

PPG MANUFACTURE
IMMOBILIÈRE

PIERRE 1ER GESTION

FCPR PPG VALEUR IMMO

RAPPORT SEMESTRIEL DE GESTION AU 30/06/2024

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 au 30/06/2024	9
B. Performances du 28/11/2022 au 30/06/2024	9
C. Commentaires de gestion.....	10
D. Etat du patrimoine au 30/06/2024.....	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	15
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. AIFM	17
D. Données SFDR (Article 6).....	17
5. Annexes	18

Valeur Liquidative au 30/06/2024 :

Pierre Premier Gestion
FCPR PPG VALEUR IMMO

Parts A – **109,95 €**

Parts B – **109,89 €**

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

Commentaires de gestion

« Au cours du 1^{er} semestre 2024, l'équipe de gestion a réalisé 3 investissements sur les thématiques de l'hôtellerie et marchand de biens pour un montant global de 3,8 M€ dans des conditions financières conformes à l'objectif de gestion.

La société de gestion cible des investissements supplémentaires au deuxième semestre 2024 afin de permettre le déploiement d'une partie significative de la trésorerie restante. Les gérants privilégient les projets marchands de bien et hôtellerie murs et fonds lesquels permettent de respecter les différents ratios règlementaires et fiscaux dans le temps. »

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.pierrepremiergestion.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 au 30/06/2024

	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 €	5 241 290,05 €	47 669,30	109,95 €	0,00 €
CATÉGORIE B	11 386 176,47 €	12 512 185,56 €	113 861,76	109,89 €	0,00 €
CATÉGORIE C	40 483,98 €	509 584,59 €	404,84	1 258,73 €	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 annualisées du 28/11/2022 au 30/06/2024

Part A	6,15 %
Part B	6,11 %
Part C	392,27 %

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

« Au cours du 1^{er} semestre 2024, l'équipe de gestion a réalisé 3 investissements sur les thématiques de l'hôtellerie et marchand de biens pour un montant global de 3,8 M€ dans des conditions financières conformes à l'objectif de gestion.

La société de gestion cible des investissements supplémentaires au deuxième semestre 2024 afin de permettre le déploiement d'une partie significative de la trésorerie restante. Les gérants privilégient les projets marchands de bien et hôtellerie murs et fonds lesquels permettent de respecter les différents ratios règlementaires et fiscaux dans le temps. »

D. Etat du patrimoine au 30/06/2024

TITRES FINANCIERS	15 237 689,84 €
AVOIRS BANCAIRES	3 298 210,45 €
AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR LE FONDS	17 160,17 €
TOTAL DES ACTIFS	18 553 060,46 €
DETTES (Passif)	-290 000,26 €
ACTIF NET (Valeur nette d'inventaire)	18 263 060,20 €

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%
SAS BEAUREGARD D'HOTELLERIE	Hôtellerie	HPVA	Actions	33,33%	8,9%
SAS PPG PROJET 1	Marchand de biens	LAM	Actions	40,0%	5,4%
SAS PPG PROJET 2	Hôtellerie	Groupe Dassin	Actions	40,0%	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 foncier à Reims et à Cherbourg. A Reims, compte tenu du contexte, nous avons décidé de proroger la promesse de rachat de Nexity des lots invendus avec une négociation d'intérêts compensatoires pour la période post 30 juin.

A Cherbourg, à la suite de l'obtention du permis de construire, nous avons sollicité un refinancement des fonds propres de l'opération à hauteur de 80%. La commercialisation des lots commencera à partir de janvier 2025.

SAS C3IC :

Le FCPR a participé à une première augmentation au capital de la SAS C3IC visant à financer un projet de construction de 11 lots à Salon de Provence dont 8 sont vendus à ce jour et une seconde augmentation de capital dans le cadre d'un projet à Manosque de 34 lots dont 27 sont vendus à ce jour.

SAS Phone Orly :

La SAS Phone Orly a remboursé le compte-courant d'associés du FCPR ainsi que les intérêts courus sur la période dans les conditions prévues initialement. Le FCPR conserve 5% de la société. La société PHONE ORLY va mandater un broker afin de céder l'actif à un utilisateur.

SAS Campus du Parc :

La SAS Campus du Parc a acquis trois bâtiments de bureaux à Saint-Priest dans la périphérie de l'Est Lyonnais afin de les revendre à la découpe après réhabilitation. Les travaux sont presque achevés, à l'exception des espaces verts. Des promesses de vente sont signées à hauteur de 50% des lots.

SAS Enzo Sarcelles :

Le FCPR a pris une participation dans le cadre d'une augmentation de capital de la SAS Enzo Sarcelles pour l'acquisition d'un établissement hôtelier murs et fonds de 85 chambres à Noyelles-Godault. Les travaux de rénovation sont terminés et l'hôtel a basculé sous enseigne Kyriad Eco (marque 2 étoiles du franchiseur Louvre Hôtels Group).

SAS Beauregard d'Hôtellerie :

Le FCPR a pris en janvier 2024 une participation minoritaire de 40% dans un portefeuille de quatre hôtels 3 étoiles en périphérie de Dijon sous enseignes Ibis Rouge, Ibis Styles (marque 3 étoiles du franchiseur Accor) et Kyriad (Louvre Hôtels Group) pour 238 chambres au total en partenariat avec un exploitant investisseur HPVA.

La performance des hôtels est conforme au business plan prévisionnel avec un taux d'occupation de 61% et un prix moyen TTC de 83€.

SAS PPG Projet 1 :

Le FCPR a pris une participation de 40% en mai d'un montant de 870 000 € dans une opération d'achat-revente d'une surface commerciale de 6 000 m² à Rosny-sous-Bois en proche couronne parisienne. Ce local a été acheté en VEFA par la structure portant le projet et une promesse unilatérale de vente a déjà été signée avec l'acquéreur, un adhérent E.Leclerc. Il n'y actuellement pas de retard dans le déroulement des travaux et aucun dépassement par rapport au budget initial. Le local doit être livré en août 2025 au plus tard.

SAS PPG Projet 2 :

Le FCPR a pris une participation minoritaire et pour un montant 1 450 000 € en vue de l'acquisition, en partenariat avec le Groupe Dassin, d'un portefeuille de trois hôtels économiques à repositionner dans les périphéries de Compiègne, Saintes et Annecy. Les travaux de l'actif de Compiègne, acheté en mai 2024, sont achevés depuis quelques semaines tandis que ceux d'Annecy et de Saintes sont sous promesses et doivent être actés avant la fin de l'année. Nous attendons les accords de financements bancaires à hauteur de 75% minimum de la valeur des actifs.

Investissement après le 30/06/2024 :

Red-Stone3 :

Le FCPR a pris une participation minoritaire à hauteur de 29% pour un montant de 1 465 000 € dans des opérations d'achat revente en diffus d'appartements à Paris. Cette opération est proposée par le Groupe BMF en association avec Flipper Immo. Les appartements sont achetés à des prix au m² attractifs dans les arrondissements du 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème} puis rénovés et revendus, en profitant d'économies d'échelles sur les travaux grâce au volume global d'investissement réalisé.

Uniti – SASU Oikidome :

Le FCPR a souscrit un montant de 700 000 € à une dette obligataire émise par une filiale du groupe Uniti afin de financer deux projets de promotion immobilière dans les Hauts-de-France et revendus en bloc à un bailleur social. Toutes les autorisations administratives ont été obtenues et les projets sont déjà précommercialisés entre 98% et 100%. Les travaux ont démarré en juin pour une durée estimée de 24 mois.

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 BEAUREGARD D'HOTELLERIE :

Le FCPR a souscrit à 231 440 actions de la SAS Beauregard d'Hôtellerie à la suite d'une augmentation de capital pour un montant de 1 450 000,00 €.

SAS PPG PROJET 1 :

Le FCPR a souscrit 879 600 actions de la SAS PPG PROJET 1 pour un montant de 879 600 € et a effectué un apport de 28 000 € en compte-courant d'associés dans la SAS PPG Projet 1 rémunéré au taux de 11,5 % l'an.

SAS PPG PROJET 2 :

Le FCPR a souscrit 400 actions de la SAS PPG Projet 2 à la suite d'une cession d'actions pour un montant de 400 € et a effectué un apport de 1 450 000 € en compte-courant d'associés dans la SAS PPG Projet 2 rémunéré au taux de 12,0 % l'an.

PLACEMENT DE LA TRESORERIE :

Le FCPR avait 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 3,9 %. Au 30/06/2024, le montant avec intérêt est de 122 735,21 €.

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 évènement 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. 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

D. 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

SIMULATION INVENTAIRE VALORISE (SIMINV)

Stock : Stock actif au 30/06/24
 PORTEFEUILLE : CA8310 PPG VALEUR IMMO

Devise de fixing : F01 Devises BCE
 Devise du portefeuille : EUR (Etat simplifie, trame : FR - TCFR - PERES - COMPLEMENT PRIX , Tris : BVAL04)

V A L E U R	STATUTS DOSSIER VAL/LIGNE	QUANTITE ET EXPR. QUANTITE	DEV COT	P.R.U EN DEVISE ET EXPR. COURS	DATE COTA	COURS VALEUR	I F	<-----> PRIX REVIENT TOTA	Devise du portefeuille VALEUR BOURSIERE	COUPON COURU TOTA	>-----> PLUS OU MOINS VAL	PRCT ACT NET
-------------	------------------------------	-------------------------------	------------	-----------------------------------	--------------	-----------------	--------	------------------------------	--	-------------------	------------------------------	-----------------

ACTIONS & VALEURS ASSIMILEES NON NEGOCIEES SUR UN MARCHE REGLEMENTE OU ASSIMILE

F010 : ACTIONS FRANCO. OUVRANT DROIT A ABATTEMENT

XFCS00X5ARF8 C31C		1,926.	P EUR	470.3598	M 30/06/24	446.380581	V	905,913.00	859,729.00	0.00	-46,184.00	4.71
XFCS00X5ARZ6 CHATELET 3		3,086.	P EUR	200.	M 30/06/24	271.094296	V	617,200.00	836,597.00	0.00	219,397.00	4.58
XFCS00X5AVD5 ENZO SARCELLES		3,350.	P EUR	417.9104	M 30/06/24	628.167462	V	1,400,000.00	2,104,361.00	0.00	704,361.00	11.52
XFCS00X5B3K0 PHONE ORLY		79.	P EUR	2947.	M 30/06/24	2554.962025	V	232,813.00	201,842.00	0.00	-30,971.00	1.11
XFCS00X5B542 SAS CAMPUS DU PARC		2,000.	P EUR	100.	M 30/06/24	285.386	V	200,000.00	570,772.00	0.00	370,772.00	3.13
XFCS00X5B575 SAS PPG PROJET 1		880,400.	P EUR	1.	M 30/06/24	1.122955	V	880,400.00	988,649.58	0.00	108,249.58	5.41
XFCS00X5B583 SAS PPG PROJET 2		400.	P EUR	1.	M 30/06/24	233.22	V	400.00	93,288.00	0.00	92,888.00	0.51
XFCS00X5F030 BEAUREGARD D HOTELLE		231,440.	P EUR	6.2651	M 30/06/24	8.420835	V	1,450,000.00	1,948,918.05	0.00	498,918.05	10.67

F010 : ACTIONS FRANCO. OUVRANT DROIT A ABATTEMENT

CUMUL (EUR) 5,686,726.00 7,604,156.63 0.00 1,917,430.63 41.64

OBLIGATIONS & VALEURS ASSIMILEES NON NEGOCIEES SUR UN MARCHE REGLEMENTE

F102 : OBLIGATIONS FRANCAISES EMISES APRES LE 01/01/87

XFCS00X59QM1 SAS CAM 1.0 12-50	(EXF) 311250	1,500,000.	M EUR	1.	M 30/06/24	1.	F	1,500,000.00	1,500,000.00	0.00	0.00	8.21
XFCS00X5QG94 SAS PPG 0.05 12-50	(EXF) 311250	1,250,000.	M EUR	1.	M 30/06/24	1.	F	1,250,000.00	1,250,000.00	0.00	0.00	6.84

F102 : OBLIGATIONS FRANCAISES EMISES APRES LE 01/01/87

CUMUL (EUR) 2,750,000.00 2,750,000.00 0.00 0.00 15.06

PRETS/EMPRUNTS D ESPECES

PRETS D ESPECES

LOAC000003BG PHONE ORLY 07/2024		488,212.	EUR	100.	%			488,212.00	546,685.00	58,473.00	58,473.00	2.99
LOAC000003FD CHATELET 3 02/2033		959,200.	EUR	100.	%			959,200.00	986,113.00	26,913.00	26,913.00	5.40

PRETS D ESPECES

CUMUL (EUR) 1,447,412.00 1,532,798.00 85,386.00 85,386.00 8.39

DEPOTS A TERME

DEPOTS A TERME

DEVISE VALEUR : EUR EURO

TED00000029I DAT I SAEFRPP 060124		3,114,135.08	EUR	1.	30/06/24	1.		3,114,135.08	3,122,735.21	8,600.13	8,600.13	17.10
-----------------------------------	--	--------------	-----	----	----------	----	--	--------------	--------------	----------	----------	-------

AVANCES EN COMPTES COURANTS

AVANCES EN COMPTES COURANTS

AVCC00000271 PPG PROJET 1 ACC		28,000.	EUR	100.	%			28,000.00	28,000.00	0.00	0.00	0.15
AVCC00000272 SAS PPG PROJET 2 ACC		200,000.	EUR	100.	%			200,000.00	200,000.00	0.00	0.00	1.10

AVANCES EN COMPTES COURANTS

CUMUL (EUR) 228,000.00 228,000.00 0.00 0.00 1.25

SIMULATION INVENTAIRE VALORISE (SIMINV)

Stock : Stock actif au 30/06/24
 PORTEFEUILLE : CA8310 PPG VALEUR IMMO

Devise de fixing : F01 Devises BCE
 Devise du portefeuille : EUR (Etat simplifie, trame : FR - TCFR - PERES - COMPLEMENT PRIX , Tris : BVAL04)

V A L E U R	STATUTS DOSSIER VAL/LIGNE	QUANTITE ET EXPR. QUANTITE	DEV COT	P. R. U EN DEVISE ET EXPR. COURS	DATE COTA	COURS VALEUR	I F	Devise du portefeuille				PRCT ACT NET	
								<-----> PRIX REVIENT TOTA	VALEUR BOURSIERE	COUPON COURU TOTA	-----> PLUS OU MOINS VAL		
DETTES ET CREANCES													
REGLEMENTS DIFFERES													
DEVISE VALEUR : EUR EURO													
RSEDIVEUR	Divid Rec.VMOB	18,082.19	EUR	1.	30/06/24	1.		18,082.19	18,082.19	0.00	0.00	0.10	
FRAIS DE GESTION													
DEVISE VALEUR : EUR EURO													
FP203EUR	FG administrat.	-4,000.	EUR	1.	30/06/24	1.		-4,000.00	-4,000.00	0.00	0.00	-0.02	
FP210EUR	FR depositaire	-12,000.	EUR	1.	30/06/24	1.		-12,000.00	-12,000.00	0.00	0.00	-0.07	
FP219EUR	Aut. FR Depos.	-532.18	EUR	1.	30/06/24	1.		-532.18	-532.18	0.00	0.00	0.00	
FP240EUR	Honoraires CAC	-6,900.	EUR	1.	30/06/24	1.		-6,900.00	-6,900.00	0.00	0.00	-0.04	
FP253EURD1	Fr soc gestion	-42,365.9	EUR	1.	30/06/24	1.		-42,365.90	-42,365.90	0.00	0.00	-0.23	
FP253EURD2	Fr soc gestion	-91,764.02	EUR	1.	30/06/24	1.		-91,764.02	-91,764.02	0.00	0.00	-0.50	
SOUS TOTAL DEVISE VALEUR : EUR EURO													
								CUMUL (EUR)	-157,562.10	-157,562.10	0.00	0.00	-0.86
AUTRES DETTES ET CREANCES													
DEVISE VALEUR : EUR EURO													
PMEUR	Credi teur divers	-922.02	EUR	1.	30/06/24	1.		-922.02	-922.02	0.00	0.00	-0.01	
RMEUR	Debi teur divers	-132,438.16	EUR	1.	30/06/24	1.		-132,438.16	-132,438.16	0.00	0.00	-0.73	
SOUS TOTAL DEVISE VALEUR : EUR EURO													
								CUMUL (EUR)	-133,360.18	-133,360.18	0.00	0.00	-0.73
DISPONIBILITES													
AVOIRS													
DEVISE VALEUR : EUR EURO													
BK001EUR	Bank CACEIS BANK	3,298,210.45	EUR	1.	30/06/24	1.		3,298,210.45	3,298,210.45	0.00	0.00	18.06	
PORTEFEUILLE : PPG VALEUR IMMO (CA8310)													
								(EUR)	16,251,643.44	18,263,060.20	93,986.13	2,011,416.76	100.00

SIMULATION INVENTAIRE VALORISE (SIMINV)

Stock : Stock actif au 30/06/24
 PORTEFEUILLE : CA8310 PPG VALEUR IMMO

Devise de fixing : F01 Devises BCE
 Devise du portefeuille : EUR (Etat simplifie, trame : FR - TCFR - PERES - COMPLEMENT PRIX

, Tris : BVAL04)

Portefeuille titres : 12,114,954.63

Frais de gestion du jour

FG administratif :	4,000.	EUR
FR depositeur :	12,000.	EUR
Aut. FR Depos. :	532.18	EUR
Honoraires CAC :	4,800.	EUR
Fr soc gestion :	42,365.9	EUR
Fr soc gestion :	91,764.02	EUR

Part	Devise	Actif net	Nombre de parts	Valeur liquidative	Coefficient	Coeff resultat	Change	Prix std Souscript.	Prix std Rachat
D1 FR001400C5U8 PART A	EUR	5,241,290.05	47,669.3009	109.951057	28.71990730941			109.951057	109.951057
D2 FR001400C5V6 PART B	EUR	12,512,185.56	113,861.7647	109.889264	68.510188228679			109.889264	109.889264
D3 FR001400C5X2 PART C	EUR	509,584.59	404.8399	1,258.731142	2.76990446191			1,258.731142	1,258.731142
D4 FR001400C5W4 PART I	EUR	0.00	0.	0.000000				0.000000	0.000000

Actif net total en EUR : 18,263,060.20

SIMULATION INVENTAIRE VALORISE (SIMINV)

Stock : Stock actif au 30/06/24
PORTEFEUILLE : CA8310 PPG VALEUR IMMO

Devise de fixing : F01 Devises BCE
Devise du portefeuille : EUR (Etat simplifie, trame : FR - TCFR - PERES - COMPLEMENT PRIX

, Tris : BVAL04)

COURS DES DEVICES UTILISEES			
par la valorisation	par l'inventaire	par la valorisation précédente	variation

COURS INVERSES DES DEVICES UTILISEES		
par la valorisation	par l'inventaire	par la valorisation précédente

PPG VALEUR IMMO

Attestation du commissaire aux comptes relative à la composition de l'actif au 30 Juin 2024

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 30 Juin 2024

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 30 Juin 2024 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 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 PPG VALEUR IMMO acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Le commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Fait à Marseille, le 18 octobre 2024

DocuSigned by:

C6ABCDEE530E4FE...

Cyril Gallard

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 :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Coût d'acquisition	Valeur au 30/06/2024	Valeur au 30/06/2023
SAS C3IC	23,38%	1 926	905 913,00 €	859 729,00 €	-
SAS Campus du Parc	40,00%	2 000	200 000,00 €	570 772,00 €	-
SAS Châtelet 3	40,00%	3 086	617 200,00 €	836 597,00 €	-
SAS Enzo Sarcelles	25,09%	3 350	1 400 000,00 €	2 104 361,00 €	-
SARL Phone Orly	5,00%	79	232 813,00 €	201 842,00 €	-
SAS Beauregard d'Hôtellerie	33,33%	231 440	1 450 000,00 €	1 948 918,05 €	-
SAS PPG Projet 1	40,00%	880 400	880 400,00 €	988 649,58 €	-
SAS PPG Projet 2	40,00%	400	400,00€	93 288,00 €	-
Total			5 686 726,00 €	7 604 156,63 €	-

Compte courants associés :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	CCA au 30/06/2024
SAS Châtelet 3	40,00 %	3 086	959 200,00 €
SARL Phone Orly	5,00 %	79	488 212,00 €
SAS PPG Projet 1	40,00%	880 400	28 000,00 €
SAS PPG Projet 2	40,00%	400	200 000,00 €
Total			1 675 212,00 €

Obligations convertibles :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Obligations au 30/06/2024
SAS Campus du Parc	40,00%	2 000	1 500 000,00 €
SAS PPG Projet 2	40,00%	400	1 250 000,00 €
Total			2 750 000,00 €

II. Actif net du FPCI

Actif net du FPCI	Montant au 30/06/2024	Montant au 30/06/2023
A - Investissement en portefeuille	15 237 689,84 €	-
B - Avoirs bancaires	3 298 210,45 €	-
C - Autres actifs	17 160,17 €	-
Total des actifs détenus par le FPCI	18 553 060,46 €	-
D – Dettes	-290 000,26 €	-
Total passif du FPCI	-290 000,26 €	-
Valeur nette d'inventaire du FPCI (actif - passif = actif net)	18 263 060,20 €	-

III. Nombre de parts en circulation

Code ISIN	Nombre de parts en circulation au 30/06/2024	Nombre de parts souscrites	Nombre de parts rachetées	Nombre de parts en circulation au 30/06/2023
FR001400C5U8	47 669,30	-	-	-
FR001400C5V6	113 861,76	-	-	-
FR001400C5X2	404,84	-	-	-

IV. Valeur liquidative ventilée pour chaque catégorie de parts

Code ISIN	Type de parts	Actif net au 30/06/2024	Nombre de parts en circulation au 30/06/2024	Valeur liquidative par part au 30/06/2024
FR001400C5U8	Catégorie A : 25 000 €	5 241 290,05 €	47 669,30	109,95 €
FR001400C5V6	Catégorie B : 100 000 €	12 512 185,56 €	113 861,76	109,89 €
FR001400C5X2	Catégorie C : carried interest	509 584,59 €	404,84	1 258,73 €

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