellés	Quantité	Valeur actuelle	Devise cotation	%AN
Dépôts		-		
Contrats financiers à l'actif du bilan		-		
au passif du bilan				
Autres instruments financiers		1 019 404,85		
SOGEONEPLUS 3 MOIS-SG MONETAIRE PLUS	42	1 019 404,85	EUR	5,35
Total de l'inventaire :		1 019 404,85		

8 - Engagements de hors-bilan et clauses particulières affectant les investissements en capital investissement

(indexation, revision de prix, dilution...)

Description des engagements donnés et reçus : *Néant*

Donnés :

Reçus :

Clauses particulières affectant les instruments financiers de capital investissement : *Néant*Informations complémentaires relatives à chaque investissement : *Néant***9 - Créances et Dettes : ventilation par nature**

		Total au Bilan
Créances		1 560,37
Crediteur divers	0,50	
Actionnaires	1 559,87	
Dettes		109 430,37
Provision Commission Gestion Financière	74 249,96	
Provision Commission Gestion Administrative	2 064,07	
Provision Commission Gestion Depositaire	7 916,34	
Provision Honoraire CAC	25 200,00	

10 - Frais de gestion

Frais de fonctionnement et de gestion (frais fixes) : 2,31% sur la moyenne des actifs de l'exercice de l'année 2023.

Pour les besoins du calcul de la Commission de Gestion et du Montant Total des Souscriptions applicable, tous les Porteurs de Parts seront considérés comme ayant souscrit au Fonds à la Date de Premier Closing.

Commission de surperformance (frais variables) : *Néant*

Rétrocessions des frais de gestion au titre des encours de l'exercice et perçues au cours de l'exercice :

. Montant des frais rétrocédés à l'OPCVM :	TOTAL	0,00
. Ventilation par OPCVM "cible" :		-

Ventilation des frais d'audit par ligne d'investissement : *Néant*

Lignes d'investissement	Acquisitions		Frais d'audit
	réalisées	non réalisées	
SAS PPG INDIANA	X		6 000,00
SAS PPG TOURS	X		7 440,00
SAS PPG BLOIS ET TOURS	X		92 500,00
Total - Frais d'audit	6 000,00	-	105 940,00

11 - Autres fraisFrais de constitution sur l'exercice : *Néant***12 - Autres informations**Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire : *Néant*

- titres reçus en pension (livrée)
- autres opérations temporaires

Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie : *Néant*Instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan : *Néant*

- actions
- obligations
- titres de créances
- autres instruments financiers

Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine : *Néant*

- actions
- obligations
- titres de créances
- autres instruments financiers

Instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liées à la société de gestion (fonds) ou aux gestionnaires financiers (SICAV) et OPCVM

Néant

TABLEAU D'AFFECTION DES SOMMES DISTRIBUABLES

EUR

ACOMPTES SUR RESULTAT ET SUR PLUS ET MOINS VALUES NETTES VERSES AU TITRE DE L'EXERCICE				
Date	Montant total	Montant unitaire	Crédits d'impôt totaux	Crédit d'impôt unitaire
Total acomptes	-	-	-	-

TABLEAU D'AFFECTION DES SOMMES DISTRIBUABLES	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
SOMMES RESTANT À AFFECTER		
· Report à nouveau	-	-
· Report des plus et moins values nettes	-	-
· Résultat	68 018,43	-274 911,66
· Plus et moins values nettes de l'exercice	39 228,35	-
TOTAL	107 246,78	-274 911,66
AFFECTATION DU RESULTAT		
· Distribution	-	-
· Report à nouveau de l'exercice	-	-
· Capitalisation	68 018,43	-274 911,66
TOTAL	68 018,43	-274 911,66
AFFECTATION DES PLUS OU MOINS VALUES NETTES		
· Distribution	-	-
· Plus et moins-values nettes non distribuées	-	-
· Capitalisation	39 228,35	-
TOTAL	39 228,35	-
Information relative aux parts ouvrant droit à distribution		
Nombre de parts A	-	-
Distribution unitaire de résultat	-	-
Distribution unitaire de plus ou moins values nettes		
Nombre de parts B	-	-
Distribution unitaire	-	-
Distribution unitaire de plus ou moins values nettes		
Crédits d'impôt attaché à la distribution du resultat	-	-

RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

EUR

RESULTATS ET CARACTERISTIQUES	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	Exercice
Actif net	19 607 696,95	18 852 000,25	14 825 197,55	4 727 316,09	-
Parts - A					
Engagement de souscription	12 487 434,63	12 487 434,63	11 144 439,29	3 730 000,00	-
Montant libéré	12 487 434,63	12 487 434,63	11 144 439,29	3 730 000,00	-
Répartitions d'actifs	1 384 374,43	-	-	-	-
Distribution sur résultat	-	-	-	-	-
Distribution sur plus et moins values nettes	-	-	-	-	-
Nombre de parts	124 874,3464	124 874,34640	111 444,39290	37 300,00000	-
Report à nouveau unitaire	-	-	-	-	-
Plus et moins values nettes unitaires reportées	-	-	-	-	-
Valeur liquidative	124,01	124,31	113,23	97,57	-
Parts - B					
Engagement de souscription	1 945 000,00	1 945 000,00	1 945 000,00	1 115 000,00	-
Montant libéré	1 945 000,00	1 945 000,00	1 945 000,00	1 115 000,00	-
Répartitions d'actifs	215 625,43	-	-	-	-
Distribution sur résultat	-	-	-	-	-
Distribution sur plus et moins values nettes	-	-	-	-	-
Nombre de parts	19 450,00	19 450,00	19 450,00	11 150,00	-
Report à nouveau unitaire	-	-	-	-	-
Plus et moins values nettes unitaires reportées	-	-	-	-	-
Valeur liquidative	124,32	124,62	113,43	97,56	-
Parts - C					
Engagement de souscription	144 330,00	144 330,00	-	-	-
Montant libéré	144 330,00	144 330,00	-	-	-
Répartitions d'actifs	-	-	-	-	-
Distribution sur résultat	-	-	-	-	-
Distribution sur plus et moins values nettes	-	-	-	-	-
Nombre de parts	1 443,30	1 443,30	-	-	-
Report à nouveau unitaire	-	-	-	-	-
Plus et moins values nettes unitaires reportées	-	-	-	-	-
Valeur liquidative	698,21	626,65	-	-	-
Parts - R					
Engagement de souscription	695 559,38	-	-	-	-
Montant libéré	695 559,38	-	-	-	-
Répartitions d'actifs	-	-	-	-	-
Distribution sur résultat	-	-	-	-	-
Distribution sur plus et moins values nettes	-	-	-	-	-
Nombre de parts	6 955,59	-	-	-	-
Report à nouveau unitaire	-	-	-	-	-
Plus et moins values nettes unitaires reportées	-	-	-	-	-
Valeur liquidative	100,00	-	-	-	-

ANNEXE et Règles et méthodes comptables

L'organisme s'est conformé aux règles comptables prescrites par la réglementation en vigueur, et notamment sur le plan comptable des OPCVM et FIA (Règlement CRC n°2014-01 du 14 janvier 2014 de l'Autorité des Normes Comptables abrogeant le Règlement CRC 2003-02 modifié. Ce règlement intègre la nouvelle classification AIFM des OPC, mais ne modifie pas les principes comptables applicables ni les méthodes d'évaluations des actifs et des passifs).

Les comptes relatifs au portefeuille-titres sont tenus par référence au coût historique : les entrées (achats ou souscriptions) et les sorties (ventes ou remboursements) sont comptabilisées sur la base du prix d'acquisition. Toute sortie génère une plus-value ou une moins-value de cession ou de remboursement et éventuellement une prime de remboursement.

L'OPCVM valorise son portefeuille-titres à la valeur actuelle, valeur résultant de la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché, de méthodes financières.

La différence valeur d'entrée – valeur actuelle génère une plus ou moins-value latente qui sera enregistrée en « différence d'estimation du portefeuille ».

Exercice Social

La durée de l'Exercice Comptable est de douze (12) mois. Il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier Exercice Comptable commence à la Date de Premier Closing et se termine le 31 décembre 2020. Le premier exercice avait une durée exceptionnelle de 148 jours.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice social

Néant

Évaluation des actifs du Fonds

Les Investissements détenus par le Fonds seront évalués par la Société de Gestion selon les principes de valorisation prévues dans les International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines (IPEV) telle que mises à jour et dans le respect de la réglementation en vigueur à la date de la valorisation.

La valorisation des instruments financiers de capital investissement en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie du fonds et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Ces investissements étant non cotés, il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net Comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement et n'a pas vocation à représenter une valeur vénale des parts.

Les Actifs du Fonds comprennent tous les Investissements détenus par le Fonds, évalués selon les critères ci-dessus, plus les créances, les liquidités et les montants investis à court terme.

Description de la méthode suivie pour la comptabilisation des revenus des valeurs

La méthode retenue est celle du coupon encaissé.

METHODE DE CALCUL DES FRAIS DE GESTION

Les frais de gestion sont imputés au compte de résultat de l'OPCVM lors du calcul de chaque valeur liquidative.

Commission de souscription

La Société de Gestion peut prélever, à l'occasion de chaque souscription de parts A, 5% toutes taxes comprises du montant total de la souscription, qui ne sont pas acquis au Fonds. La Société de Gestion peut reverser au Distributeur une partie de la commission de souscription.
Les Souscriptions de parts de catégorie B sont exemptées du paiement de la Commission de souscription.

Rémunération société de gestion

La société de Gestion perçoit une rémunération annuelle égale à :

- 2.1% TTC pour les parts de catégorie A
- 1.5% TTC pour les parts de catégorie B

Cette commission de gestion est calculée sur la base de l'Engagement total de souscriptions par catégorie de parts et est facturée trimestriellement.

Rémunération du Dépositaire

Le dépositaire recevra une commission annuelle égale

- 0,035% hors taxes pour la tranche de 0 à 50M€
- 0.020% hors taxes pour la tranche de 50M€ à 200M€
- 0.015% hors taxes pour la tranche supérieure 200M€

déterminé en fonction de l'actif du Fonds conservé à chaque fin de trimestre, avec un minimum de facturation annuelle de 5 000 euros.

Cette commission n'inclut pas les frais "bancaires" pouvant être dus par le Fonds tel que les intérêts sur découvert, les frais sur virement, etc.

Rémunération du Commissaire aux Comptes

La rémunération annuelle du Commissaire aux Comptes varie en fonction du nombre de sociétés composant le portefeuille du Fonds et des diligences requises. Elle est calculée à partir de la moyenne du nombre de Filiales entre le 30 juin et le 31 décembre de chaque année. Le Commissaire aux comptes a estimé un forfait global à 12 400 euros hors taxes hors frais de déplacement et de chancellerie.

Autres frais de fonctionnement

La Société de Gestion a la possibilité de prélever sur l'Actif du Fonds tous frais externes liés à son administration et à sa gestion tels que :

- (i) Les droits, taxes, commissions d'achat et de vente dus au titre de l'acquisition, de la gestion, du suivi et de la cession de Filiales du Fonds ;
- (ii) Les frais liés à la rupture de négociations ou transactions afférents à un projet d'Investissement ou de désinvestissement ;
- (iii) Les honoraires et frais des conseillers extérieurs (banque, conseils, avocats, experts-comptables et tous autres intermédiaires ayant assisté la Société de Gestion sur des domaines spécifiques que la Société de Gestion était raisonnablement susceptible de ne pas connaître) ;
- (iv) Les frais liés à la délégation de gestion comptable ;
- (v) Les commissions d'assurance, notamment les polices d'assurance responsabilité civile ;
- (vi) Les frais liés à une procédure judiciaire concernant les sociétés dont le Fonds détient des titres sauf prise en charge de ces frais par une assurance spécifique ;
- (vii) Les frais de suivi juridique et fiscal liés aux statuts de FPCI applicables au Fonds, les frais relatifs aux réunions du Fonds.

Description des droits des porteurs et conditions attachées à chaque catégorie de parts

Catégorie de parts

Les droits des copropriétaires sont représentés par des parts de catégorie A et de catégorie B :

- (i) La Souscription des parts A du Fonds est ouverte aux Investisseurs Avertis répondant aux conditions visées dans l'Avertissement en page 3 du Règlement,
- (ii) les parts C peuvent être souscrites par la Société de Gestion, ses dirigeants et ses collaborateurs.

Droits attachés aux Parts

Chaque part d'une même catégorie correspond à une même fraction de l'actif du Fonds, correspondant aux montants souscrits et libérés par les porteurs, augmentés des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du Fonds, diminués des sommes distribuées aux porteurs.

Rendement Prioritaire

Les parts de catégorie A et B confèrent le droit de percevoir une attribution prioritaire (le « **Rendement Prioritaire** »), correspondant, à compter de la fin de la Période de Souscription, à un intérêt annuel au taux de 8 % capitalisé annuellement.

Le Rendement Prioritaire ne pourra être versé qu'à condition que les porteurs de Parts A, B et C aient perçu, dans le cadre de distributions, avec ou sans rachat de parts, un montant égal au montant de leurs Souscriptions et sur la base de la dernière valorisation semestrielle connue.

Le Rendement Prioritaire au titre d'une période plus courte sera calculé *pro rata temporis* du nombre de jours écoulés par rapport à la durée totale d'un semestre fixée à cent quatre-vingt (180) jours.

Droits respectifs de chacune des catégories de parts

Les parts de catégorie A et B ont vocation à recevoir :

- a) un montant égal à leur Souscription (hors Droits d'entrée),
- b) un montant correspondant au Rendement Prioritaire, et
- c) un montant égal à une quote-part de 85 % des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du Fonds 12%
- d) un montant égal à 80% des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du Fonds Supplémentaire

Les parts de catégorie C ont vocation à recevoir :

- a) un montant égal au montant de leur Souscription,
 - b) un montant égal à 15 % des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du Fonds 12% ;
 - e) un montant égal à 20% des Produits Nets et des Plus-Values Nettes du Fonds Supplémentaire
- b) et c) composant le « **Carried** ».

AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Les sommes distribuables par le Fonds sont constituées :

- (i) Du résultat net de l'exercice égal aux produits courants, intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, jetons de présence et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts.
- (ii) Du report à nouveau ; et
- (iii) Du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts.

La décision de distribuer tout ou partie du Revenu Distribuible appartient à la Société de Gestion agissant sur la recommandation du Conseil Immobilier.

Lorsque la Société de Gestion décide la mise en distribution des sommes distribuables aux porteurs de parts, celle-ci a lieu dans les cinq mois suivant la clôture de chaque exercice.

La Société de Gestion peut décider, en cours d'exercice, la distribution d'un ou plusieurs acomptes.