

PPG MANUFACTURE
IMMOBILIÈRE

PIERRE 1ER GESTION

FCPR PPG VALEUR IMMO

RAPPORT ANNUEL DE GESTION AU 31/12/2023

Le Fonds Commun de Placement à Risque dénommé FCPR PPG VALEUR IMMO 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-15000024.

Le FCPR PPG VALEUR IMMO a été agréé par l'AMF le 11 octobre 2022.

Table des matières

Commentaires de gestion.....	2
1. Caractéristiques principales du FIA	3
A. Acteurs.....	3
B. Objectif de gestion	3
C. Stratégie d'investissement.....	3
i. Nature des investissements.....	4
ii. Autres types d'investissement.....	5
D. Risques et Profil de risques	6
i. Risques associés	6
ii. Profil de risque	9
E. Catégorie des parts.....	9
2. Compte rendu d'activités sur la période	9
A. Nombre de part en circulation	9
B. Performances du 28/11/2022 au 31/12/2023	9
C. Commentaires de gestion.....	10
D. Etat du patrimoine au 31/12/2023.....	10
E. Portefeuille	10
F. Mise en œuvre de l'orientation de la gestion.....	11
3. Vie du FIA sur la période	12
A. Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice	12
B. Mouvements intervenus dans la composition du portefeuille au cours de l'exercice	14
C. Compte rendu de la gestion des conflits d'intérêts.....	15
D. Risque global	16
E. Informations sur les risques financiers.....	16
4. Informations réglementaires.....	16
A. Procédure de Sélection et d'évaluation des intermédiaires et contrepartie.....	16
B. Exercice des droits de vote	16
C. Politique de rémunération	16
D. Frais	18
E. AIFM	19
F. Données SFDR (Article 6).....	19
5. Annexes	20

Valeur Liquidative au 31/12/2023 :

Pierre Premier Gestion
FCPR PPG VALEUR IMMO

Parts A – **105,66 €**

Parts B – **105,52 €**

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

Commentaires de gestion

« L'ensemble des métiers de l'immobilier est impacté par le contexte de renchérissement des taux directeurs et du renchérissement des coûts de construction. Cette situation a un impact limité sur les opérations déjà réalisées par le fonds, et devrait donner lieu à des opportunités dans le courant de l'année à venir. Par ailleurs, nous étudions plusieurs opérations dans le secteur hôtelier, qui bénéficie d'une bonne dynamique.

La société de gestion a décidé de modifier les droits attachés aux parts. Dans ce cadre le catch-up des parts C sera diminué de 25% à 12,5%. Cette modification est dans l'intérêt des porteurs de parts A et B. En abaissant le montant du catch-up, les investisseurs des parts A et B bénéficieront d'un montant plus élevé des sommes restantes distribuables. Cette modification rentrera en vigueur en date du 18/06/2024.

A compter du 31 mai 2024, le dépositaire ainsi que le délégataire de la gestion comptable se dénommera respectivement Caceis Bank et Caceis Fund Administration. »

1. Caractéristiques principales du FIA

A. Acteurs

Société de gestion :	Pierre 1 ^{er} Gestion Tour Maine Montparnasse, BP 30, 55 ^{ème} étage 33 avenue du Maine, 75755 PARIS Cedex 15
Dépositaire :	CACEIS Investor Services Bank France S.A (anciennement RBC) A compter du 31 mai 2024, le dépositaire se dénommera Caceis Bank 89-91 rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge – France
Commissaire aux comptes :	MAZARS, 61, rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie,
Déléataire de la gestion comptable :	CACEIS Investor Services France S.A. (anciennement RBC). A compter du 31 mai 2024, le déléataire comptable se dénommera CACEIS Fund Administration - 89-91 rue Gabriel Péri 92120 Montrouge – France

B. Objectif de gestion

Le Fonds a pour objectif de proposer aux investisseurs une rentabilité cible annuelle nette de frais de fonctionnement et de gestion correspondant à 7 % (sept pour cent) par an pour les parts A, à 7,3 % (sept virgule trois pour cent) par an pour les parts B et à 8 % (huit pour cent) par an pour les parts I.

Cet objectif de performance est établi sur la base des hypothèses du business plan arrêtées par la Société de Gestion et n'est en aucune façon garanti. Les Investisseurs sont invités à noter que le capital investi ne soit pas intégralement restitué.

C. Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement du Fonds vise à financer, par l'intermédiaire des Sociétés en Portefeuille, des opérations immobilières variées neuves ou à réhabiliter portant sur des actifs immobiliers résidentiels, de bureaux, d'activité, de commerces, hôteliers, ou para-hôteliers, de services (auberges de jeunesse, résidentiel de coliving, coworking, etc.) ou portant des immeubles logistiques, situés en France (les "Opérations Immobilières"). La stratégie vise aussi à investir directement dans des Sociétés de promotion immobilière, des sociétés hôtelières (ou para-hôtelière ou de services) ou des sociétés ayant une activité de marchand de biens. Cette stratégie d'Investissement sera notamment déployée sous la forme d'achat en vue de la revente à court terme (activité de marchand de biens ou de portage foncier), ou dans le cadre d'opérations de construction ou de promotion immobilière, de réhabilitation de biens immobiliers en vue de leur revente à moyen terme ou dans des opérations d'acquisition et d'exploitation de fonds de commerce. Ces Opérations Immobilières et fonds de commerce seront financés par le Fonds via la souscription ou l'acquisition directe ou indirecte d'obligations et/ou de titres de capital ou donnant accès au capital, notamment des actions de préférence, de sociétés de

projet non cotées porteuses d'une ou plusieurs Opération Immobilière déjà existantes et/ou constituées pour les besoins de(s) l'Opération(s) Immobilière(s) considérée(s).

Les investissements du Fonds pourront être réalisées par l'intermédiaire d'une Société Holding.

Le Fonds pourra investir dans des Opérations Immobilières et fonds de commerce, par l'intermédiaire de ces Sociétés en Portefeuille, seul ou dans le cadre de co-investissements, notamment aux côtés d'un ou plusieurs autre(s) fonds gérés par la Société de Gestion, et/ou aux côtés d'Entreprises Liées.

i. Nature des investissements

Sociétés en Portefeuille

Pour la bonne réalisation des Opérations Immobilières, le Fonds pourra acquérir ou souscrire, directement ou indirectement, des titres de capital ou assimilés des Sociétés en Portefeuille.

Le Fonds pourra également consentir des avances en compte courant aux Sociétés en Portefeuille.

En vue de financer les Opérations Immobilières, le Fonds pourra également investir, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'acquisition ou de souscription, dans les titres financiers suivants :

- des obligations non admises aux négociations sur un marché réglementé ou organisé ; et/ou
- des obligations donnant accès au capital (obligations convertibles, obligations remboursables en actions, obligations à bons de souscription d'actions).

Les Sociétés en Portefeuille seront des sociétés de projet innovantes ou des PME non cotées porteuses d'Opérations Immobilières déjà existantes et/ou constituées ou à constituer pour les besoins d'une Opération Immobilière et ayant leur siège social en France.

Opérations Immobilières sous-jacentes

Le Fonds financera, par l'intermédiaire de ces Sociétés en Portefeuille, des opérations de promotion immobilière et/ou de réhabilitation, ainsi que des opérations d'achat en vue de la revente (activité marchand) portant sur des actifs immobiliers répondant aux critères d'allocation suivants :

- répartition géographique : les actifs immobiliers seront situés en France;
- répartition par typologie d'actifs immobiliers sous-jacents : les actifs immobiliers seront majoritairement des immeubles collectifs résidentiels ou mixtes de taille moyenne, des immeubles de bureaux, des actifs immobiliers de service (auberges de jeunesse, résidentiel de coliving, coworking, etc), des commerces, des actifs hôteliers ou para-hôtelier, et logistiques.

Les actifs immobiliers sous-jacents aux Opérations Immobilières pourront bénéficier d'une ou plusieurs sûreté(s) et/ou garantie(s) pouvant notamment prendre la forme de (liste non exhaustive) :

- hypothèque de premier (1^{er}) rang ou de rang suivant(s) ;

- caution personnelle accordée par le dirigeant de la Société en Portefeuille porteuse de l'Opération Immobilière ;
- fiducie-sûreté ;
- garantie à première demande ;
- nantissement.

Fonds de commerce

Le Fonds financera par l'intermédiaire des Sociétés en Portefeuille des fonds de commerce.

ii. Autres types d'investissement

Actifs Liquides et trésorerie

Le Fonds pourra investir dans des "Actifs Liquides", à savoir :

- des obligations cotées sur un Marchés d'Instruments Financiers émis par des entités privées ou publiques situées en France, à taux fixe ou variable. Ces obligations seront sélectionnées à la discrétion par la Société de Gestion et dans le respect de la politique interne de suivi du risque de crédit ;
- des actions ou parts d'OPC de droit français ou étrangers (OPC monétaires et obligataires) et/ou produits assimilés (dépôts à terme, bons du trésor, titres négociables à moyen terme, certificats de dépôt négociable (CDN), titres de créance négociable (TCN).

La trésorerie disponible courante conservée dans l'attente de son investissement, de paiement des frais ou de distribution, sera notamment investie en OPC monétaires ou obligataires court terme et plus généralement dans des actifs liquides à courte échéance conformément à la stratégie d'investissement du Fonds.

De même, en fin de vie du Fonds, les sommes qui seront reçues par ce dernier (dans le cadre des produits que le Fonds recevra de ses investissements et des Plus-Values Nettes du Fonds qu'il réalisera lors de la cession des Actifs du Fonds) en attente de distribution pourront être investies dans ces mêmes actifs.

Utilisation des instruments financiers à titre de couverture

Accessoirement, le Fonds pourra également, en vue de couvrir les risques de variation de cours présentés par les Actifs du Fonds ou les risques de taux liés à des emprunts, investir dans des instruments financiers à terme, de gré à gré simples ou négociés sur un marché d'instruments financiers réglementé en fonctionnement régulier.

L'ensemble de ces opérations est pris en compte dans le calcul du risque global du Fonds élaboré selon la méthode du calcul de l'engagement.

Emprunt

Dans le cadre de son fonctionnement normal, le Fonds peut se trouver ponctuellement en position débitrice et avoir recours à l'emprunt d'espèces à titre temporaire (moins de 12 mois), dans la limite de dix pourcents (10 %) des Actifs du Fonds.

Toutefois, conformément à l'article R. 214-36-1 du CMF, la Société de Gestion pourra porter cette limite à trente pourcents (30 %) des Actifs du Fonds pour lui permettre de faire face, à titre temporaire, à des demandes de rachat ou des engagements contractuels de souscription dans une entité mentionnée aux 3° et 4° du II de l'article R. 214-36 du CMF.

D. Risques et Profil de risques

i. Risques associés

L'investisseur s'expose au travers du FIA principalement aux risques suivants :

Risque de perte en capital

Le Fonds n'est pas un fonds à capital garanti. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas restitué en tout ou partie.

Risque de gestion discrétionnaire

Le style de gestion discrétionnaire appliqué au Fonds repose sur la sélection des projets. Il existe un risque que le Fonds ne soit pas investi à tout moment sur les projets les plus performants. Les actifs détenus peuvent ainsi connaître des difficultés opérationnelles ou des difficultés de développement. La performance du Fonds peut donc être inférieure à l'objectif de gestion. La Valeur Liquidative des Parts du Fonds peut en outre avoir une performance négative.

Risque de non-liquidité des Actifs du Fonds

Le Fonds investissant principalement dans des titres de sociétés non cotées, les titres qu'il détiendra seront peu liquides. De même, le Fonds pourra être investi dans des sociétés cotées dont le volume de titres sur le marché (le flottant) peut être réduit ce qui pourra donc conduire à une volatilité importante.

Risque lié à l'investissement dans des fonds de commerce

Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention directe ou indirecte de fonds de commerce détenus par les Sociétés en Portefeuille. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie, l'attractivité du secteur d'activité du fonds de commerce, au contexte sanitaire, aux risques d'attentats) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus dans lesquelles est investi le Fonds. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des fonds de commerce et par voie de conséquence du Fonds.

Risque lié à l'investissement en instruments de dette

Le Fonds pourra investir en obligations et en obligations donnant accès au capital tels que des obligations convertibles ou dans des droits représentatifs de placement financier de sociétés non cotées. L'obligation en cause sera alors une dette dont le remboursement pourra être subordonné à celui d'une dette senior généralement bancaire. Cette subordination augmente le risque de non-remboursement et/ou de diminution de valeur de la cible et donc de la participation détenue en portefeuille du Fonds.

Risque lié au rendement des Parts et risque de remboursement anticipé

Des niveaux élevés de remboursements anticipés ou la survenance d'événements d'amortissement anticipé concernant les investissements détenus par le Fonds peuvent réduire considérablement l'échéance moyenne de ces investissements et affecter le rendement attendu des Parts.

La Société de Gestion peut ne pas être en mesure de réinvestir les sommes reçues à la suite de remboursements anticipés dans des investissements à faible risque offrant une maturité et un rendement satisfaisants.

Risque lié aux investissements en quasi-capital ou en capital

Le Fonds peut effectuer des investissements en titres de capital et/ou en titres donnant accès au capital à titre subsidiaire. Par conséquent, la performance du Fonds est directement liée à la performance des Sociétés en Portefeuille, laquelle est soumise à de nombreux aléas tels que notamment le retournement du secteur d'activité, une modification substantielle apportée à l'environnement réglementaire, juridique et fiscal, etc.

Risque lié à l'absence de liquidité des Parts

La capacité financière et la volonté des Porteurs de Parts d'accepter les risques et le manque de liquidité associés à un investissement dans le FCPR sont impératives.

Les Porteurs de Parts ne pourront demander le rachat de leurs Parts durant la Durée de Vie du Fonds, sauf exceptions visées à l'Article 10.

Par ailleurs, même si les Parts peuvent être cédées dans le respect des conditions énoncées à l'Article 11 du présent Règlement, il est peu probable qu'un marché secondaire des Parts se développe. Il sera par conséquent difficile pour un Porteur de Parts de céder ses Parts ou d'obtenir des informations fiables sur la valeur et l'étendue des risques auxquels il est exposé.

Risque juridique

Le Fonds peut voir sa responsabilité mise en jeu ou être appelé en garantie relativement à une des entreprises dans laquelle il a investi. Ces événements sont susceptibles de diminuer la capacité financière du Fonds.

Risque fiscal

Le Fonds est un FCPR dit "fiscal". Le Fonds est ainsi soumis au respect d'un certain nombre de conditions qui pourraient ne pas être respectées. Ces conditions peuvent aussi être amenées à évoluer du fait d'évolutions législatives, réglementaires ou doctrinales.

Risque de durabilité

Le Règlement SFDR régit les exigences de transparence relatives à l'intégration des risques liés au développement durable dans les décisions d'investissement, la prise en compte des effets négatifs sur le développement durable et la publication d'informations en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance ("ESG"), ainsi que la publication d'informations relatives au développement durable.

Par risque de durabilité, on entend la survenance d'un événement ou d'une condition ESG qui pourrait potentiellement ou effectivement causer un impact négatif important sur la valeur de l'investissement du Fonds. Les risques de durabilité peuvent soit représenter un risque en tant que tel, soit avoir un impact sur d'autres risques et corrélativement contribuer de manière significative à des risques tels que les risques de marché, les risques opérationnels, les risques de liquidité ou les risques de contrepartie. Les risques de durabilité peuvent avoir un impact sur les rendements à long terme ajustés en fonction des risques pour les Porteurs. L'évaluation des risques de durabilité est complexe et peut être basée sur des données ESG difficiles à obtenir et incomplètes, estimées, dépassées, ou autrement matériellement inexactes. Même lorsqu'elles sont identifiées, il n'y a aucune garantie que ces données seront correctement évaluées.

La Société de Gestion n'est actuellement pas en mesure de prendre en compte les principaux impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité en raison d'un manque de données disponibles et fiables.

De plus amples informations concernant l'inclusion de critères ESG dans la politique d'investissement appliquée par la Société de Gestion peuvent également être consultées en ligne sur le site internet de la Société de Gestion à l'adresse suivante : www.pierrepierremiergestion.com.

Le Fonds ne promeut pas de caractéristiques ESG et n'a pas non plus pour objectif l'investissement durable. Dans ce cadre, il est soumis aux dispositions de l'article 6 du Règlement SFDR.

Risque lié à la crise du Covid-19

Les performances du Fonds pourront être négativement affectées par la pandémie de Covid-19 déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020 et ses suites ou toute autre pandémie nouvelle et les mesures adoptées par certains Etats pour y faire face. Dans ce contexte, une crise financière pourrait impacter l'économie mondiale entraînant un ralentissement économique ayant des effets significatifs sur la performance du Fonds.

ii. Profil de risque

L'indicateur de risque indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une incapacité du Fonds à payer les investisseurs. Le Fonds est classé dans la classe de risque 6 sur 7, qui est la deuxième classe de risque la plus élevée, en raison de sa classification en capital-risque et des difficultés de sortie avant échéance.

E. Catégorie des parts

Code ISIN	Intitulé	Affectation des résultats	Devise	Souscripteur	Montant minimum de souscription initiale
FR001400C5U8	Part A	Capitalisation et/ou distribution	Euro	Tous souscripteurs	25 000€
FR001400C5V6	Part B	Capitalisation et/ou distribution	Euro	Tous souscripteurs	100 000€
FR001400C5W4	Part I	Capitalisation et/ou distribution	Euro	Tous souscripteurs	500 000€
FR001400C5X2	Part C	Capitalisation et/ou distribution	Euro	Société de Gestion, à ses actionnaires, à ses dirigeants et à ses salariés	-

2. Compte rendu d'activités sur la période

A. Nombre de part en circulation

	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
CATÉGORIE A	4 766 930,09 €	5 036 933,13 €	47 669,30	105,66 €	0,00 €
CATÉGORIE B	11 386 176,47 €	12 014 633,29 €	113 861,76	105,52 €	0,00 €
CATÉGORIE C	39 904,99 €	299 995,83 €	399,05	751,78 €	0,00 €

Le Fonds n'a procédé à aucune distribution au cours de la période et n'a pas décidé de verser de distribution au titre de ladite période.

B. Performances du 28/11/2022 au 31/12/2023

Part A	5,18 %
Part B	5,05 %
Part C	535,99 %

Note : Les performances sont calculées nettes de frais de fonctionnement et de gestion. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures, et ne sont pas constantes dans le temps.

C. Commentaires de gestion

« L'ensemble des métiers de l'immobilier est impacté par le contexte de renchérissement des taux directeurs et du renchérissement des coûts de construction. Cette situation a un impact limité sur les opérations déjà réalisées par le fonds, et devrait donner lieu à des opportunités dans le courant de l'année à venir. Par ailleurs, nous étudions plusieurs opérations dans le secteur hôtelier, qui bénéficie d'une bonne dynamique.

La société de gestion a décidé de modifier les droits attachés aux parts. Dans ce cadre le catch-up des parts C sera diminué de 25% à 12,5%. Cette modification est dans l'intérêt des porteurs de parts A et B. En abaissant le montant du catch-up, les investisseurs des parts A et B bénéficieront d'un montant plus élevé des sommes restantes distribuables. Cette modification rentrera en vigueur en date du 18/06/2024.

A compter du 31 mai 2024, le dépositaire ainsi que le délégataire de la gestion comptable se dénommera respectivement Caceis Bank et Caceis Fund Administration. »

D. Etat du patrimoine au 31/12/2023

TITRES FINANCIERS	10 452 148,16 €
AVOIRS BANCAIRES	6 993 301,26 €
AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR LE FONDS	176 233,39 €
TOTAL DES ACTIFS	17 621 682,81 €
DETTES	270 120,57 €
ACTIF NET	17 351 562,24 €

E. Portefeuille

Société cible	Activité	Opérateurs	Support d'investissement	% de participation détenu dans la société	% des souscriptions initiales
SAS C3IC	Promotion	C3IC	Actions	23,38%	5,6%
SAS CHÂTELET 3	Marchand de biens	Châtelet Conseil	Actions et CCA	40,0%	9,7%
SARL PHONE ORLY	Immobilier locatif	Pierre Premier Gestion	Actions et CCA	5,0%	4,5%
SAS CAMPUS DU PARC	Marchand de biens	Warm-Up Tertiaire	Actions et OC	40,0%	10,5%
SAS ENZO SARCELLES	Hôtellerie	Groupe Dassin	Actions	25,09%	9,0%

F. Mise en œuvre de l'orientation de la gestion

SAS Châtelet 3 :

La SAS Châtelet 3 a investi dans deux projets de portage de foncier à Reims et à Cherbourg au profit de Nexity. À Reims, 12 lots sur les 22 ont été vendus par Nexity au 31/12/2023, nous avons décidé de prolonger jusqu'au 30 juin 2024 l'engagement de rachat de Nexity pour les lots restants. A Cherbourg, le permis de construire a été accepté par la mairie la dernière semaine de février 2024, à la purge du permis de construire, un refinancement des fonds propres de l'opération sera fait à hauteur de 80%.

SAS C3IC :

La SAS C3IC est une société de promotion immobilière dont les projets de construction sont concentrés dans les départements du Vaucluse et des Bouches du Rhône. Le FCPR a participé à une augmentation de capital visant à financer un projet de construction de 11 lots à Salon de Provence dont 8 ont été vendus/réservés et un autre à Manosque de 34 lots dont 21 ont été vendus et/ou réservés au 30 avril 2024. D'autres projets sont en cours de développement dont deux sont liés à l'approbation d'un nouveau PLU.

SAS Phone Orly :

La société Phone Orly est propriétaire de 2 bâtiments situés sur la commune de Rungis :

- L'étage du bâtiment A (R+2) représentant environ 1300 m² a été vendu au cours du 3^{ème} trimestre 2023. Les surfaces restantes de ce bâtiment, actuellement louées à plus de 95% et estimées à 8,5 M€ sont destinées à être arbitrées dans les meilleurs délais ;
- Le bâtiment B qui devrait donner lieu à un programme de démolition et construction d'un hôtel.

L'opération consiste en une prise de participation du FCPR au capital de la société Phone Orly à hauteur de 221 k€ (soit 5% du capital) ainsi que d'un apport en compte-courant d'associé d'un montant de 500 k€ rémunérés à hauteur de 1% par mois remboursable in fine à la cession du bâtiment B afin de financer des travaux.

SAS Campus du Parc :

La SAS Campus du Parc vise à porter un projet de marchand de biens dans l'Est lyonnais à Saint-Priest pour la réhabilitation de trois bâtiments de bureaux afin de les revendre à la découpe. Les travaux sont en cours, les bâtiments ont été curés et désamiantés et les réseaux sont en cours de travaux. La commercialisation a également commencé en parallèle, un bâtiment est sous promesse avec levée des conditions suspensives de financement et une offre est en cours de discussion pour un autre.

SAS Enzo Sarcelles :

La SAS Enzo Sarcelles est une société hôtelière composée initialement d'un Première Classe à Sarcelles et d'un hôtel à vocation sociale à Douai. L'augmentation de capital souscrit par le FCPR a permis de faire l'acquisition d'un troisième établissement à Noyelles-Godault sous franchise Cerise. D'une capacité de 85 chambres, le prix d'achat est d'environ 10 000 € par clé. Cet hôtel doit être passer sous

franchise Kyriad Direct à la suite des travaux de mise en conformité demandés par la franchise Louvre Hôtel.

Développement :

→ Le 15/01/2024, le FCPR a procédé au tour de table du rachat des titres d'une société d'hôtellerie dijonnaise aux côtés du professionnel de l'hôtellerie HPVA. L'investissement du FCPR dans cette opération est de 1 450 000 €.

→ Le FCPR a plusieurs opérations en cours d'analyse pour des opérations de portage foncier, de marchands de bien et d'hôtellerie pour un dealflow potentiel dans les deux prochains mois de 4 millions d'euros.

3. Vie du FIA sur la période

A. Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice

Sur la période, les changements substantiels au sens de l'article 106 du Règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont les suivants :

L'orientation de la Gestion du Fonds a été modifiée afin d'apporter des précisions principalement liées au portage foncier

Avant :

La stratégie d'investissement du Fonds vise à financer, par l'intermédiaire des Sociétés en Portefeuille, des opérations immobilières variées neuves ou à réhabiliter en particulier des opérations de promotion immobilière et/ou de réhabilitation, et des opérations d'achat en vue de la revente (activité marchand) portant sur des actifs immobiliers résidentiels, de bureaux (tertiaire) de commerces, hôteliers, ou para-hôteliers, de service (auberges de jeunesse, résidentiel de coliving, coworking, etc.) et des immeubles logistiques, situés en France (les "Opérations Immobilières"). Le Fonds aura également vocation à investir par l'intermédiaire de Sociétés en Portefeuille dans des fonds de commerce. Ces Opérations Immobilières et fonds de commerce seront financés par le Fonds via la souscription ou l'acquisition directe ou indirecte d'obligations et/ou de titres de capital ou donnant accès au capital, notamment des actions de préférence, de sociétés de projet non cotées porteuses d'une ou plusieurs Opération Immobilière déjà existantes et/ou constituées pour les besoins de(s) l'Opération(s) Immobilière(s) considérée(s).

Après :

La stratégie d'investissement du Fonds vise à financer, par l'intermédiaire des Sociétés en Portefeuille, des opérations immobilières variées neuves ou à réhabiliter portant sur des actifs immobiliers résidentiels, de bureaux, d'activité, de commerces, hôteliers, ou para-hôteliers, de services (auberges de jeunesse, résidentiel de coliving, coworking, etc.) ou portant des immeubles logistiques, situés en France (les "Opérations Immobilières"). La stratégie vise aussi à investir directement dans des Sociétés de promotion immobilière, des sociétés hôtelières (ou para-hôtelière ou de services) ou des sociétés ayant une activité de marchand de biens. Cette stratégie d'Investissement sera notamment déployée

sous la forme d'achat en vue de la revente à court terme (activité de marchand de biens ou de portage foncier), ou dans le cadre d'opérations de construction ou de promotion immobilière, de réhabilitation de biens immobiliers en vue de leur revente à moyen terme ou dans des opérations d'acquisition et d'exploitation de fonds de commerce. Ces Opérations Immobilières et fonds de commerce seront financés par le Fonds via la souscription ou l'acquisition directe ou indirecte d'obligations et/ou de titres de capital ou donnant accès au capital, notamment des actions de préférence, de sociétés de projet non cotées porteuses d'une ou plusieurs Opération Immobilière déjà existantes et/ou constituées pour les besoins de(s) l'Opération(s) Immobilière(s) considérée(s).

La société de gestion a décidé de modifier les droits attachés aux parts. Dans ce cadre le catch-up des parts C sera diminué de 25% à 12,5%. Cette modification est dans l'intérêt des porteurs de parts A et B. En abaissant le montant du catch-up, les investisseurs des parts A et B bénéficieront d'un montant plus élevé des sommes restantes distribuables. Cette modification rentrera en vigueur en date du 18/06/2024.

Droits attachés aux Parts

Les Parts A, B et I ont vocation à recevoir :

- (a) le montant de leur Souscription Acquise ;
- (b) le Revenu Prioritaire ; et
- (c) un montant égal à quatre-vingt (80) % du solde restant des Sommes Distribuables.

Les Parts C ont vocation à recevoir :

- (a) le montant de leur Souscription Acquise ;
- (c) un montant dit catch-up égal à vingt-cinq (25) % du Revenu Prioritaire ;
- (d) un montant égal à vingt (20) % du solde restant des Sommes Distribuables.

Après :

Droits attachés aux Parts

Les Parts A, B et I ont vocation à recevoir :

- (a) le montant de leur Souscription Acquise ;
- (b) le Revenu Prioritaire ; et
- (c) un montant égal à quatre-vingt (80) % du solde restant des Sommes Distribuables.

Les Parts C ont vocation à recevoir :

- (a) le montant de leur Souscription Acquise ;
- (c) un montant dit catch-up égal à vingt-cinq (12.5) % du Revenu Prioritaire ;

(d) un montant égal à vingt (20) % du solde restant des Sommes Distribuables.

Modification de la dénomination du dépositaire et du délégataire de la gestion comptable

Le 3 juillet 2023, CACEIS a acquis les activités européennes d'« asset servicing » de RBC. Depuis lors, CACEIS Investor Services France S.A. et CACEIS Investor Services Bank France S.A. agissent respectivement en tant que prestataire de services comptables par délégation (le "Délégataire") et banque dépositaire (le "Dépositaire") (collectivement, les "Prestataires actuels") pour le [Fonds] (le "Fonds") dans lequel vous détenez une participation.

Nous vous informons d'ores et déjà des fusions à venir des Prestataires actuels au sein du groupe CACEIS. Le Délégataire et le Dépositaire seront fusionnés respectivement dans CACEIS Fund Administration et CACEIS Bank.

L'objectif de ces fusions est de simplifier la structure juridique du groupe CACEIS. Le projet bénéficiera au FCPR PPG Valeur Immo en lui offrant les meilleures plateformes de CACEIS. Aucune action n'est nécessaire de votre côté.

	<i>Entités actuelles</i>	<i>Entités futures</i>
Délégataire (de la gestion comptable)	CACEIS Investor Services France S.A. (anciennement RBC)	CACEIS Fund Administration
Dépositaire	CACEIS Investor Services Bank France S.A. (anciennement RBC)	CACEIS Bank

B. Mouvements intervenus dans la composition du portefeuille au cours de l'exercice

SAS C3IC :

→ Le 03/02/2023 : le FCPR a souscrit à 116 actions de la SAS C3IC à la suite d'une augmentation de capital pour un montant de 350 286,36 €.

→ Le 19/04/2023 : le FCPR a souscrit 184 actions de la SAS C3IC à la suite d'une augmentation de capital pour un montant de 555 626,64 €.

SARL PHONE ORLY :

→ Le 14/03/2023 : le FCPR a souscrit 75 actions de la SARL Phone Orly pour un montant de 221 025 € et a effectué simultanément un apport en compte-courant d'associés d'un montant de 500 000 € rémunéré au taux de 12% l'an.

→ Le 26/04/2023 : le FCPR a souscrit 4 actions nominales de la SARL Phone Orly pour un montant de 11 788 €. La SARL Phone Orly a remboursé au FCPR 11 788 € en diminution du compte courant d'associés du FCPR dans la SARL Phone Orly. Au 31/12/2023 le montant du compte courant d'associés du FCPR dans la SARL Phone Orly s'élève à 488 212 €.

SAS CHÂTELET 3 :

→ Le 01/02/2023 : le FCPR souscrit 866 actions de la SAS Châtelet 3 à la suite d'une augmentation de capital pour un montant de 173 200 € et a effectué un apport de 269 200 € en compte-courant d'associés dans la SAS Châtelet 3 rémunéré au taux légal fiscalement déductible de 5,57 % l'an.

→ Le 25/04/2023 : le FCPR souscrit 2 220 actions de la SAS Châtelet 3 à la suite d'une augmentation de capital pour un montant de 444 000 € et a effectué un apport de 690 000 € en compte-courant d'associés dans la SAS Châtelet 3 rémunéré au taux légal fiscalement déductible de 5,57 % l'an.

SAS CAMPUS DU PARC :

→ Le 20/07/2023 : le FCPR a souscrit 2 000 actions de la SAS Campus du Parc pour un montant de 200 000 €. Le FCPR a souscrit pour un montant de 1 500 000 € à des obligations convertibles en actions émises par la SAS Campus du Parc et rémunérées au taux nominal de 12% l'an.

SAS ENZO SARCELLES :

→ Le 18/12/2023 : le FCPR a souscrit 3 350 actions de la SAS Enzo Sarcelles à la suite d'une augmentation de capital pour un montant de 1 400 000 €.

PLACEMENT DE LA TRESORERIE :

→ Le 30/06/2023 : le FCPR a souscrit auprès de la Société Générale un dépôt à terme renouvelable mensuellement pour 3 000 000,00 € afin de respecter le ratio de liquidité et placer la trésorerie excédentaire au taux moyen de 3,88 %. Au 31/12/2023, le montant avec intérêt est de 58 129,29 €.

C. Compte rendu de la gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux 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 6.1.3 du Règlement n'a été réalisé au cours du dernier exercice annuel.

Aucun transfert de participation, au sens de l'article 6.2 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 6.3 du Règlement du FCPR.

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 événement listé à l'article 6.1 du Règlement (« co-investissement » ou « co-désinvestissement ») n'a eu lieu au cours du dernier exercice annuel.

Les conflits d'intérêts potentiels détectés mais maîtrisés sur la période sont :

- L'investissement du FCPR dans Phone Orly, filiale de Phone capital (OPCI géré par PIERRE 1^{er} GESTION).
- L'investissement du FCPR dans la société de C3IC dans laquelle Joël Vacher, président de PIERRE 1ER GESTION et co-gérant du FCPR, détient une participation.

D. Risque global

La méthode de calcul du ratio du risque global est celle de la méthode du calcul de l'engagement.

E. Informations sur les risques financiers

Systèmes de gestion du risque utilisés pour gérer ces risques	<p>PIERRE 1^{er} GESTION a identifié l'ensemble des risques auxquels le FCPR PPG VALEUR IMMO est exposé afin d'adapter son dispositif de gestion des risques au FIA en fonction de sa nature, de sa taille et de sa complexité.</p> <p>Les contraintes réglementaires et statutaires du FIA sont suivies de façon permanente. Elles sont également vérifiées par le Contrôle des Risques.</p> <p>Le dispositif comprend des mesures de risque ex ante qui permettent de contrôler l'adéquation du FIA à sa stratégie de gestion et de fixer des seuils limites de risque. En parallèle, des simulations de crises sont réalisées afin d'identifier les scénarios qui auraient un impact négatif sur le FIA. Le dispositif comprend un contrôle de liquidité du FIA afin de vérifier l'adéquation du profil de son actif à celui de son passif dans le respect des intérêts des porteurs. Une procédure de gestion des dépassements de limites a été mise en place dans le but d'assurer une correction rapide et, si nécessaire, la remontée de l'information à la Conformité et à la Direction de PIERRE 1^{er} GESTION.</p>
% actifs du FIA à traitement spécial du fait de leur nature non liquide	0%
Effet de levier	Néant

4. Informations réglementaires

A. Procédure de Sélection et d'évaluation des intermédiaires et contrepartie

La politique relative à la sélection des intermédiaires et d'exécution des ordres des clients est publiée sur le site internet de la société de gestion.

B. Exercice des droits de vote

Le détail de la politique de votes est disponible sur notre site internet.

C. Politique de rémunération

Au 31 décembre 2023, la Société de Gestion Pierre 1^{er} Gestion se compose de 15 personnes, parmi elles, 2 sont membres du Comité de Direction : 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 FCPR 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 FCPR représente un montant annuel de 104 183 €. La rémunération variable versée (brute annuelle) du personnel affecté au FCPR représente un montant annuel de 18 976€.

Les porteurs de parts de catégorie C n'ont perçu aucune distribution 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.

D. Frais

Les frais de gestion sont de 141 185,14 €, répartis entre les parts A (36 599,39 €) et les parts B (104 885,75 €).

Fonds ou souscription à des titres de capital ou donnant accès au capital de société	Année de création	Grandeur constatée	Somme de la Valeur Liquidative et des distributions, d'une part ou d'un titre de capital ou donnant accès au capital ordinaire, en euros ; frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée) réellement prélevés depuis la souscription (calculés selon une méthode normalisée) au 31/12/2023
FCPR PPG VALEUR IMMO	2023	VL + distributions	Part A : 105,66 € Part B : 105,52 €
		Montant des frais	Part A : 2,18 € Part B : 1,49 €

Les montants des frais ainsi que les valeurs liquidatives, majorées des distributions, figurant dans ce tableau résultent d'une simulation selon les normes réglementaires prévues à l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2012 pris pour l'application du décret n° 2012-465 du 10 avril 2012 relatif à l'encadrement et à la transparence des frais et commissions prélevés directement ou indirectement par les fonds et sociétés mentionnés aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du code général des impôts.

E. AIFM

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.

La comptabilité ainsi que la fonction dépositaire sont externalisées auprès de :

Dépositaire : CACEIS Investor Services Bank France S.A (anciennement RBC)
A compter du 31 mai 2024, le dépositaire se dénommera Caceis Bank
89-91 rue Gabriel Péri,92120 Montrouge – France

Déléataire de la gestion comptable : CACEIS Investor Services France S.A. (anciennement RBC).
A compter du 31 mai 2024, le déléataire comptable se dénommera
CACEIS Fund Administration - 89-91 rue Gabriel Péri 92120
Montrouge – France

F. Données SFDR (Article 6)

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.

5. Annexes

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

FCPR PPG VALEUR IMMO

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 C3IC	23,38%	1 926	905 913,00 €	855 227,00 €	-
SAS Campus du Parc	40,00%	2 000	200 000,00 €	699 615,00 €	-
SAS Châtelet 3	40,00%	3 086	617 200,00 €	753 524,00 €	-
SAS Enzo Sarcelles	25,09%	3 350	1 400 000,00 €	1 760 017,00 €	-
SARL Phone Orly	5,00%	79	232 813,00 €	229 262,00 €	-
Total			3 355 926,00 €	4 297 645,00 €	-

Compte courants associés :

Éléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	CCA au 31/12/2023
SAS Châtelet 3	40,00 %	3 086	959 200,00 €
SARL Phone Orly	5,00 %	79	488 212,00 €
Total			1 447 412,00 €

Obligations convertibles :

Éléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Obligations au 31/12/2023
SAS Campus du Parc	40,00%	2 000	1 500 000,00 €
Total			1 500 000,00 €

II. Actif net du FPCI

Actif net du FPCI	Montant au 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
A - Investissement en portefeuille	10 452 148,16 €	-
B - Avoirs bancaires	6 993 301,26 €	-
C - Autres actifs	176 233,39 €	-
Total des actifs détenus par le FPCI	17 621 682,81 €	-
D - Dettes	- 270 120,57 €	-
Total passif du FPCI	- 270 120,57 €	-
Valeur nette d'inventaire du FPCI (actif - passif = actif net)	17 351 562,24 €	-

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
FR001400C5U8	47 669,30	-	-	-
FR001400C5V6	113 861,76	-	-	-
FR001400C5X2	399,05	-	-	-

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
FR001400C5U8	Catégorie A : 25 000 €	5 036 933,13 €	47 669,30	105,66 €
FR001400C5V6	Catégorie B : 100 000 €	12 014 633,29 €	113 861,76	105,52 €
FR001400C5X2	Catégorie C : carried interest	299 995,83 €	399,05	751,78 €

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 : FCPR

Code ISIN : Parts A : FR001400C5U8 / Parts B : FR001400C5V6 / parts C : FR001400C5X2

Société de gestion : Pierre Premier Gestion

Commissaire aux comptes : MAZARS

Dépositaire : CACEIS - RBC

Valorisateur : CACEIS - RBC

Teneur de registre et centralisateur : CACEIS - RBC

Inventaire du Portefeuille au 31/12/2023

OPCVM :		PA8310 - FCPR PPG VALEUR IMMO		Actif net : 17 351 562,24				Devise de Référence : EUR					
Code Valeur	Libellé Valeur	Code Place Cot.	Date Ech.	Quantité Nominale	Prix de Revient Unitaire	Prix de Revient Global	Cours / Taux	Date Cours	Dev. Cot.	Valeur Boursière	+/- Value potentielle / Prime	Intérêts / Coupon Couru	% Actif Net
Date de VL : 31/12/2023													
FRANCE													
ACTIONS													
790849000000	C3IC	254		1 926,000000	470,3598	905 913,00	444,0431	29/12/23	EUR	855 227,00	-50 686,00	0,00	4,93%
797846000000	CAMPUS DU PARC ACTION	254		2 000,000000	100,0000	200 000,00	349,8075	29/12/23	EUR	699 615,00	499 615,00	0,00	4,03%
790805000000	CHATELET 3 ADP B	254		3 086,000000	200,0000	617 200,00	244,1750	29/12/23	EUR	753 524,00	136 324,00	0,00	4,34%
799909000000	ENZO SARCELLES	254		3 350,000000	417,9104	1 400 000,00	525,3782	29/12/23	EUR	1 760 017,00	360 017,00	0,00	10,14%
791011000000	PHONE ORLY ACTION PARTS SOCIALES	254		79,000000	2 947,0000	232 813,00	2 902,0506	29/12/23	EUR	229 262,00	-3 551,00	0,00	1,32%
TOTAL ACTIONS						3 355 926,00				4 297 645,00	941 719,00	0,00	24,77%
AVANCE EN COMPTE COURANT (AVCC)													
792505000000	CHATELET 3 AVCC	254	10/02/33	959 200,000000	1,0000	959 200,00	1,0281	29/12/23	EUR	986 133,38	26 933,38	0,00	5,68%
TOTAL AVANCE EN COMPTE COURANT (AVCC)						959 200,00				986 133,38	26 933,38	0,00	5,68%
OBLIGATIONS													
791030000000	PHONE ORLY AVCC	254	09/07/24	488 212,000000	1,0000	488 212,00	1,0963	29/12/23	EUR	535 240,49	47 028,49	0,00	3,08%
TOTAL OBLIGATIONS						488 212,00				535 240,49	47 028,49	0,00	3,08%
OBLIGATIONS CONVERT. - TAUX FIXE													
798032000000	CAMPUS DU PARC OC	254	27/07/24	1 500 000,000000	1,0000	1 500 000,00	1,0500	29/12/23	EUR	1 575 000,00	75 000,00	0,00	9,08%
TOTAL OBLIGATIONS CONVERT. - TAUX FIXE						1 500 000,00				1 575 000,00	75 000,00	0,00	9,08%
TOTAL FRANCE						6 303 338,00				7 394 018,87	1 090 680,87	0,00	42,61%
Dépôt à terme													
DP000002	DP 3 049 357 - 06/01/2024		06/01/24	3 049 357,170000	100,0000	3 049 357,17	100,0000	31/12/99	EUR	3 058 129,29	0,00	8 772,12	17,62%
TOTAL Dépôt à terme						3 049 357,17				3 058 129,29	0,00	8 772,12	17,62%
						3 049 357,17				3 058 129,29	0,00	8 772,12	17,62%
TOTAL FCPR PPG VALEUR IMMO - VL DU 31/12/2023						9 352 695,17				10 452 148,16	1 090 680,87	8 772,12	60,24%



300, avenue du Prado
13008 Marseille

PPG VALEUR IMMO

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

PPG VALEUR IMMO

Fonds Commun de Placement à Risque
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 VALEUR IMMO, 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 VALEUR IMMO 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 VALEUR IMMO acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Le commissaire aux comptes

Mazars

Marseille, le 16 mai 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

FCPR PPG VALEUR IMMO

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 C3IC	23,38%	1 926	905 913,00 €	855 227,00 €	-
SAS Campus du Parc	40,00%	2 000	200 000,00 €	699 615,00 €	-
SAS Châtelet 3	40,00%	3 086	617 200,00 €	753 524,00 €	-
SAS Enzo Sarcelles	25,09%	3 350	1 400 000,00 €	1 760 017,00 €	-
SARL Phone Orly	5,00%	79	232 813,00 €	229 262,00 €	-
Total			3 355 926,00 €	4 297 645,00 €	-

Compte courants associés :

Éléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	CCA au 31/12/2023
SAS Châtelet 3	40,00 %	3 086	959 200,00 €
SARL Phone Orly	5,00 %	79	488 212,00 €
Total			1 447 412,00 €

Obligations convertibles :

Éléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Obligations au 31/12/2023
SAS Campus du Parc	40,00%	2 000	1 500 000,00 €
Total			1 500 000,00 €

II. Actif net du FPCI

Actif net du FPCI	Montant au 31/12/2023	Montant au 31/12/2022
A - Investissement en portefeuille	10 452 148,16 €	-
B - Avoirs bancaires	6 993 301,26 €	-
C - Autres actifs	176 233,39 €	-
Total des actifs détenus par le FPCI	17 621 682,81 €	-
D - Dettes	- 270 120,57 €	-
Total passif du FPCI	- 270 120,57 €	-
Valeur nette d'inventaire du FPCI (actif - passif = actif net)	17 351 562,24 €	-

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
FR001400C5U8	47 669,30	-	-	-
FR001400C5V6	113 861,76	-	-	-
FR001400C5X2	399,05	-	-	-

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
FR001400C5U8	Catégorie A : 25 000 €	5 036 933,13 €	47 669,30	105,66 €
FR001400C5V6	Catégorie B : 100 000 €	12 014 633,29 €	113 861,76	105,52 €
FR001400C5X2	Catégorie C : carried interest	299 995,83 €	399,05	751,78 €

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 : FCPR

Code ISIN : Parts A : FR001400C5U8 / Parts B : FR001400C5V6 / parts C : FR001400C5X2

Société de gestion : Pierre Premier Gestion

Commissaire aux comptes : MAZARS

Dépositaire : CACEIS - RBC

Valorisateur : CACEIS - RBC

Teneur de registre et centralisateur : CACEIS - RBC

FCPR PPG VALEUR IMMO

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2023

PPG VALEUR IMMO

Fonds Commun de Placement à Risques

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 de 13 mois clos le 31 décembre 2023

Aux porteurs de parts du FCPR PPG VALEUR IMMO,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la Société de Gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif constitué sous forme de fonds commun de placement à risque (FCPR) PPG VALEUR IMMO relatifs à l'exercice de 13 mois 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 du FCPR 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 28 novembre 2022 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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 donc 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.

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 établi par la Société de Gestion.

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

Il appartient à la société de gestion 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 Société de Gestion d'évaluer la capacité 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 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 .

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 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 17 juin 2024

DocuSigned by:
C6ABCDEE530E4FE...

Cyril Gallard

Associé

FCPR PPG VALEUR IMMO
Comptes annuels au 31 décembre 2023

Bilan au 31/12/2023 en EUR - Actif

	Exercice au 31/12/2023*
Dépôts	3 058 129,29
Instruments financiers	
- Instruments financiers de capital investissement	
• Négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-
• Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	7 394 018,87
- Contrats financiers	-
- Autres instruments financiers	-
Créances	55 510,14
Comptes financiers	6 993 301,26
Total de l'actif	17 500 959,56

*Premier exercice d'une durée exceptionnelle de 13 mois et 3 jours

Bilan au 31/12/2023 en EUR - Passif

	Exercice au 31/12/2023*
Capitaux propres	
- Capital (*)	17 373 284,22
- Report à nouveau (a)	-
- Plus et moins-values nettes (a, b, c)	-888,80
- Résultat de l'exercice (a, b)	-20 833,18
Total des capitaux propres	17 351 562,24
(= Montant représentatif de l'actif net)	
Instruments financiers	-
Contrats financiers	-
Autres instruments financiers	-
Dettes	149 397,32
Comptes financiers	
- Concours bancaires courants	-
- Emprunts	-
Total du passif	17 500 959,56

*Premier exercice d'une durée exceptionnelle de 13 mois et 3 jours

(*) Capital sous déduction du capital souscrit non appelé et des répartitions d'actifs au titre de l'amortissement des parts du fonds

a) Y compris compte de régularisation

b) Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

c) Sous déduction des répartitions d'actifs au titre des plus ou moins-values nettes

Hors bilan Engagements sur opérations de marché au 31/12/2023 en EUR

	Exercice au 31/12/2023 *
Opération 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	-

*Premier exercice d'une durée exceptionnelle de 13 mois et 3 jours

Compte de résultat au 31/12/2023 en EUR

	Exercice au 31/12/2023*
Produits sur opérations financières	
- Produits sur dépôts et comptes financiers	212 364,07
- Produits sur instruments financiers de capital investissement	-
- Produits sur contrats financiers	-
- Autres produits financiers	-
Total I	212 364,07
Charges sur opérations financières	
- Charges sur contrats financiers	-
- Autres charges financières	-
Total II	
Résultat sur opérations financières (I - II)	212 364,07
- Autres produits (III)	-
- Frais de gestion (IV)	233 197,25
Résultat net de l'exercice (I - II + III - IV)	-20 833,18
- Régularisation des revenus de l'exercice (V)	-
- Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (VI)	-
Résultat (I - II + III - IV +/- V - VI)	-20 833,18

*Premier exercice d'une durée exceptionnelle de 13 mois et 3 jours

Annexes au 31 décembre 2023

SOMMAIRE

I Règles et méthodes comptables

1. Référentiel comptable
2. Méthodes d'évaluation des instruments financiers
 - 2.1 Instruments financiers cotés sur un marché
 - 2.2 Instruments financiers non cotés sur un marché
 - 2.3 Parts ou actions d'OPC et droits d'entités étrangères assimilées
3. Méthodes de comptabilisation
 - 3.1 Mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits de dépôts et instruments financiers à revenu fixe
 - 3.2 Mode d'enregistrement des frais de transaction des instruments financiers
 - 3.3 Mode de calcul des frais de fonctionnement et de gestion (frais fixes)
 - 3.4 Frais liés aux investissements
 - 3.5 Frais de constitution
4. Changements de méthodes ou de réglementation
5. Changements comptables soumis à l'information particulière des porteurs
6. Changements d'estimation et changements de modalités d'application
7. Nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice
8. Droits et conditions attachés à chaque catégorie de parts
 - 8.1 Droits des copropriétaires
 - 8.2 Droits respectifs des catégories de parts

II Compléments d'information

1. Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice
 - 1.1 Décomposition de la ligne « capitaux propres » du passif du bilan
 - 1.2 Evolution du nombre de parts au cours de l'exercice
2. Ventilation de l'actif net par nature de parts
 - 2.1 Mode de calcul de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts
 - 2.2 Calcul et montant de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts
3. Etat des investissements en capital investissement
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 FPCI, des FPS ou des FCPR

5. Evolution de l'évaluation des investissements en capital investissement
6. Etat des cessions et sorties de l'actif de l'exercice (instruments financiers de capital investissement)
7. Inventaire détaillé des contrats financiers, des dépôts et des autres instruments financiers (instruments financiers hors capital investissement)
8. Engagements hors bilan et clauses particulières affectant les investissements en capital investissement
9. Créances et dettes
10. Frais de gestion
11. Autres frais
12. Autres informations
13. Affectation des sommes distribuables
14. Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques du Fonds du premier exercice.

I. Règles et méthodes comptables

1. Référentiel comptable

Les comptes annuels du FCPR PPG VALEUR IMMO (« le Fonds ») sont présentés sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2014-01 modifié, relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable.

Notons que, seuls les instruments de capital investissement éligibles au « quota de 50% » tels que définis par les dispositions de l'article L.214-28 du code Monétaire et Financier et de l'article 163 quinquies B du Code Général des Impôts, sont présentés dans le poste « instruments financiers de capital investissement ».

Les instruments de capital investissement non éligibles au « quota de 50% » sont quant à eux présentés dans le poste « Autres instruments financiers ».

Le fonds FCPR PPG VALEUR IMMO démarre le 28/11/2022, son premier exercice a une durée exceptionnelle de 13 mois et 3 jours.

2. Méthodes d'évaluation des instruments financiers

Pour le calcul de l'actif net, les instruments financiers et valeurs détenues par le Fonds sont évaluées par PIERRE PREMIER GESTION (« la Société de Gestion ») selon les critères suivants correspondants aux indications de valorisation prévues par les recommandations en matière d'évaluation à l'usage du capital-investissement et du capital-risque élaborées par l'IPEV Valuation Board (International Private Equity and Venture Capital Valuation Board).

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'arrêt des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement et n'a pas vocation à représenter une valeur vénale des parts.

2.1. Instruments financiers cotés sur un marché

Les instruments financiers cotés sur un marché, pour lesquels un cours de marché est disponible, sont évalués selon les critères suivants :

- les instruments financiers français admis sur un marché réglementé, sur la base du dernier cours demandé (*bid price*) constaté sur le marché réglementé où ils sont négociés, au jour de l'évaluation ou le dernier jour ouvré précédent le jour de l'évaluation si celui-ci n'est pas un jour ouvré ;
- les instruments financiers étrangers admis sur un marché réglementé, sur la base du dernier cours demandé (*bid price*) constaté sur le marché réglementé s'ils sont négociés sur un marché réglementé français au jour de l'évaluation ou le dernier jour ouvré précédent le jour de l'évaluation si celui-ci n'est pas un jour ouvré, ou du dernier cours demandé constaté sur leur marché principal converti en Euro suivant le cours des devises à Paris le jour de l'évaluation ;
- les instruments financiers étrangers négociés sur un marché qui n'est pas réglementé, sur la base du dernier cours demandé (*bid price*) pratiqué sur ce marché au jour de l'évaluation ou le dernier jour ouvré précédent le jour de l'évaluation si celui-ci n'est pas un jour ouvré ; toutefois, lorsque le montant des transactions réalisées sur le marché concerné est très réduit et que le cours demandé n'est pas significatif, ces instruments financiers étrangers sont évalués comme les instruments financiers non cotés.

Cette méthode n'est applicable que si les cours reflètent un marché actif, c'est-à-dire s'il est possible d'en obtenir une cotation sans délai et de manière régulière, et si ces cotations représentent des transactions effectives et régulières, réalisées dans des conditions de concurrence normale.

Il est possible d'appliquer une décote à une évaluation obtenue sur la base d'un cours de marché dans le cas suivant :

- si les transactions sur les instruments financiers concernés font l'objet de restrictions officielles légales ou contractuelles qui auraient un impact sur le prix de cession à la date de clôture.

Le niveau de la décote approprié est déterminé en fonction de la durée des restrictions en vigueur et du montant relatif de la participation par rapport aux volumes d'échange habituels sur les instruments financiers concernés.

Dans certaines circonstances, les volumes d'échanges ne sont pas un indicateur pertinent : possibilité de transactions hors marché, compte tenu de l'insuffisance de volumes négociés sur le marché ; existence d'une offre d'achat à moins de 6 mois de la date d'évaluation, à un prix supérieur au cours du marché. Dans ce cas, il peut ne pas être appliqué de décote.

2.2. Instruments financiers non cotés sur un marché

Chaque instrument financier non coté est estimé à sa « juste valeur » qui correspond au montant pour lequel il peut être échangé entre des parties bien informées, consentantes, agissant sans contraintes et dans des conditions de concurrence normale.

Pour déterminer le montant de cette juste valeur, la société de gestion a recours à une méthode adaptée à la nature, aux conditions et aux circonstances de l'investissement.

Six méthodes peuvent être utilisées dans le processus de calcul de la juste valeur :

1. Prix d'un investissement récent
2. Multiples de résultat
3. Actif net
4. Actualisation des flux de trésorerie ou de résultats (de l'entreprise sous-jacente)
5. Actualisation des flux de trésorerie (de l'investissement)
6. Références sectorielles

Quelle que soit la méthode retenue, l'estimation de la juste valeur est réalisée à partir de la valeur d'entreprise, qui sera éventuellement retraitée afin de tenir compte de tout actif ou passif non comptabilisé, et à laquelle il conviendra d'appliquer une décote adaptée afin de déterminer la valeur d'Entreprise nette.

La méthode d'évaluation adaptée est choisie en fonction notamment :

- du stade de développement de l'entreprise,
- de sa capacité à générer durablement des bénéfices ou des flux de trésorerie positifs,
- de son secteur d'activité et des conditions de marché,
- de la qualité et de la fiabilité des données utilisées pour chaque méthode,
- de la possibilité de recourir à des comparaisons au niveau des entreprises ou des données relatives aux transactions,
- de tout autre facteur spécifique à l'entreprise concernée.

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'arrêt des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement et n'a pas vocation à représenter une valeur vénale des parts.

2.3. Parts ou actions d'OPC et droits d'entités étrangères assimilées

Les parts ou actions d'OPC et les droits d'entités étrangères assimilées visées au 2° du sous paragraphe II de l'article L 214-28 du CMF sont évalués sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Concernant les parts d'un FPCI et/ou les droits dans une entité d'investissement visée au 2° du sous paragraphe II de l'article L 214-28 du CMF, la Société de Gestion peut opérer une révision par rapport à la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation, si avant cette date, il a été porté à sa connaissance des informations sur les participations détenues par ce FPCI ou cette entité d'investissement, susceptibles de modifier de façon significative ladite dernière valeur liquidative de référence.

3. Méthodes de comptabilisation

3.1 Mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits de dépôts et instruments financiers à revenu fixe

Les revenus sont comptabilisés selon la méthode des revenus encaissés.

3.2 Mode d'enregistrement des frais de transaction des instruments financiers

Les instruments financiers sont comptabilisés frais exclus.

3.3 Mode de calcul des frais de fonctionnement et de gestion (frais fixes)

Les frais de fonctionnement et de gestion sont comptabilisés en charges. Ils comprennent :

3.3.1 Commission de gestion

Les Parts A, B et I supportent une commission de gestion annuelle maximum égale, respectivement, à 1,60%, 1,30% et 1,50% (hors taxes) du Montant Investi augmenté de 0,90% du Montant souscrit pour les parts A et B (la "Commission de Gestion").

Il est précisé qu'en l'état actuel de la Réglementation Applicable, la Commission de Gestion n'est pas soumise à la TVA dans la mesure où la Société de Gestion n'a pas opté pour la TVA. En cas d'assujettissement à la TVA de la Commission de Gestion du fait d'une décision de la Société de Gestion d'opter pour soumettre cette Commission de Gestion à la TVA, ce coût serait supporté par le Fonds. Dans le cas où la Commission de Gestion serait assujettie de plein droit à la TVA du fait d'une modification de la Réglementation Applicable, la TVA en résultant serait à la charge du Fonds.

La Commission de Gestion est calculée le premier jour de chaque trimestre, soit le 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année. Elle est payable dans le mois qui suit sa date de calcul.

Dans l'éventualité où un terme de paiement de la rémunération de la Société de Gestion serait payé pour une période inférieure à trois (3) mois, le montant du terme considéré sera calculé prorata temporis.

La rémunération est perçue à compter de la Date de Constitution et jusqu'à la fin des opérations de liquidation visées à l'Article 27 du Règlement.

3.3.2 Frais récurrents de fonctionnement et de gestion du Fonds

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par le Fonds afin d'en assurer le fonctionnement, hors frais de transactions. Ces frais s'élèvent au plus à (en moyenne annuelle sur la durée de placement recommandée du Fonds) :

- 2,85 % TTC du montant souscrit s'agissant des Parts A,
- 2,55 % TTC du montant souscrit s'agissant des Parts B,
- 1,85 % TTC du montant souscrit s'agissant des Parts I, et
- 0,35 % TTC du montant souscrit s'agissant des Parts C.

Ces frais comprennent notamment :

- la rémunération de la Société de Gestion,
- la rémunération du Dépositaire,
- la rémunération du Délégué de la Gestion Administrative et Comptable,
- la rémunération de l'Évaluateur Immobilier,
- la rémunération des intermédiaires chargés de la commercialisation,
- la rémunération des Commissaires aux Comptes, et
- les frais d'administration du Fonds.

3.3.3 Frais divers

Le montant total annuel des frais divers énumérés ci-dessous ne pourra excéder 0,35% TTC du montant des souscriptions. Ces frais recouvrent :

- la rémunération du Dépositaire ;
- la rémunération du Commissaire aux Comptes ; et
- les frais d'administration du Fonds : les frais relatifs à la gestion des Porteurs, aux obligations légales du Fonds, notamment administratives, comptables et de communication avec les Porteurs. Il s'agit des frais administratifs, de comptabilité, des frais de tenue du registre des Porteurs, des frais d'impression et d'envoi des rapports et notices prévus par la réglementation en vigueur ou exigés par les autorités compétentes, ainsi que des frais de communication non obligatoire correspondant aux courriers envoyés aux Porteurs, notamment la lettre d'information périodique aux Porteurs et les rapports semestriels et annuels sur la gestion du Fonds.

3.3.4 Frais de constitution

En plus des frais récurrents, la Société de Gestion prélèvera des frais de Constitution forfaitaires de cent mille euros (100 000 €) hors taxes, TVA en sus au taux légal en vigueur.

3.3.5 Frais non récurrents de fonctionnement liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations

Le Fonds supportera en outre, directement ou en remboursement d'avances faites par la Société de Gestion, l'ensemble des dépenses liées à ses activités d'investissement ou de désinvestissement, à savoir :

- les frais et honoraires d'intermédiaires, de courtage, d'apporteurs d'affaires, d'études, d'audit et d'expertise (notamment techniques, juridiques, fiscaux, comptables et sociaux) liés à l'étude d'opportunités d'investissement ou de désinvestissement (suivis ou non d'une réalisation effective), à l'acquisition, la gestion, le suivi ou la cession de participations du Fonds ;
- les frais de contentieux éventuels relatifs aux participations du Fonds (à l'exclusion de ceux engagés à l'occasion d'un litige au terme duquel une juridiction a définitivement condamné la Société de Gestion pour une faute commise dans l'accomplissement de sa mission) ;
- les frais d'assurances afférents à la gestion du Fonds (notamment polices contractées auprès d'organismes d'assurance, polices d'assurance responsabilité civile en cas d'exercice pour le compte du Fonds d'un mandat social dans une participation par la Société de Gestion, ses salariés, mandataires sociaux ou toute autre personne désignée par elle à cet effet) ;
- tous droits et taxes pouvant être dus à raison ou à l'occasion de ces acquisitions, suivis ou cessions de titres du portefeuille ; et
- les frais de gestion indirects.

Le montant total annuel des frais d'opérations réalisées et non réalisées énumérés ci-dessus ne pourra excéder 0,25% TTC du montant des souscriptions libérées dans le Fonds (hors droits d'entrée).

Le montant et la nature des frais d'investissement effectivement supportés par le Fonds sont précisés annuellement dans le rapport de gestion annuel.

3.3.6 Autres frais indirects liés à l'investissement du fonds dans d'autres parts ou actions d'OPC

Le montant annuel moyen de l'ensemble des frais de gestion de ces OPC est estimé au maximum à environ 0,20% TTC du montant des souscriptions libérées dans le Fonds, toutes taxes comprises de l'Actif Net du Fonds

4. Changements de méthodes ou de réglementation

Aucun changement de méthode ou de réglementation n'est à signaler dans le cadre de cet exercice.

5. Changements comptables soumis à l'information particulière des porteurs

Aucun changement comptable soumis à l'information particulière des porteurs n'est à signaler dans le cadre de cet exercice.

6. Changements d'estimation et changements de modalités d'application

Aucun changement d'estimation ou de modalités d'application n'est à signaler dans le cadre de cet exercice.

7. Nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Aucune erreur corrigée n'est à signaler dans le cadre de cet exercice.

8. Droits et conditions attachés à chaque catégorie de parts

8.1 Droit des copropriétaires

Les droits des Porteurs sont exprimés en Parts.

Chaque Part d'une même catégorie correspond à une même fraction de l'Actif Net du Fonds.

Chaque Porteur dispose d'un droit sur la fraction de l'Actif Net du Fonds proportionnel au nombre de Parts qu'il possède.

Aucun Porteur de Parts personne physique, agissant directement, par personne interposée ou par l'intermédiaire d'une fiducie, ne peut détenir plus de dix pourcents (10 %) des Parts du Fonds.

A la date du présent Règlement, le Fonds émet quatre (4) catégories de Parts (A, B, I et C).

La souscription et l'acquisition des Parts A sont réservées à tout investisseur prenant un engagement de souscription initial d'au moins vingt-cinq mille euros (25 000 €) s'il souscrit durant la première (1ère) année suivant la Constitution du Fonds. Au cours des exercices suivants, la Société de Gestion pourra décider de réduire ce montant minimum d'engagement de souscription initial à un montant qui ne pourra être inférieur à cinq mille euros (5 000 €). Le montant effectif de l'engagement minimum de souscription sera indiqué dans les rapports périodiques du Fonds et sur le formulaire de souscription.

La souscription et l'acquisition des Parts B sont réservées à tout investisseur prenant un engagement de souscription initial d'au moins cent mille euros (100 000 €) s'il souscrit durant la première (1ère) année suivant la Constitution du Fonds. Au cours des exercices suivants, la Société de Gestion pourra décider de réduire ce montant minimum d'engagement de souscription initial à un montant qui ne pourra être inférieur à cinq mille euros (5 000 €). Le montant effectif de l'engagement minimum de souscription sera indiqué dans les rapports périodiques du Fonds et sur le formulaire de souscription.

La souscription et l'acquisition des Parts I sont réservées à tout investisseur prenant un engagement de souscription initial d'au moins cinq cent mille euros (500 000 €) s'il souscrit durant la première (1ère) année suivant la Constitution du Fonds. Au cours des exercices suivants, la Société de Gestion pourra décider de réduire ce montant minimum d'engagement de

souscription initial à un montant qui ne pourra être inférieur à cinq mille euros (5 000 €). Le montant effectif de l'engagement minimum de souscription sera indiqué dans les rapports périodiques du Fonds et sur le formulaire de souscription.

La souscription et l'acquisition, directes ou indirectes, des Parts C sont réservées à la Société de Gestion, à ses actionnaires, à ses dirigeants et à ses salariés. Les Porteurs de Parts C s'engagent à souscrire dans le Fonds et à détenir au plus tard le dernier jour de la Période de Souscription un total des Souscriptions Acquises au titre de ces Parts C, égal à zéro virgule vingt-cinq (0,25) % de la somme des Souscriptions Acquises. Les Souscriptions Acquises des Porteurs de Parts C sont augmentées à chaque souscription d'investisseurs, et ce jusqu'au Dernier Jour de Souscription, de telle sorte que la somme des Souscriptions Acquises des Porteurs de Parts C soit égale au plus tard le dernier jour de la Période de Souscription à un zéro virgule vingt-cinq (0,25) % de la somme des Souscriptions Acquises de l'ensemble des Porteurs de Parts.

Les catégories de Parts emportent des droits différents en matière de distribution.

La Société de Gestion pourra décider d'émettre de nouvelles catégories de Parts, les catégories de Parts pouvant être créées par voie de conversion de Parts existantes, et apportera, le cas échéant, les modifications requises au Règlement dans les conditions de l'Article 28.

Chaque Part est souscrite en pleine propriété.

La valeur nominale d'une Part est de cent euros (100 €) (hors droits d'entrée éventuels et hors prime de souscription).

Toute souscription devra intégralement être libérée à la souscription.

8.2 Droits respectifs des catégories de parts

8.2.1 Droits attachés aux Parts

Les Parts A, B et I ont vocation à recevoir :

- (a) le montant de leur Souscription Acquise ;
- (b) le Revenu Prioritaire ; et
- (c) un montant égal à quatre-vingt (80) % du solde restant des Sommes Distribuables.

Les Parts C ont vocation à recevoir :

- (a) le montant de leur Souscription Acquise ;
- (c) un montant dit catch-up égal à vingt-cinq (25) % du Revenu Prioritaire ;
- (d) un montant égal à vingt (20) % du solde restant des Sommes Distribuables.

8.2.2 Ordre des distributions

Toutes les distributions effectuées par le Fonds seront allouées selon l'ordre de priorité d'imputation suivant, au profit :

- (a) en premier lieu, des Porteurs de Parts A, B, I et C au prorata de leurs Souscriptions Acquises respectives, à concurrence d'une somme égale au montant de leur souscription respective ;
- (b) en deuxième lieu, des Porteurs de Parts A, B, I au prorata de leurs Souscriptions Acquises respectives, jusqu'à ce qu'ils aient reçu au titre du présent paragraphe (b) un montant égal au Revenu Prioritaire ;
- (c) en troisième lieu, des Porteurs de Parts C jusqu'à ce qu'ils aient reçu au titre du présent paragraphe (c), un montant égal à vingt-cinq (25) % du Revenu Prioritaire ; et
- (d) en quatrième lieu, de tous les Porteurs de Parts, de la façon suivante : (i) quatre-vingt (80) % pour les Porteurs de Parts A, B et I, au prorata de leurs Souscriptions Acquises respectives, et (ii) vingt (20) % pour les Porteurs de Parts C.

Les distributions au titre de chaque paragraphe ci-dessus sont effectuées, entre les Porteurs de Parts d'une même catégorie, au prorata du nombre de parts détenues.

Les distributions effectuées au profit des Porteurs de Parts C au titre du paragraphe (d) ci-dessus sont désignées sous le terme de "Carried Interest".

Tant que les Porteurs de Parts A, B et I n'ont pas reçu par voie de distribution ou de rachat un montant correspondant au montant de leurs souscriptions respectives augmentées du Revenu Prioritaire respectif qui leur est dû, les montants revenant aux Porteurs de Parts C décrits aux paragraphes (a), (c), et (d) ci-dessus seront affectées aux comptes de réserves prévus aux Articles 7.6 ci-dessous.

II Compléments d'informations

1 - Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice

1.1 - Décomposition de la ligne «capitaux propres» du passif du bilan

La ligne «capitaux propres» du passif du bilan se décompose selon le tableau suivant :

		Exercice au 31/12/2023*	Variation
Apports	+	16 393 831,23	16 393 831,23
- Capital souscrit (1)	+	16 393 831,23	16 393 831,23
- Capital non appelé	-	-	-
Résultat de la gestion	+/-	1 077 731,01	1 077 731,01
- Résultat de l'exercice	+/-	-20 833,18	-20 833,18
- Cumul des résultats capitalisés ou reportés des exercices précédents	+/-	-	-
- Plus-values réalisées			
• sur instruments financiers de capital investissement	+	-	-
• sur dépôts et autres instruments financiers	+	-	-
• 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	+		
- Quotes-parts de plus-values restituées aux assureurs	-	-	-
- Frais de transaction	-	888,80	888,80
- Différences de change	+/-	-	-
- Différences d'estimation			
• sur instruments financiers de capital investissement	+/-	1 090 680,87	1 090 680,87
• sur dépôts et autres instruments financiers	+/-	8 772,12	8 772,12
• sur contrats financiers	+/-	-	-
- Boni de liquidation	+/-	-	-
Rachats et répartitions d'actifs	-	-	-
- Rachats	-	-	-
- Distributions de résultats	-	-	-
- Distributions des PMV nettes	-	-	-
- Répartitions d'actifs	-	-	-
Autres éléments (2)	+/-	-120 000,00	-120 000,00
Capitaux propres en fin d'exercice	=	17 351 562,24	17 351 562,24

*Premier exercice d'une durée exceptionnelle de 13 mois et 3 jours

(1) Dont commissions acquises au Fonds (200 819,68 € sur 2022/2023)

(2) Dont frais de constitution (120 000 € sur 2022/2023)

1.2 - Evolution du nombre de parts au cours de l'exercice 2023

a) Nombre de parts souscrites et rachetées pendant l'exercice par catégorie de parts

Le nombre de parts souscrites et rachetées pendant l'exercice se décompose selon le tableau suivant :

	Parts A	Parts B	Parts C
Parts souscrites et émises au début de l'exercice	-	-	-
Parts souscrites et émises au cours de l'exercice	47 669,3009	113 861,7647	399,0499
Parts rachetées au cours de l'exercice	-	-	-
Parts souscrites et émises en fin d'exercice	47 669,3009	113 861,7647	399,0499

b) Commissions de souscription et de rachat acquises au Fonds

	Parts A	Parts B	Parts C
Commission de souscription acquise au Fonds	77 362,91	121 361,76	2 095,01
Commission de rachat acquise au Fonds	-	-	-

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

2.1 - Mode de calcul de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts

La valeur liquidative des Parts (la "Valeur Liquidative") est déterminée par la Société de Gestion deux (2) fois par an, le 30 juin et le 31 décembre de chaque année.

La Société de Gestion peut établir la Valeur Liquidative plus fréquemment pour procéder à des distributions des Sommes Distribuables.

L'Actif Net du Fonds est déterminé en déduisant de la valeur de l'actif le passif exigible.

Les Valeurs Liquidatives des Parts les plus récentes sont communiquées à tous les Porteurs qui en font la demande dans les huit (8) jours de leur demande et à l'AMF.

2.2 - Calcul et montant de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts

Au 31/12/2023, l'actif net est réparti selon le tableau suivant :

Répartition de l'actif net	Total (EUR)	Parts A	Parts B	Parts C
Montant affecté au nominal des parts	16 193 011,55	4 766 930,09	11 386 176,47	39 904,99
Montant affecté au Revenu prioritaire	7 026,70	2 073,64	4 953,06	-
Montant affecté au catch up	1 756,67	-	-	1 756,67
Montant affecté à la plus value des parts	1 149 767,33	267 929,40	623 503,76	258 334,17
Total de la répartition	17 351 562,24	5 036 933,13	12 014 633,29	299 995,83
Nombre de parts		47 669,3000	113 861,7600	399,0500
Valeur liquidative		105,664086	105,519471	751,775219

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

Voici le détail des investissements en capital investissement au 31/12/2023 :

Dénomination des sociétés	Nature des instruments financiers détenus	Coût d'acquisition	Evaluation	Devise	Différence d'estimation
C3IC	Actions	905 913,00	855 227,00	EUR	-50 686,00
Campus du Parc	Actions	200 000,00	699 615,00	EUR	499 615,00
	Obligations convertibles	1 500 000,00	1 575 000,00	EUR	75 000,00
	Sous-total	1 700 000,00	2 274 615,00		574 615,00
Châtelet 3	Actions	617 200,00	753 524,00	EUR	136 324,00
	Avance en compte courant	959 200,00	986 133,38	EUR	26 933,38
	Sous-total	1 576 400,00	1 739 657,38		163 257,38
Enzo Sarcelles	Actions	1 400 000,00	1 760 017,00	EUR	360 017,00
Phone Orly	Actions	232 813,00	229 262,00	EUR	-3 551,00
	Obligations	488 212,00	535 240,49	EUR	47 028,49
	Sous-total	721 025,00	764 502,49		43 477,49
Total		6 303 338,00	7 394 018,87		1 090 680,87

L'inventaire certifié par le dépositaire ligne à ligne du portefeuille est mis à la disposition des souscripteurs et leur est adressé s'ils en font la 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 Fonds de Capital Investissement

Les corrections apportées à l'évaluation des instruments financiers négociés et/ou des droits d'entités étrangères assimilées à des Fonds de Capital Investissement sont les suivantes au 31/12/2023 :

Dénomination des sociétés	Cours dernière valeur connue	Valeur ajustée	Commentaires
Instruments financiers négociés sur un marché règlementé			
<i>Néant</i>			
Parts de FPCI ou droits d'entités étrangères assimilés à des FPCI, des FPS, ou des FCPR			
<i>Néant</i>			

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

Voici l'évolution de l'évaluation des investissements en capital investissement :

Dénomination des sociétés	Nature des instruments financiers détenus	Exercice au 31/12/2023		Variation du coût d'acquisition (EUR)	Variation de l'évaluation (EUR)
		Coût d'acquisition (EUR)	Evaluation (EUR)		
C3IC	Actions	905 913,00	855 227,00	905 913,00	855 227,00
Campus du Parc	Actions	200 000,00	699 615,00	200 000,00	699 615,00
	Obligations convertibles	1 500 000,00	1 575 000,00	1 500 000,00	1 575 000,00
	Sous-total	1 700 000,00	2 274 615,00	1 700 000,00	2 274 615,00
Châtelet 3	Actions	617 200,00	753 524,00	617 200,00	753 524,00
	Avance en compte courant	959 200,00	986 133,38	959 200,00	986 133,38
	Sous-total	1 576 400,00	1 739 657,38	1 576 400,00	1 739 657,38
Enzo Sarcelles	Actions	1 400 000,00	1 760 017,00	1 400 000,00	1 760 017,00
Phone Orly	Actions	232 813,00	229 262,00	232 813,00	229 262,00
	Obligations	488 212,00	535 240,49	488 212,00	535 240,49
	Sous-total	721 025,00	764 502,49	721 025,00	764 502,49
Total		6 303 338,00	7 394 018,87	6 303 338,00	7 394 018,87

* Premier exercice d'une durée exceptionnelle de 13 mois et 3 jours

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

Voici le détail des cessions et sorties de l'actif qui ont été réalisées au cours de l'exercice :

Dénomination des sociétés	Nature des instruments financiers cédés	Coût d'acquisition des instruments financiers cédés (EUR)	Prix de cession (EUR)	Plus-values (EUR)	Moins-values (EUR)
Total		0,00	0,00	0,00	0,00

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

Les dépôts, les contrats financiers et les autres instruments financiers se décomposent selon le tableau suivant au 31/12/2023 :

Libellé	Quantité détenue	Devise	Coût d'acquisition (EUR)	Evaluation (EUR)	% de l'Actif Net
Dépôts					
- Dépôt à terme					
• Dépôt à terme 3 049 357 - 06/01/2024	3 049 357,17	EUR	3 049 357,17	3 058 129,29	17,62
Contrats financiers					
Autres instruments financiers					
Total			3 049 357,17	3 058 129,29	17,62

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

Les engagements de hors-bilan au sein des investissements en capital investissement se décomposent selon le tableau suivant :

Dénominations des sociétés	Nature	Echéance	Montant	Devise	Modalités de mise en œuvre
<i>Néant</i>					

9 - Créances et dettes

Le détail des créances et dettes s'établit selon le tableau suivant au 31/12/2023 :

Libellé	Exercice au 31/12/2023
Créances	
- Capital souscrit appelé non versé B	37 650,74
- Débiteurs et créditeurs divers	17 859,40
Total	55 510,14
Dettes	
- Actionnaires ou porteurs de parts	1 501,01
- Capital souscrit appelé-non versé A	10 213,90
- Commission de gestion	98 175,34
- Commission de gestion administrative et comptable	6 372,60
- Commission dépositaire	28 334,47
- Honoraires commissaires aux comptes	4 800,00
Total	149 397,32

10 - Frais de gestion

Les frais de gestion se décomposent selon le tableau suivant au 31/12/2023 :

Nature des frais de gestion	Exercice au 31/12/2023	Base de calcul	%
Commissions de gestion et frais de fonctionnement (frais fixes)			
- Commissions de gestion	141 510,34	cf § 3.3.1 des règles et méthodes comptables	
- Frais de fonctionnement :			
• Honoraires de commissariat aux comptes	4 800,00	Forfait	
• Commissions dépositaire	30 963,19	Forfait	
• Commissions de gestion comptable	6 372,60	Forfait	
• Autres frais	27 036,00		
Total des frais de fonctionnement	69 171,79		
Total des commissions de gestion et frais de fonctionnement (frais fixes)	210 682,13		
Frais d'audit et d'études relatifs à des acquisitions réalisées	21 501,12		
Frais d'audit et d'études relatifs à des acquisitions non réalisées	1 014,00		-
Rétrocessions de frais de gestion	-		-
Commissions de performance	-		-
Total	233 197,25		

11 - Autres frais

Frais de constitution : 120 000 euros

12 - Autres informations

Nature de l'information	Exercice au 31/12/2023
Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire	
- Titres pris en pension	-
- Titres acquis à réméré	-
Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie	
- Instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan	-
- Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	-
Instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liées à la société de gestion	
- Actions	-
- Obligations	-
- Titres de créances	-
- Parts d'OPC	-
- Opérations temporaires sur titres	-
- Contrats financiers	-
- Dépôts	-
- Autres Instruments financiers	-

13 - Tableau de répartition des taux de frais gestionnaire et distributeur effectivement prélevés chaque année, par catégorie agrégée de frais

Voici le tableau de répartition des taux de frais gestionnaire et distributeur effectivement prélevés chaque année, par catégorie agrégée de frais.

Il est à noter que le TFAM ou Taux de Frais Annuel Moyen gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre :

- le total des frais et commissions prélevés tout au long [de la vie du fonds, y compris ses éventuelles prorogations] / [de la durée maximale de détention des titres de la société mentionnée à l'article 299 octies de l'annexe III du code général des impôts] ; et;

- le montant maximal des souscriptions initiales totales (incluant les droits d'entrée) susceptibles d'être acquittées par le souscripteur.

De même, les taux décrits ici sont les ratios entre les frais ou la commission décrits, et le montant maximal des souscriptions initiales totales.

Catégorie agrégée de frais (D. 214-80 du code monétaire et financier)		Droits d'entrée et de sortie	Frais récurrents de gestion et de fonctionnement (A+B)	Frais de constitution	Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	Frais de gestion indirects	Total TFAM gestionnaire et distributeur
Rappel des TFAM gestionnaire et distributeurs maxima sur la durée de vie du Fonds, tels que présentés dans le document d'information		0,830 %	Part A : 2,85 % TTC Part B : 2,55 % TTC Part C : 0,35 % TTC	0,08 %	0,08 %	0,20 %	4,05 % (A) 3,75 % (B)
Taux constatés chaque année et sur la durée écoulee du Fonds ou de la société (gestionnaire et distributeur)	Exercice 1 (14 mois) – 31/12/2023	2,783 %	Part A	0,714 %	0,193 %	0,00 %	4,87 %
	Part B		1,181 %				4,89 %
	Part C		1,204 %				1,27 %
	Exercice 2 - 31/12/2024						
	Exercice 3 - 31/12/2025						
	Exercice 4 - 31/12/2026						
	Exercice 5 - 31/12/2027						
Exercice 6 - 28/11/2028							
TFAM pratiqué sur la période écoulee		0,464 %		0,119 %	0,032 %	0,00 %	1,80 % (A) 1,82 % (B)

14 - Affectation des sommes distribuables

Acomptes sur résultat et sur plus et moins-values nettes				
Date de versement	Montant total (EUR)	Montant unitaire (EUR)	Crédits d'impôt totaux (EUR)	Crédits d'impôt unitaires (EUR)
<i>Néant</i>				

Les modalités d'affectation des sommes distribuables du fonds sont les suivantes :

	Exercice au 31/12/2023*
Sommes à affecter	
- Résultat de l'exercice	-20 833,18
- Plus et moins-values nettes de l'exercice	-888,80
- Report à nouveau	-
- Plus et moins-values nettes reportées	-
Total	-21 721,98
Affectation du résultat de l'exercice	
- Report à nouveau de l'exercice	-
- Distribution	-
- Capitalisation	-20 833,18
Affectation des plus et moins-values nettes	
- Plus et moins-values nettes reportées	-
- Distribution	-
- Capitalisation	-888,80
Total	-21 721,98

* Premier exercice d'une durée exceptionnelle de 13 mois et 3 jours

Distributions de résultat et de plus et moins-values nettes						
Date de distribution	Montant total des distributions	Catégorie de parts concernées	Nombre de parts concernées	Distribution unitaire (EUR)	Crédits d'impôt totaux (EUR)	Crédits d'impôt unitaires (EUR)
<i>Néant</i>						

15 - Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques du Fonds du premier exercice

Voici les résultats et autres éléments caractéristiques du Fonds concernant le premier exercice :

Libellés	31/12/2023*
Actif net	17 351 562,24
Parts A	
- Engagement de souscription	4 766 930,09
- Montant libéré	4 766 930,09
- Répartitions d'actifs	-
- Distributions sur résultat	-
- Report à nouveau unitaire	-
- Distributions sur plus et moins-values nettes	-
- Plus et moins-values nettes unitaires reportées	-
- Nombre de parts	47 669,3009
- Valeur liquidative	105,664086
Parts B	
- Engagement de souscription	11 386 176,47
- Montant libéré	11 386 176,47
- Répartitions d'actifs	-
- Distributions sur résultat	-
- Report à nouveau unitaire	-
- Distributions sur plus et moins-values nettes	-
- Plus et moins-values nettes unitaires reportées	-
- Nombre de parts	113 861,7647
- Valeur liquidative	105,519471
Parts C	
- Engagement de souscription	39 904,99
- Montant libéré	39 904,99
- Répartitions d'actifs	-
- Distributions sur résultat	-
- Report à nouveau unitaire	-
- Distributions sur plus et moins-values nettes	-
- Plus et moins-values nettes unitaires reportées	-
- Nombre de parts	399,0499
- Valeur liquidative	751,775219

* Premier exercice d'une durée exceptionnelle de 13 mois et 3 jours