



**PPG** MANUFACTURE  
IMMOBILIÈRE

## FPCI PPG HOTEL PREMIER

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30/06/2024

COMPOSITION DE L'ACTIF AU 30/06/2024

---

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

# SOMMAIRE

1	COMMENTAIRES DE GESTION.....	4
2	INVENTAIRE DE L'ACTIF .....	4
3	RAPPORT ANNUEL ET COMPOSITION DE L'ACTIF ANNUEL .....	5
3.1	- ÉTAT DU PATRIMOINE .....	5
3.2	- NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ET VALEUR LIQUIDATIVE DES PARTS .....	5
4	COMPTE-RENDU SUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORIENTATION DE LA GESTION .....	5
5	PORTEFEUILLE .....	6
6	MONTANT DES DISTRIBUTIONS .....	6
7	CERTIFICATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	7
8	COMPTE-RENDU SUR LA GESTION DES CONFLITS D'INTERETS.....	7
	RAPPEL DES OBLIGATIONS DE DÉCLARATION DU FPCI D'APRÈS LE RÈGLEMENT .....	8

## **PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU FONDS :**

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

## FPCI PPG HOTEL PREMIER

Parts A –  
**+4,77 %** (1 an glissant)VL au 30/06/2024 :  
**125,98 €**Parts B –  
**+4,76 %** (1 an glissant)**126,29 €**

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

## 1 COMMENTAIRES DE GESTION

« Le portefeuille hôtelier du fonds au 1<sup>er</sup> semestre 2024 est dans l'épure des performances du segment super-économique en France sur cette période avec des revenus par chambre comparables à ceux de l'année précédente avec toutefois une baisse globale des performances pour l'Île de France hors Paris.

La majeure partie du portefeuille a fait l'objet d'un repositionnement de franchise de Accor vers Louvre Hotels, de travaux d'amélioration accompagnés d'une rationalisation des charges. Seuls les hôtels de Blois et Tours doivent faire l'objet d'une stratégie de repositionnement et de travaux afin de redynamiser les performances. »

## 2 INVENTAIRE DE L'ACTIF

Le fonds est composé, indirectement, de 15 hôtels, détenus par les SAS PPG Aubervilliers, PPG Indiana, PPG Auxerre, PPG Tours et PPG Blois.

La SAS PPG Aubervilliers détient les murs et le fonds de commerce d'un hôtel situé à Aubervilliers, d'une capacité de 257 chambres. Le FPCI a acquis une participation dans cette SAS le 8 février 2021 à hauteur de 30,16% du capital et des droits de vote. La valeur nominale des parts détenues par le FPCI est de 3 016 € au 30 juin 2024. Le FPCI détient des obligations convertibles à hauteur de 3,1 M€.

La SAS PPG Indiana est propriétaire de 8 murs et fonds de commerce d'hôtels sous enseigne Première Classe et Kyriad Direct (Angers Sud, Arras Tilloy, Martigues Fos Sur Mer, Orleans Sud Olivet, Thionville Yutz, Troyes Sud Buchères, Valence Nord, Poitiers) dans laquelle le FPCI a acquis le 16 juin 2021 puis le 28 mars 2022 les actions et les obligations convertibles associées, détenues par les sociétés Egg Patrimoine dont le mandataire social est Joël VACHER, Président et associé de Pierre 1<sup>er</sup> Gestion, et la Société Civile Financière Châtel, société dont le mandataire social est Joseph CHATEL, associé et ancien Président de Pierre 1<sup>er</sup> Gestion. Le FPCI détient 42,50% du capital et des droits de vote de la SAS PPG Indiana. La valeur nominale des actions s'établit à 4 250 € au 30 juin 2024. Le FPCI détient des obligations convertibles à hauteur de 2,4 M€.

La SAS PPG Auxerre est propriétaire de 100% des parts des sociétés détenant 4 murs et fonds de commerce d'hôtels sous enseigne Campanile, Première Classe et Ibis Budget (Monéteau, Saint-Fons, Villefranche-sur-Saône). Le portefeuille a été acquis le 12 mai 2023. Le FPCI détient une participation de 88,5% dans cette société. La valeur nominale des actions s'établit à 2 221 350 € au 30 juin 2024. Le FPCI détient des comptes courants d'associés à hauteur de 0,9 M€.

La SAS PPG Tours détient les murs et fonds de commerce du F1 de Tours Nord. Le FPCI détient 100% des titres de cette société. La valeur nominale des actions s'établit à 1 250 000 € au 30 juin 2024.

La SAS PPG Blois détient les murs et fonds de commerce du F1 de Blois Nord. Le FPCI détient 100% des titres de cette société. La valeur nominale des actions s'établit à 1 000 000 € au 30 juin 2024.

Le FPCI a souscrit le 26 juin 2024 à une dette obligataire émise par la société Indiana Capital pour un montant de 1 900 000 € au taux de 12% l'an capitalisé pour une durée de 36 mois avec un remboursement anticipé possible à partir du 30<sup>ème</sup> mois.

## 3 RAPPORT ANNUEL ET COMPOSITION DE L'ACTIF ANNUEL

### 3.1 - ÉTAT DU PATRIMOINE

TITRES FINANCIERS		19 662 413,08 €
AVOIRS BANCAIRES		208 518,08 €
AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR LE FONDS		0,00 €
TOTAL DES ACTIFS		19 870 931,16 €
DETTES*		18 507,20 €
ACTIF NET		19 852 423,96 €

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

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

La valeur liquidative des parts au 30/06/2024, réalisée conformément à l'article 13.1.1 du Règlement, est détaillée dans le tableau suivant :

	MONTANT DES SOMMES OU AVOIRS DÉJÀ VERSÉS (A)	ACTIF NET DISTRIBUABLE (B)	NOMBRE DE PARTS (C)	VALEUR LIQUIDATIVE PAR PART (B)/(C)	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS REMBOURSÉES OU À REMBOURSER
CATÉGORIE A	11 103 060,21 €	15 732 230,92 €	124 874,35	125,98 €	1 384 374,43 €
CATÉGORIE B	1 729 374,57 €	2 456 345,23 €	19 450,00	126,29 €	215 625,43 €
CATÉGORIE C	144 330,00 €	950 795,45 €	1 443,30	658,76 €	0,00 €
CATÉGORIE R	695 559,39 €	713 052,36 €	6 955,59	102,51 €	0,00 €

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

### PPG INDIANA

Le portefeuille consolidé présente des performances conformes au business plan initial avec un taux d'occupation moyen de 61 % et un prix moyen hors taxes de 42 €

### PPG AUBERVILLIERS

Les performances du 1<sup>er</sup> semestre sont inférieures aux prévisions du fait des annulations des évènements au stade de France et de plusieurs salons professionnels dans la période précédant les Jeux Olympiques de Paris 2024. Le taux d'occupation moyen sur la période est de 47% avec un prix moyen hors taxes de 73€.

## PPG AUXERRE

Les travaux de l'Ibis Budget de Villefranche-sur-Saône relatifs aux huisseries et à la rénovation des communs sont terminés. L'allongement de la durée des travaux et la concurrence récente d'un B&B sur la zone ont entraîné un léger recul par rapport au budget prévisionnel. Pour le combo Campanile-Première Classe d'Auxerre, nous envisageons de commercialiser environ 20% des chambres à une clientèle sociale afin d'augmenter la rentabilité. Le taux d'occupation moyen du portefeuille est de 62 % et le prix moyen hors taxes est de 55 €.

## PPG TOURS ET PPG BLOIS

Les hôtels F1 de Blois et Tours n'ont pas été basculés sous enseigne Kyriad Direct compte tenu d'un changement de la politique de Louvre Hôtel. Nous sommes en cours de discussion avec un franchiseur pour un changement d'enseigne avec des travaux de transformation de l'hôtel.

# 5 PORTEFEUILLE

## 1.1 - COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

Société cible	Activité	Support d'investissement	% de participation détenu dans la société	% des souscriptions initiales
SAS PPG INDIANA	Hôtellerie	Actions et obligations convertibles	42,5%	20,0%
SAS PPG AUBERVILLIERS	Hôtellerie	Actions et obligations convertibles	30,16%	21,2%
SAS PPG AUXERRE	Hôtellerie	Actions et compte courant d'associés	88,5%	22,9%
SAS PPG TOURS	Hôtellerie	Actions	100,0%	8,6%
SAS PPG BLOIS	Hôtellerie	Actions	100,0%	6,9%
SAS INDIANA CAPITAL	Hôtellerie	Obligations convertibles	0,0%	13,0%

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

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

## 1.3 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

# 6 MONTANT DES DISTRIBUTIONS

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.

# 7

## CERTIFICATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

*Cf annexe.*

# 8

## COMPTE-RENDU SUR LA GESTION DES CONFLITS D'INTERETS

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

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

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

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

**ART. 15.1 RAPPORT SEMESTRIEL**

La Société de Gestion publie au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre un rapport semestriel présentant l'inventaire semestriel du Fonds ainsi que des documents de synthèse relatifs au Fonds, à ses investissements ou cessions et à tout événement important ayant affecté le Fonds ou ses Participations lors du premier semestre écoulé de chaque exercice. Le premier rapport semestriel est établi pour la période semestrielle suivant la clôture du premier exercice social.

La Société de Gestion établit l'inventaire semestriel ci-dessus mentionné, qui comporte une composition de l'Actif du Fonds, et dont la sincérité est vérifiée par le Commissaire aux Comptes.

La Société de Gestion tient ce rapport semestriel à la disposition des porteurs de part au lieu de domiciliation du Fonds.

## 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 30/06/2024

FPCI PPG HOTEL PREMIER

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

### I. Inventaire détaillé du portefeuille

Actions :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Coût d'acquisition	Valeur au 30/06/2024	Valeur au 30/06/2023
SAS Indiana	42,50%	4 250	4 250,00 €	4 251 419,00 €	4 289 335,03 €
SAS Aubervilliers	30,16%	3 016	3 016,00 €	1 403 273,00 €	841 108,19 €
SAS PPG Auxerre	88,50%	2 221 350	2 221 350,00 €	2 509 618,01 €	2 221 350,00 €
SAS PPG Tours	100,00%	125 000	1 250 000,00 €	1 241 272,00 €	-
SAS PPG Blois	100,00%	100 000	1 000 000,00 €	924 940,00 €	-
<b>Total</b>			<b>2 266 116,00 €</b>	<b>10 330 522,01 €</b>	<b>7 351 793,22 €</b>

Obligations :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Obligations au 30/06/2024
SAS Indiana	42,50%	4 250	2 394 732 €
SAS Aubervilliers	30,16%	3 016	3 090 000 €
SAS Indiana Capital	0,00%	0	1 900 000 €
<b>Total</b>			<b>7 384 732 €</b>

Compte courants associés :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	CCA au 30/06/2024
SAS PPG Auxerre	88,5%	2 221 350	885 750 €
<b>Total</b>			<b>885 750 €</b>

### II. Actif net du FPCI

Actif net du FPCI	Montant au 30/06/2024	Montant au 30/06/2023
A - Investissement en portefeuille	19 662 41€	19 733 733 €
B - Avoirs bancaires	208 518 €	375 052 €
C - Autres actifs	0 €	0 €
<b>Total des actifs détenus par le FPCI</b>	<b>19 870 931€</b>	<b>20 108 785 €</b>
D - Dettes	- 18 507€	- 175 335 €
<b>Total passif du FPCI</b>	<b>18 507€</b>	<b>- 175 335 €</b>
<b>Valeur nette d'inventaire du FPCI ( actif - passif = actif net )</b>	<b>19 852 424€</b>	<b>19 933 450 €</b>

### 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
FR0013486628	124 874,35	-	-	124 874,35
FR0013486636	19 450,00	-	-	19 450,00
FR0014000WT8	1 443,30	-	-	1 443,30
FR001400Q932	6 955,59	6 955,59	-	-

### IV. Valeur liquidative ventilée pour chaque catégorie de parts

---

Code ISIN	Type de parts	Actif net au 30/06/2024	Nombre de parts en circulation au 30/06/2024	Valeur liquidative par part au 30/06/2024
FR0013486628	Catégorie A : 100 000 €	15 732 230,92 €	124 874,35	125,98 €
FR0013486636	Catégorie B : 500 000 €	2 456 345,23 €	19 450,00	126,29 €
FR0014000WT8	Catégorie C : carried interest	950 795,45 €	1 443,30	658,76 €
FR001400Q932	Catégorie R : Remploi	713 052,36 €	6 955,59	102,51 €

### V. Engagements hors-bilan

---

#### 5.1 Engagements donnés

Néant

#### 5.2 Engagements reçus

Néant

### VI. Autres informations

---

#### 6.1 Dividendes sur la période

Néant

#### 6.2 Informations sur les litiges en cours

Néant

#### 6.3 Caractéristiques générales du FPCI

**Nature juridique** : FPCI

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

**Société de gestion** : Pierre Premier Gestion

**Commissaire aux comptes** : MAZARS

**Dépositaire** : Société Générale Securities Services

**Valorisateur** : Société Générale Securities Services

**Teneur de registre et centralisateur** : Société Générale Securities Services