

**PPG** MANUFACTURE  
IMMOBILIÈRE

PIERRE 1ER GESTION

FCPR PPG VALEUR IMMO

RAPPORT ANNUEL DE GESTION AU 31/12/2024

*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<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-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 .....	8
E. Catégorie des parts.....	9
2. Compte rendu d'activités sur la période .....	9
A. Nombre de part en circulation au 31/12/2024 .....	9
B. Performances annualisées du 28/11/2022 au 31/12/2024 .....	9
C. Commentaires de gestion.....	10
D. Etat du patrimoine au 31/12/2024.....	10
E. Portefeuille .....	10
F. Mise en œuvre de l'orientation de la gestion.....	11
3. Vie du FIA sur la période .....	15
A. Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice .....	15
B. Mouvements intervenus dans la composition du portefeuille au cours de l'exercice .....	17
C. Compte rendu de la gestion des conflits d'intérêts.....	18
D. Risque global .....	18
E. Informations sur les risques financiers.....	19
4. Informations réglementaires.....	19
A. Procédure de Sélection et d'évaluation des intermédiaires et contrepartie.....	19
B. Exercice des droits de vote .....	19
C. Politique de rémunération .....	19
D. Frais .....	21
E. AIFM .....	21
F. Données SFDR (Article 6).....	21
5. Annexes .....	22

## Valeur Liquidative au 31/12/2024 :

**Pierre Premier Gestion**  
FCPR PPG VALEUR IMMO

Parts A – **111,51 €**

Parts B – **111,70 €**

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

### Commentaires de gestion

« L'équipe de gestion poursuit l'analyse d'opportunités d'investissement en privilégiant le secteur de l'hôtellerie économique (1, 2 et 3 étoiles) et les opérations marchands de bien. Plusieurs prises de participation ou augmentation de capital sont à l'étude à des stades avancés afin de finaliser l'investissement de la collecte initiale (5 M€ restant au 31/12/2024) et préparer le réinvestissement de la trésorerie des premières opérations débloquées en 2024 (1 M€) et celles à venir en 2025 (4 M€). »

# 1. Caractéristiques principales du FIA

## A. Acteurs

Société de gestion :	Pierre 1 <sup>er</sup> Gestion Tour Maine Montparnasse, BP 30, 55 <sup>ème</sup> étage 33 avenue du Maine, 75755 PARIS Cedex 15
Dépositaire :	Caceis Bank 89-91 rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge – France
Commissaire aux comptes :	FORVIS MAZARS, 61, rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie,
Déléataire de la gestion comptable :	FORSTONE, 46 Rue de Lagny, 93100 Montreuil

## 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<sup>er</sup>) 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](http://www.pierrepremiergestion.com).

Le Fonds ne promeut pas de caractéristiques ESG et n'a pas 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 31/12/2024

	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 €	5 315 559,92 €	47 669,30	111,51 €	0,00 €
CATÉGORIE B	11 386 176,47 €	12 718 141,05 €	113 861,76	111,70 €	0,00 €
CATÉGORIE C	40 483,98 €	582 333,21 €	404,84	1 438,43 €	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 31/12/2024

Part A	5,34 %
Part B	5,43 %
Part C	257,42 %

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'équipe de gestion poursuit l'analyse d'opportunités d'investissement en privilégiant le secteur de l'hôtellerie économique (1, 2 et 3 étoiles) et les opérations marchands de bien. Plusieurs prises de participation ou augmentation de capital sont à l'étude à des stades avancés afin de finaliser l'investissement de la collecte initiale (5 M€ restant au 31/12/2024) et préparer le réinvestissement de la trésorerie des premières opérations débloquées en 2024 (1 M€) et celles à venir en 2025 (4 M€). »

### D. Etat du patrimoine au 31/12/2024

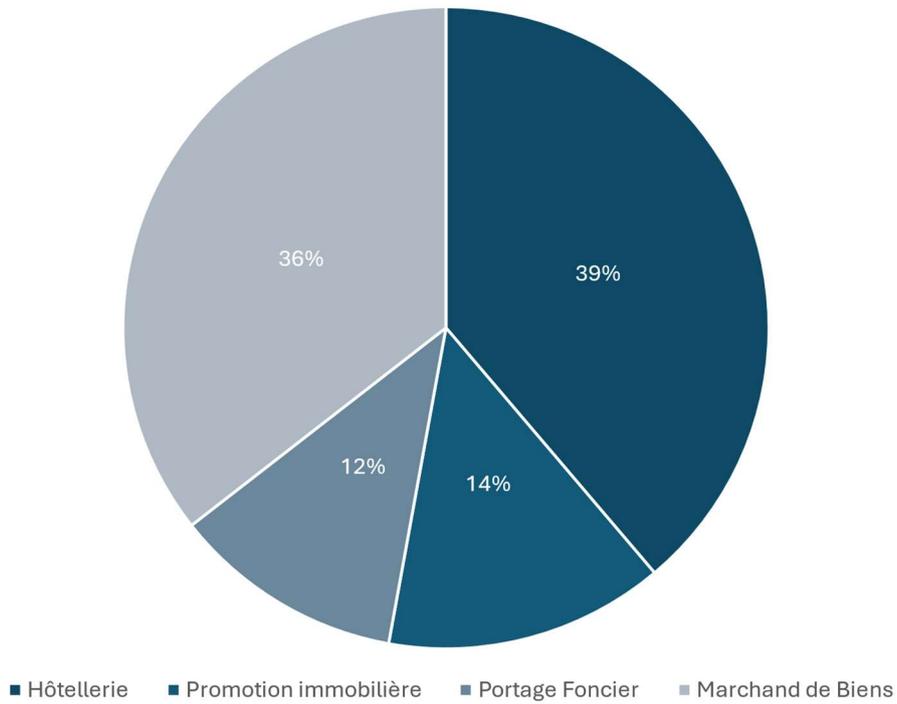
TITRES FINANCIERS	16 972 296€
AVOIRS BANCAIRES	2 044 775 €
AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR LE FONDS	0,00 €
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>19 017 071 €</b>
DETTES	401 037 €
<b>ACTIF NET</b>	<b>18 616 034 €</b>

### E. Portefeuille

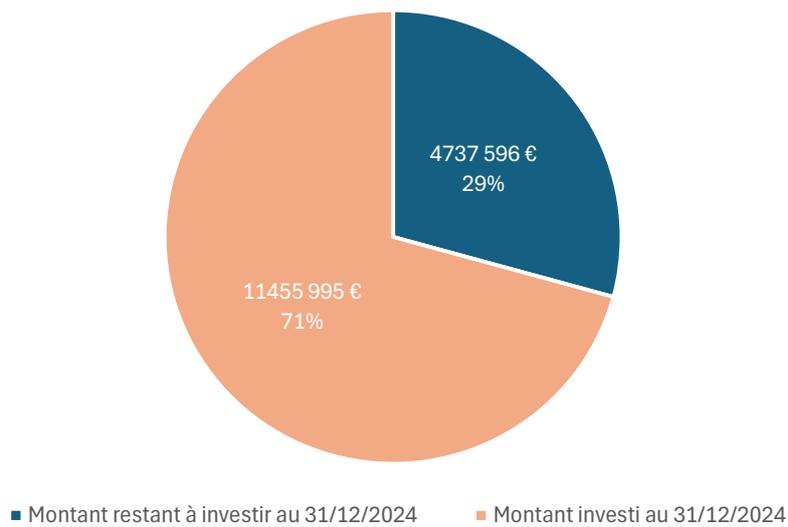
Société cible	Activité	Opérateurs	Support d'investissement	% de participation détenu dans la société	% des souscriptions initiales
SAS C3IC	Promotion	C3IC	Actions	23,38%	6 %
SAS CHÂTELET 3	Marchand de biens	Châtelet Conseil	Actions et CCA	40,0%	10 %
SARL PHONE ORLY	Immobilier locatif	Pierre Premier Gestion	Actions et CCA	5,0%	5 %
SAS CAMPUS DU PARC	Marchand de biens	Warm-Up Tertiaire	Actions et OC	40,0%	11 %
SAS ENZO SARCELLES	Hôtellerie	Groupe Dassin	Actions	25,09%	9 %
SAS BEAUREGARD D'HOTELLERIE	Hôtellerie	HPVA	Actions	33,33%	9 %
SAS PPG PROJET 1	Marchand de biens	LAM	Actions	40,0%	5 %
SAS PPG PROJET 2	Hôtellerie	Groupe Dassin	Actions	40,0%	9 %
RED-STONE3	Marchand de biens	Red-Stone	Actions	29,0 %	9 %
SARL OIKIDOME	Promotion	Uniti	Emprunt Obligataire	0%	4 %

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

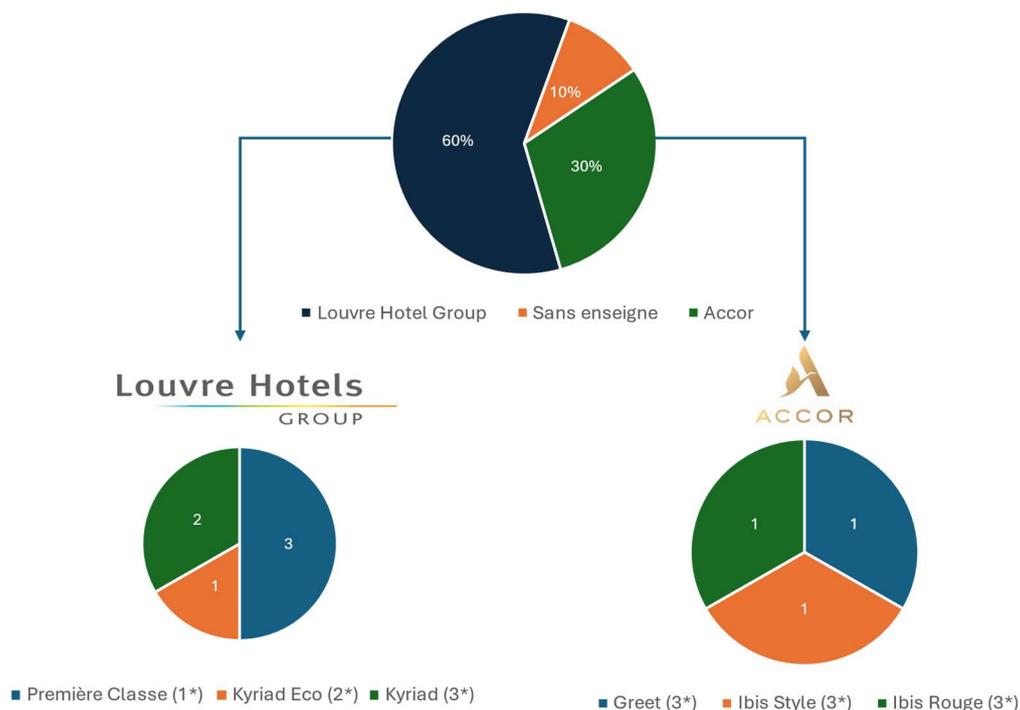
### Répartition des investissements au 31/12/2024



### Montant investi au 31/12/2024



### Enseignes détenues au 31 décembre 2024



#### SAS Châtelet 3 :

La SAS Châtelet 3 a investi dans deux projets de portage foncier à Reims (51) et à Cherbourg (50).

Le portage du projet de Reims est terminé. La marge de l'opération est de 460 000 € et est plus élevée que la marge initiale grâce d'une part au prix de vente de la salle de spectacle du bâtiment et d'autre part aux intérêts compensatoires versés par l'opérateur en raison de la prorogation de la durée de l'opération.

A Cherbourg, nous n'avons pas refinancé les fonds propres de l'opération compte tenu de la durée de l'engagement de rachat des lots jusqu'en juin 2025. La commercialisation a commencé en janvier 2025 et 5 lots sont sous promesses sur 55 au total.

#### SAS C3IC :

Le FCPR a participé à une première augmentation de capital de la SAS C3IC visant à financer un projet de construction de 11 lots à Salon de Provence (13) dont 8 sont vendus à ce jour et une seconde augmentation de capital dans le cadre d'un projet à Manosque (04) de 34 lots dont 30 sont vendus à ce jour. Par ailleurs, à la suite du changement du PLUi d'Aix en Provence, un terrain de 12 000 m<sup>2</sup> sur la commune de Meyreuil (13) au bord de l'A8 est passé d'un terrain classé naturel à un terrain constructible (2AUE) afin de construire des locaux tertiaires. Cela conforte significativement les différentes garanties consenties pas les associés de C3IC au FCPR. Pour rappel les associés disposent d'une option d'achat des parts à l'issue de l'opération à des conditions prédéfinies et au plus tard en février 2029.

#### SARL Phone Orly :

La SARL 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 stratégie est de vendre à la découpe le bâtiment A et de vendre le bâtiment B à un utilisateur. Un broker a été mandaté. Un étage du bâtiment A est actuellement loué, générant un loyer de 600 000 € par an. Les charges annuelles sont de 200 000 € et il n'y a plus de dettes financières dans cette société, ce qui génère un excédent de trésorerie de 400 000 € par an.

#### SAS Campus du Parc :

La SAS Campus du Parc a acquis trois bâtiments de bureaux à Saint-Priest (69) dans la périphérie de l'Est Lyonnais afin de les revendre à la découpe après réhabilitation. Les travaux sont achevés et les premiers lots ont été livrés aux utilisateurs. Au 28 février, la commercialisation atteint 80% dont 50% actées et 30% sont sous promesses de vente. La marge prévisionnelle de l'opération pour le FCPR est 640 000 €, soit une marge prévisionnelle sur fonds propres de 38 % inférieur de 8,5 % par rapport à la marge initiale prévue. Le TRI\* cible de l'opération qui devrait se déboucler avant la fin de l'année 2025 est de 12,5% net d'impôt sur les sociétés.

#### 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 (62). Les travaux de rénovation sont terminés et l'hôtel a basculé sous enseigne Kyriad Eco (marque 2 étoiles du franchiseur Louvre Hôtels Group). La société avait par ailleurs deux hôtels : un hôtel exploité en social à Douai (59) et un Première Classe à Sarcelles (95).

Nous avons par ailleurs fait le choix de baisser les évaluations des deux hôtels exploités en social afin d'avoir une approche prudente sur la valeur de sortie étant donné que les flux importants générés par cette exploitation peuvent ne pas se prolonger indéfiniment.

La performance des trois hôtels est conforme au business plan prévisionnel avec un taux d'occupation de 72% et un prix moyen TTC de 44€.

A la suite du refinancement de l'hôtel Kyriad de Noyelles-Godault, nous sommes sous promesses pour l'acquisition d'un combo de deux hôtels situés à Douai près de Lens, un Première Classe de 72 chambres et un Campanile de 50 chambres pour un prix global de 2,5 m€ hors droits hors taxes, soit 21 000 € par chambre. Des travaux sont prévus pour une réfection des chambres pour un montant total de 800 000 € soit environ 6 600 € par clé.

#### SAS Beauregard d'Hôtellerie :

Le FCPR a pris en janvier 2024 une participation minoritaire de 33 % dans un portefeuille de quatre hôtels 3 étoiles en périphérie de Dijon (21) 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.

Les travaux pour repositionner le Kyriad en Greet à Longvic (21) ont débutés à la suite de la purge du permis de construire en août 2024. La fin des travaux est prévue pour mai 2025. L'hôtel est resté ouvert pendant l'entièreté des travaux.

La performance des hôtels est conforme au business plan prévisionnel avec un taux d'occupation de 60% et un prix moyen TTC de 85€.

Par ailleurs la société Beauregard d'Hôtellerie a émis au mois de décembre une dette obligataire de 2,2 m€ afin de rembourser le crédit-vendeur à hauteur de 1,8 m€ et financer une partie des travaux du passage en Greet. Cette dette a été souscrite par un fonds d'investissement hôtelier de la société de gestion agréée AMF 123IM.

#### 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 m<sup>2</sup> à Rosny-sous-Bois (93) 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. Le projet accuse un retard prévisionnel d'un mois pour la livraison à l'acquéreur car le bâtiment n'est pas entièrement hors d'eau. Cela empêche le commencement des travaux nécessaires de sprinklage et de réalisation de la dalle acoustique.

#### SAS PPG Projet 2 :

Le FCPR a pris une participation minoritaire de 40% pour un montant 1 450 000 € en vue de l'acquisition, en partenariat avec le Groupe Dassin, d'un portefeuille de trois hôtels économiques dans les périphéries de Compiègne (60), Saintes (17) et Annecy (74).

Les travaux de l'actif de Compiègne de 70 clés sous enseigne Première Classe, acheté en mai 2024, sont achevés et l'actif a par ailleurs été refinancé à hauteur de 1 260 000 € soit un effet de levier sur le prix d'achat plus le montant des travaux de 76%, à un taux fixe de 4,4% sur une durée de 12 ans.

Les deux hôtels d'Annecy de 50 clés et de Saintes de 72 clés respectivement sous enseigne Kyriad et Première Classe, ont été actés en décembre et financés par une dette bancaire amortissable portant l'effet de levier à 75% sur la base d'un taux fixe moyen de 4,1% sur une durée de 15 ans. Les travaux de rénovation de ces deux hôtels sont en cours et l'hôtel d'Annecy, initialement sous enseigne Campanile a été basculé en Kyriad.

Deux nouveaux hôtels en état d'usage vont être acquis par cette société, un Première Classe à Avignon (84) de 72 clés ainsi qu'un Campanile à Pont-à-Mousson (54) de 50 clés. Le montant global des acquisitions est de 2,2 m€, soit 18 000 € par clé. Par ailleurs des travaux de rénovation seront entrepris pour un montant total de 575 000 €. Une recherche de financement est en cours pour ces deux hôtels et une augmentation de capital d'environ 500 000 € viendra compléter les apports nécessaires à ces deux nouvelles acquisitions.

#### 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 m<sup>2</sup> attractifs dans les arrondissements du 6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup> puis rénovés et revendus, en profitant d'économies d'échelles sur les travaux grâce au volume global d'investissement réalisé. Les travaux sont terminés dans l'appartement de la rue Saint Dominique dans le 7<sup>ème</sup> et de ceux du boulevard Saint Germain dans le 6<sup>ème</sup> doivent l'être avant fin avril. La marge escomptée totale pour ces deux opérations est de 1,1 m€, soit 23% de marge opérationnelle.

Par ailleurs trois autres appartements situés tous dans le même immeuble boulevard Saint Germain dans le 7<sup>ème</sup> vont être acquis pour un prix légèrement inférieur à 10 000 €/m<sup>2</sup>.

Uniti – SASU Oikidome :

Le FCPR a souscrit une dette obligataire d'un montant de 700 000 € 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.

La dette a été souscrite sur la base d'un taux d'intérêt composé de 10,5% l'an, remboursable à compter du 18<sup>ème</sup> mois et prorogeable d'au maximum 12 mois. La société UNITI a renforcé sa structure financière en réalisant une augmentation de capital à hauteur de 40 m€ au profit des actionnaires existants. Ces liquidités serviront en partie à rembourser des lignes obligataires avant les dates prévisionnelles. Nous devrions donc avoir un remboursement de la dette obligataire souscrite plus tôt que prévu.

\*TRI : taux de rendement interne

## 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.

## 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 Beaugard 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 1 597 327 € en compte-courant d'associés dans la SAS PPG Projet 2 rémunéré au taux de 12,0 % l'an.

SARL PHONE ORLY :

La SARL Phone Orly a procédé au remboursement du principal et intérêts des comptes-courants associés apportés par le FCPR pour un montant de 561 684,93 €.

SAS CHATELET 3 :

La SAS Châtelet 3 a procédé au remboursement du principal et intérêts des comptes-courants associés apportés par le FCPR pour un montant de 525 181,23 €.

SAS RED-STONE3 :

Le FCPR a souscrit 7 325 actions de la SAS Red-Stone3 à la suite d'une augmentation de capital pour un montant de 1 465 000,00 €.

UNITI - SASU OIKODOME :

Le FPCI a souscrit pour un montant de 700 000 € à un emprunt obligataire émis par la Oikodome au taux de 10,5% l'an.

### 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<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 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.

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

- L'investissement du FCPR dans la société PPG PROJET 1 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> GESTION.</p>
% actifs du FIA à traitement spécial du fait de leur nature non liquide	<p>0%</p> <p>Aucune modification n'a été apportée depuis décembre 2022 aux dispositions prises pour gérer la liquidité du FIA</p>
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 2024, la Société de Gestion Pierre 1<sup>er</sup> Gestion se compose de 16 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 2024, le montant total annuel brut des rémunérations fixe s'élève à 1 119 737 €. Le montant de la rémunération variable versée (total annuel brut) s'élève à 219 452 €.

Deux gérants et un analyste composent l'équipe dédiée au FCPR dont un à temps plein sur l'année 2024. Ces derniers ont été assistés en particulier de la Direction Juridique (2 personnes).

La rémunération fixe versée (brute annuelle) des preneurs de risque affectés au FCPR représente un montant annuel de 85 370 €. La rémunération variable versée (brute annuelle) du personnel affecté au FCPR représente un montant annuel de 22 795 €.

Les porteurs de parts de catégorie C n'ont perçu aucune distribution sur l'exercice 2024.

#### 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<sup>er</sup> Gestion a fixé un certain nombre de principes en matière de fixation des rémunérations.

Ces principes sont les suivants :

- La situation financière de Pierre 1er Gestion ne doit pas être affectée de façon préjudiciable par la rémunération variable globale attribuée pour une année donnée et/ou par la rémunération variable payée ou acquise au cours de l'année.
- la part fixe de la rémunération est prépondérante pour les collaborateurs de Pierre 1<sup>er</sup> Gestion, y compris pour les collaborateurs « preneurs de risque » ;
- elle 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 200 000€ brut annuel . Dans le cas où la rémunération variable ne dépassera pas 200K€, le paiement se fera intégralement en numéraire en année N. Dans le cas exceptionnel où une rémunération variable annuelle versée excéderait le seuil de 200 000 €, le montant excédant cette somme serait versée sur une période de 3 ans. 50 % de cette rémunération excédentaire pourrait être attribuée en parts ou actions de FIA gérés par Pierre 1er Gestion.
  - est déterminée en partie en fonction de critères collectifs de performance ;
  - 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) ;
  - 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 ;
- 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.

## D. Frais

Les frais de gestion sont de 286 802,52 €, répartis entre les parts A (90 988,91 €) et les parts B (195 813,61 €).

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 31/12/2024
FCPR PPG VALEUR IMMO	2023	VL + distributions	Part A : 111,51 € Part B : 111,70 €
		Montant des frais	Part A : 1,80 € Part B : 1,82 €

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 Bank 89-91 rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge – France

Déléataire de la gestion comptable : FORTSONE, 46 Rue de Lagny, 93100 Montreuil

## 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

## **Attestation annuelle de la garde des actifs en date de clôture du 31/12/2024**

Madame, Monsieur,

CACEIS Bank, en sa qualité de Dépositaire de l'OPC FCPR PPG VALEUR IMMO, atteste au sens de ses fonctions de conservation, de tenue de registre et de vérification de la propriété des actifs définies aux règlements délégués n°231/2013 (FIA) et 2016/438 (OPCVM) de la Commission Européenne :

- de l'existence des titres financiers inscrits aux comptes de l'OPC ouverts dans ses livres ;
- des positions ouvertes, dans ses registres, des autres actifs faisant l'objet d'une tenue de position ;
- de l'existence des comptes espèces ouverts au nom de l'OPC dans ses livres et de leurs soldes.

Les éléments constitutifs de l'Attestation annuelle joints en annexe sont établis sur la base du Relevé Dépositaire, arrêté en date de clôture, complété des opérations négociées jusqu'en date de clôture et transmises au dépositaire ou prises en compte par le dépositaire post clôture.

Pour les positions enregistrées en Tenue de Position et faisant l'objet d'opérations négociées de gré à gré, un statut précise, la réception ou non, des éléments de confirmation de la contrepartie ou de l'émetteur.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

# Attestation Annuelle

<b>Compte titres</b> Safekeeping Account	<b>: 05002732610 FCPR PPG VALEUR IMMO</b>	<b>Société de Gestion</b> Management Company	<b>: PIERRE 1ER GESTION</b>
<b>Date d'arrêté</b> Statement Date	<b>: 31/12/2024</b>	<b>Date traitement</b> Processing Date	<b>: 26/02/2025 06:53:01</b>
<b>Gérant financier</b> Investment Manager	<b>: PIERRE 1ER GESTION</b>	<b>Dépositaire</b> Depositary	<b>: CACEIS BANK</b>
		<b>Valorisateur</b> Fund Administrator	<b>: CACEIS FUND ADMINISTRATION</b>

Contact : Votre chargé de clientèle

- ◆ Le présent relevé fait état des actifs qui sont conservés ou font l'objet d'une tenue de registre par la Banque Dépositaire sous réserve d'une notification en bonne et due forme de la part du Client ou de ses agents.
- ◆ CACEIS Bank ne peut être tenue aucunement responsable en cas de transmission tardive des Agents Tripartites pouvant altérer l'exactitude et/ou l'intégrité du présent relevé.
- ◆ Toutes les valorisations figurant dans le présent relevé proviennent de sources externes qui sont raisonnablement jugées fiables. La Banque ne garantit pas l'exactitude de ces valorisations et celles-ci ne doivent pas être utilisées comme référence de prix pour des transactions ou des décisions. La Banque décline toute responsabilité pour ces informations. Pour la vente d'instruments financiers dont la réception du paiement est antérieure à la date de réception de l'avis d'opéré, le carnet d'ordre prévaudra.
- ◆ L'absence de prix de marché est susceptible d'indiquer un manque de liquidité.
- ◆ This statement indicates assets which are either held in custody or record kept by the Depositary Bank subject to proper notification by the Client or its agents.
- ◆ Please be aware that CACEIS Bank cannot bear any responsibility for late communication from Triparty Agents that could affect the accuracy and/or the integrity of this Depositary Statement.
- ◆ Any valuations in this statement are obtained from external sources that are reasonably believed to be reliable. The Bank cannot guarantee that these valuations are accurate and they should not be used as a price reference for transaction purposes or any decisions based thereon. The Bank will accept no liability for such information. For the sale of financial instruments, for which receipt of payment is prior to the date of receipt of the transaction notice, the order & instruction book shall prevail.
- ◆ The absence of market prices is likely to indicate a lack of liquidity.

**FCPR PPG VALEUR IMMO**  
**33 AV DU MAINE**  
**75015 PARIS**  
**FRANCE**

## 1. Tenue de position (Record Keeping)

### 1.1. Positions détenues auprès de tiers (Stocks held with third parties)

#### 1.1.1. Produits monétaires

(Money Market Instruments)

Date d'encours (Date of Holdings)

31/12/2024

Pays Coun	Conf Conf	Code valeur Security code	Dénomination Description	Fo. Fo.	Lieu de dépôt Depository	Pos Pos	Statut Status	Quantité Quantity	P/C P/C	Nominal Face Amount	Dev. Cur.	Echéance Maturity	Taux/Cours Rate/Price	Dev. Cur.	Intérêts cash courus Cash accrued interests	Date cours Price Date	Type Type	Valorisation ligne Holding Valuation
FRA	O	AVCC000002T2	SAS PPG PROJET 2 ACC	N	EMETTEUR	R		347 327,00	C	0,00	EUR	25/02/2025			0,00			0,00
FRA	O	AVCC00000271	SAS PPG PROJET 1 AVCC	N	EMETTEUR	R		28 000,00	C	0,00	EUR	25/02/2025			1 672,61			0,00
FRA	N	AVCC000002T3	CHATELET 3 AVCC	N	EMETTEUR	R		478 942,00	C	0,00	EUR	25/02/2025			0,00			0,00

### 1.2. Private Equity (Private Equity)

#### 1.2.1. Actions

(Equities)

Date d'encours (Date of Holdings)

31/12/2024

Code valeur Security code	Dénomination Description	Dev. Cur.	Industrie Industry	Type d'instrument Instrument type	Quantité Quantity	Total investi Total invested	Valorisation ligne Holding Valuation	Date Val. Val. Date	Conf Conf	Date Conf Conf Date
XFCS00X5F030	BEAUREGARD D HOTELLERIE AO	EUR	Private Equity	Action ordinaire	231 440,00	1 450 000,00			N	31/12/2024
XFCS00X5ARF8	C3IC AO	EUR	Private Equity	Action ordinaire	300,00	905 913,00			N	31/12/2024
XFCS00X5ARZ6	CHATELET 3 AO B	EUR	Private Equity	Action de préférence	3 086,00	617 200,00			N	31/12/2024
XFCS00X5AVD5	ENZO SARCELLES AO	EUR	Private Equity	Action ordinaire	3 350,00	1 400 000,00			N	31/12/2024
XFCS00X5B3K0	PHONE ORLY AO	EUR	Private Equity	Action ordinaire	79,00	232 813,00			N	31/12/2024
XFCS00X5X991	RED STONE3 AO	EUR	Private Equity	Action ordinaire	7 325,00	1 465 000,00			N	31/12/2024
XFCS00X5B542	SAS CAMPUS DU PARC AO	EUR	Private Equity	Action ordinaire	2 000,00	200 000,00			N	31/12/2024
XFCS00X5B575	SAS PPG PROJET 1 AO	EUR	Private Equity	Action ordinaire	880 000,00	880 000,00			O	31/12/2024
XFCS00X5B583	SAS PPG PROJET 2 AO	EUR	Private Equity	Action ordinaire	400,00	400,00			O	31/12/2024

#### 1.2.2. Obligations, Prêts, Instruments Hybrides

(Loans, Bonds, Hybrid Instruments)

Date d'encours (Date of Holdings)

31/12/2024

Code valeur Security code	Dénomination Description	Dev. Cur.	Type d'instrument Instrument type	Emetteur Issuer	Date de début Start date	Echéance Maturity	Quantité Quantity	Nominal (Dev Fonds) Nominal (Fund Cur.)	Intérêts cash courus Cash accrued interests	Intérêts capitalisés courus Accrued PIK interests	Valorisation ligne Holding Valuation	Date Val. Val. Date	Conf Conf	Date Conf Conf Date
LOAC000005RG	ENZO SARCELLES ACC	EUR	Prêt	ENZO SARCELLES		31/12/2050	-	200 748,75	1 003,74	0,00			O	
XFCS00X5X967	OIKODOME OBLIGATION	EUR	Obligation	OIKODOME	11/07/2024	31/12/2050	700,00	700 000,00	0,00	0,00			N	31/12/2024
XFCS00X59QM1	SAS CAMPUS DU PARC OC	EUR	Obligation convertible	SAS CAMPUS DU PARC	31/05/2024	31/12/2050	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00	0,00			N	31/12/2024
XFCS00X5QG94	SAS PPG PROJET 2 OC	EUR	Obligation convertible	SAS PPG PROJET 2	28/06/2024	31/12/2050	1 250 000,00	1 250 000,00	0,00	0,00			O	31/12/2024

Relevé des avoirs Statement of Holdings			Date d'arrêté Statement Date	: 31/12/2024	
Compte titres Safekeeping Account	: 05002732610	FCPR PPG VALEUR IMMO	Devise du relevé Statement Currency	: EUR	Date traitement Processing Date : 26/02/2025 06:53:01

**2. Tenue de compte espèces (Cash accounts)**

2.1. Soldes espèces (Cash Balances)

2.1.1. Compte libre

(Current account)

Date d'encours (Date of Holdings)

31/12/2024

Numéro de compte Cash Account	Libellé du compte Description	Dev. Cur.	Solde Balance
00500273261	FCPR PPG VALEUR IMMO	EUR	2 044 774,94

Relevé des avoirs Statement of Holdings	Date d'arrêt Statement Date	: 31/12/2024
Compte titres : 05002732610 Safekeeping Account	FCPR PPG VALEUR IMMO	Devise du relevé : EUR Statement Currency
	Date traitement Processing Date	: 26/02/2025 06:53:01

### Synthèse du relevé (Statement Summary)

Famille Asset Class	Rubrique Heading	Sous rubrique Subheading	Valorisation rubrique Heading Valuation	Dev. Cur.	Valorisation sous rubrique Subheading Valuation	Dev. Cur.	% du relevé % of Statement	% de la rubrique % of Heading
------------------------	---------------------	-----------------------------	--	--------------	--	--------------	-------------------------------	----------------------------------

#### 1. Tenue de position (Record Keeping)

**1.1. Positions détenues auprès de tiers** 0 EUR **0,00**  
(Stocks held with third parties)

1.1.1. Produits monétaires (Money Market Instruments) 0 EUR 0,00 0,00

**1.2. Private Equity** 0 EUR **0,00**  
(Private Equity)

1.2.1. Actions (Equities) 0,00 EUR 0,00 0,00

1.2.2. Obligations, Prêts, Instruments Hybrides (Loans, Bonds, Hybrid) 0,00 EUR 0,00 0,00

#### 2. Tenue de compte espèces (Cash accounts)

**2.1. Soldes espèces** 2 044 774,94 EUR **100,00**  
(Cash Balances)

2.1.1. Compte libre (Current account) 2 044 774,94 EUR 100,00 100,00

**Total valorisé des actifs du relevé** **2 044 774,94 EUR**  
(Global Valuation of Holdings)

**Annexes** (Appendices)

1.1. Chaîne de détention (Ownership structure)

Niveau Level	Investisseur Investor	Investi Investee	Code valeur Security code	Dénomination Description	Type d'instrument Instrument type	Quantité Quantity	Investissement Investment	Dev. Cur.	Conf Conf	Date Conf Conf Date
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	BEAUREGARD D HOTELLERIE	XFCS00X5F030	BEAUREGARD D HOTELLERIE AO	Action	231 440,00	1 450 000,00	EUR	N	31/12/2024
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	C3IC	XFCS00X5ARF8	C3IC AO	Action	300,00	905 913,00	EUR	N	31/12/2024
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	CHATELET 3	AVCC000002T3	CHATELET 3 AVCC	Trésorerie et Equivalent	0,00	478 942,00	EUR	N	31/12/2024
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	CHATELET 3	XFCS00X5ARZ6	CHATELET 3 AO B	Action	3 086,00	617 200,00	EUR	N	31/12/2024
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	ENZO SARCELLES	LOAC000005RG	ENZO SARCELLES ACC	Prêt	0,00	200 748,75	EUR	O	
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	ENZO SARCELLES	XFCS00X5AVD5	ENZO SARCELLES AO	Action	3 350,00	1 400 000,00	EUR	N	31/12/2024
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	OIKODOME	XFCS00X5X967	OIKODOME OBLIGATION	Obligation	700,00	700 000,00	EUR	N	31/12/2024
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	PHONE ORLY	XFCS00X5B3K0	PHONE ORLY AO	Action	79,00	232 813,00	EUR	N	31/12/2024
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	RED STONE3	XFCS00X5X991	RED STONE3 AO	Action	7 325,00	1 465 000,00	EUR	N	31/12/2024
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	SAS CAMPUS DU PARC	XFCS00X59QM1	SAS CAMPUS DU PARC OC	Obligation	1 500 000,00	1 500 000,00	EUR	N	31/12/2024
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	SAS CAMPUS DU PARC	XFCS00X5B542	SAS CAMPUS DU PARC AO	Action	2 000,00	200 000,00	EUR	N	31/12/2024
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	SAS PPG PROJET 1	AVCC00000271	SAS PPG PROJET 1 AVCC	Trésorerie et Equivalent	0,00	28 000,00	EUR	O	31/12/2024
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	SAS PPG PROJET 1	XFCS00X5B575	SAS PPG PROJET 1 AO	Action	880 000,00	880 000,00	EUR	O	31/12/2024
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	SAS PPG PROJET 2	XFCS00X5B583	SAS PPG PROJET 2 AO	Action	400,00	400,00	EUR	O	31/12/2024
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	SAS PPG PROJET 2	AVCC000002T2	SAS PPG PROJET 2 ACC	Trésorerie et Equivalent	0,00	347 327,00	EUR	O	31/12/2024
001	FCPR PPG VALEUR IMMO	SAS PPG PROJET 2	XFCS00X5QG94	SAS PPG PROJET 2 OC	Obligation	1 250 000,00	1 250 000,00	EUR	O	31/12/2024

**Lexique :**

**Instruments financiers**

- ♦ Fo : Forme : P - Porteur, N - Nominatif (Pur ou Administré).  
Le lieu de dépôt des positions en N (au nominatif) est l'émetteur ou son délégataire.
- ♦ Pos : Position : R - Réel, C- Contractuel, E - Engagé, G - Globale (somme des lignes R+C+E d'un code Isin)      P/C : mode d'expression de la quantité : P - Pièce, C - Capital
- ♦ Statut :
  - EMP : Titres empruntés      PRT : Titres Prêtés
  - MEP : Mises en pension      PEP : Prises en pension
  - IND : Titres indisponibles      IRP : Titres indisponibles reçus en collatéral sur Prêt/Emprunt
  - REC : Titres reçus en collatéral sur Prêt/Emprunt      RED : Titres reçus en collatéral sur dérivés
  - LIV : Titres livrés en collatéral sur Prêt/Emprunt      LID : Titres livrés en collatéral sur dérivés
  - RUS : Titres nantis réutilisés par la contrepartie      CRU : Titres reçus en collatéral suite à réutilisation par la contrepartie
  - CDR : Titres reçus en collatéral / Dérivés listés      CDL : Titres livrés en collatéral / Dérivés listés
  - NLI : Titres en garantie non livrés
- ♦ Type (type de cours) :
  - a : Cours Mid      d : Cours Bid
  - e : Cours de l'émetteur      i : Cours inconnu
  - o : Cours Ask      s : Cours estimé
- ♦ Cours : P - Pièce. % - En pourcentage du nominal. D - En pourcentage du nominal, coupon couru inclus.
- ♦ LIEN M/A/F (Market / Agent/ Firm): uniquement pour les clients de CACEIS Bank, UK Branch  
Dans le cadre de MIFID II, et conformément aux obligations de protection des investisseurs, l'existence de privilèges ou d'autres accords similaires sur les actifs en dépôt des clients de CACEIS au profit d'entités tierces, est renseignée en indiquant 'O' (pour Oui) et 'N' (pour Non) sur la ligne de titres. Cela confirme le statut de propriété qui est impactée par un tel arrangement pour chaque type de privilège.

**Positions au nominatif pur**

- ♦ Conf : Confirmé : O - Oui, N - Non  
En ce qui concerne les titres financiers nominatifs purs, le Relevé Dépositaire peut porter sur des relevés de positions des émetteurs antérieurs à la date de clôture des OPC : les relevés des émetteurs de moins de 15 mois sont identifiés par un marqueur "O", et dans le cas contraire par un marqueur "N". Le marqueur "N" peut aussi signifier un écart non résolu après période d'escalade de 3 mois.
- ♦ Statut et type de cours : identiques à ceux des instruments financiers

**Contrats OTC**

- ♦ Conf : Confirmé :
  - U : Unmatched - Instruction nouvelle en attente de matching
  - M : Matched - Instruction matchée par les 2 parties d'une transaction
  - C : Cleared - Instruction compensée par la Contrepartie Centrale

**Soldes pour information**

- ♦ Nature Engagement : Montant total engagé contractuellement par le fonds dans un autre fonds ou une entreprise

**Glossary :**

**Financial instruments**

- ♦ Fo : Form : P - Bearer, N - Registered (Pure or Administered).  
The deposit place of the positions in N is the issuer or its delegate.
- ♦ Pos : Position : R - Real, C - Contractual, E - Engaged, G - Global (sum of lines R+C+E of the Isin code)      P/C : expression of the quantity : P - Piece, C - Capital
- ♦ Status :
 

EMP : Borrowed Securities	PRT : Lent Securities
MEP : REPO	PEP : Reverse REPO
IND : Unavailable Securities	IRP : Collateral received / unavailable
REC : Collateral received / securities lending	RED : Collateral received / derivatives
LIV : Collateral delivered / securities lending	LID : Collateral delivered / derivatives
RUS : Pledged securities reused by the counterparty	CRU : Collateral received against reused securities
CDR : Collateral received / Listed derivatives	CDL : Collateral delivered / Listed derivatives
NLI : Pledged securities not delivered	
- ♦ Type (type of the market price) :
 

a : Mid price	d : Bid price
e : Issuer price	i : Unknown price
o : Ask price	s : Estimated price
- ♦ Market Price : P - Piece. % - As a percentage of nominal. D - As percentage of nominal, accrued interest included.
- ♦ LIEN M/A/F (Market / Agent / Firm): only populated for CACEIS Bank, UK Branch Custody clients.  
In accordance with the MIFID II investor protection obligations, the existence of liens or other similar arrangements over the assets under custody of CACEIS clients that benefit third party entities, have been highlighted by printing 'Y' (for Yes) or 'N' (for No) on the same line as the security holding. This confirms that the ownership status is impacted by the existence of a lien or other similar arrangement.

**Stocks held with third parties**

- ♦ Conf : Confirmed : Y - Yes, N - No  
Concerning pure registered financial instruments, the Depository Statement may include statements of issuers positions prior to the closing date of the Collective Investment Schemes : issuers' statements dated less than 15 months are identified by a tag "Y", and otherwise by a tag "N". The tag "N" identifies also a difference that was not adjusted after an escalation period of 3 months.
- ♦ Status and type of market price : identical to financial instruments

**OTC contracts**

- ♦ Conf : Confirmed :
  - U : Unmatched - New instruction waiting to be matched
  - M : Matched - Instruction matched by the 2 parties
  - C : Cleared - Instruction cleared by Clearing House

**Balances for your information**

- ♦ Nature commitment : total amount contractually committed by the fund to another fund or a company

## **FCPR PPG VALEUR IMMO**

**Attestation du commissaire aux comptes relative à la composition de l'actif au 31 décembre 2024.**

## FCPR 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 2024

A la société de gestion,

En notre qualité de commissaire aux comptes du FCPR PPG VALEUR IMMO, et en application des dispositions de l'article L. 214-24-49 du code monétaire 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 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 du FCPR 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 FCPR 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

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 31/12/2024

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 31/12/2024	Valeur au 31/12/2023
SAS Châtelet 3	40,00%	3 086	617 200,00 €	895 187,76 €	753 524,00 €
SAS C3IC	23,38%	1 926	905 913,00 €	1 068 690,00 €	855 227,00 €
SARL Phone Orly	5,00%	79	232 813,00 €	206 540,60 €	229 262,00 €
SAS Campus du Parc	40,00%	2 000	200 000,00 €	539 918,52 €	699 615,00 €
SAS Enzo Sarcelles	25,09%	3 350	1 400 000,00 €	1 462 409,13 €	1 760 017,00 €
SAS Beauregard d'Hôtellerie	33,33%	231 440	1 450 000,00 €	1 987 546,00 €	-
SAS PPG Projet 1	40,00%	880 000	880 000,00 €	1 062 154,36 €	-
SAS PPG Projet 2	40,00%	400	400,00 €	222 002,82 €	-
SAS Red-Stone3	29,30%	7 325	1 465 000,00 €	1 465 000,00 €	-
Total			7 151 344,00 €	8 909 449,19 €	4 297 645,00 €

#### Compte courants associés :

Éléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	CCA au 31/12/2024
SAS Châtelet 3	40,00 %	3 086	478 942,00 €
SAS Enzo Sarcelles	25,09 %	400	200 748,75 €
SAS PPG Projet 1	40,00%	880 000	28 400,00 €
SAS PPG Projet 2	40,00%	400	347 327,00 €
Total			1 055 417,75 €

#### Obligations convertibles :

Éléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Obligations au 31/12/2024
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 €

Dettes obligataires :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Obligations au 31/12/2024
SARL Oikodome	00,00%	0	700 000,00 €
<b>Total</b>			<b>700 000,00 €</b>

II. Actif net du FPCI

Actif net du FPCI	Montant au 31/12/2024	Montant au 31/12/2023
A - Investissement en portefeuille	16 972 295,93 €	10 452 148,16 €
B - Avoirs bancaires	2 044 774,94 €	6 993 301,26 €
C - Autres actifs	0,00 €	176 233,39 €
<b>Total des actifs détenus par le FPCI</b>	<b>19 017 070,87 €</b>	<b>17 621 682,81 €</b>
D – Dettes	- 401 036,69 €	- 270 120,57 €
<b>Total passif du FPCI</b>	<b>- 401 036,69 €</b>	<b>- 270 120,57 €</b>
Valeur nette d'inventaire du FPCI ( actif - passif = actif net )	18 616 034,18 €	17 351 562,24 €

III. Nombre de parts en circulation

Code ISIN	Nombre de parts en circulation au 31/12/2024	Nombre de parts souscrites	Nombre de parts rachetées	Nombre de parts en circulation au 31/12/2023
FR001400C5U8	47 669,30	-	-	47 669,30
FR001400C5V6	113 861,76	-	-	113 861,76
FR001400C5X2	404,84	-	-	399,05

IV. Valeur liquidative ventilée pour chaque catégorie de parts

Code ISIN	Type de parts	Actif net au 31/12/2024	Nombre de parts en circulation au 31/12/2024	Valeur liquidative par part au 31/12/2024
FR001400C5U8	Catégorie A : 25 000 €	5 315 559,92 €	47 669,30	111,51 €
FR001400C5V6	Catégorie B : 100 000 €	12 718 141,05 €	113 861,76	111,70 €
FR001400C5X2	Catégorie C : carried interest	582 333,21 €	404,84	1 438,43 €

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** : FORVIS MAZARS

**Dépositaire** : CACEIS - RBC

**Valorisateur** : FORSTONE

## **FCPR PPG VALEUR IMMO**

# **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2024

## **FCPR PPG VALEUR IMMO**

Fonds Commun de Placement à Risque  
Siège social : 33 avenue du Maine 75755 Paris

# **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux porteurs de parts du FCPR PPG VALEUR IMMO

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée, 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 clos le 31 décembre 2024, 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 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4 « Changements de méthodes ou de réglementation » de l'annexe qui expose le changement de méthodes comptables relatif l'application du nouveau règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.

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

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

Il appartient à la 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 de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider le FCPR 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. 823-10-1 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 FCPR.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la 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 du FCPR 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 SA

Marseille, le 28 mars 2025

DocuSigned by:  
 Cyril GALLARD  
C6ABCDEE530E4FE...

Cyril Gallard

Associé

**FCPR PPG VALEUR IMMO**  
Comptes annuels au 31 décembre 2024

**Bilan au 31/12/2024 en EUR - Actif**

Bilan Actif au 31/12/2024 en euros	31/12/2024
<b>Immobilisations corporelles nettes</b>	
<b>Titres financiers</b>	
<b>Actions et valeurs assimilées (A)</b>	<b>8 909 449,18</b>
- Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-
- Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	8 909 449,18
<b>Obligations convertibles en actions (B)</b>	<b>1 755 000,00</b>
- Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-
- Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	1 755 000,00
<b>Obligations et valeurs assimilés (C)</b>	<b>2 023 907,52</b>
- Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-
- Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	2 023 907,52
<b>Titres de créances (D)</b>	-
- Négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-
- Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-
<b>Parts d'OPC et de fonds d'investissements (E)</b>	-
- OPCVM	-
- FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne	-
- Autres OPC et fonds d'investissements	-
<b>Dépôts (F)</b>	<b>3 173 946,90</b>
- Dépôts à terme	3 173 946,90
<b>Instruments financiers à terme (G)</b>	-
<b>Opérations temporaires sur titres (H)</b>	-
<b>Prêts (I)</b>	<b>1 109 992,33</b>
<b>Autres actifs éligibles (J)</b>	-
<b>Sous-total actifs éligibles I=(A+B+C+D+E+F+G+H+I+J)</b>	<b>16 972 295,93</b>
Créances et comptes d'ajustement actifs	35 074,04
Comptes financiers	2 044 774,94
<b>Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II (1)</b>	<b>2 079 848,98</b>
<b>Total Actif I+II</b>	<b>19 052 144,91</b>

**Bilan au 31/12/2024 en EUR - Passif**

Bilan Passif au 31/12/2024 en Euros		31/12/2024
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital (1)		16 769 838,42
Report à nouveau sur revenu net		-
Report à nouveau des plus et moins-values latentes nettes		-
Report à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes (a,b,c)		-
Résultat net de l'exercice (a,b)		1 263 862,55
<b>Capitaux propres I</b>		<b>18 033 700,97</b>
<b>Passifs éligibles :</b>		
<b>Instruments financiers (A)</b>		
Opérations de cession sur instrument financiers		-
Opérations temporaires sur titres financiers		-
<b>Instruments financiers à terme (B)</b>		
<b>Emprunts</b>		
<b>Autres passifs éligibles (C)</b>		
Provision boni de liquidation		582 333,21
<b>Sous total passifs éligibles II = A+B+C</b>		<b>582 333,21</b>
<b>Autres passifs :</b>		
Dettes et comptes d'ajustement passifs		436 110,73
Concours bancaires		-
<b>Sous-total autres passifs III</b>		<b>436 110,73</b>
<b>Total Passif : I+II+III</b>		<b>19 052 144,91</b>

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

a) Y compris les comptes de régularisation

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

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

## Compte de résultat au 31/12/2024 en EUR

Compte de résultat au 31/12/2024 en euros	31/12/2024
<b>Revenus financiers nets</b>	
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur dépôt et comptes financiers	109 307,42
Produits sur actions	235 822,79
Produits sur obligations	73 472,94
Produits sur instrument financiers à terme	124 589,73
Produits sur opération temporaires sur titres	
Produits sur prêts et créances	
Autres produits sur actifs et passifs éligibles	44 923,23
Autres produits financiers	
<b>Sous-total Produits sur opérations financières</b>	<b>588 116,11</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Autres charges financières	167,60
<b>Sous-total charges sur opérations financières</b>	<b>167,60</b>
<b>Total Revenus financiers nets (A)</b>	<b>587 948,51</b>
<b>Autres produits :</b>	
Frais pris en charges par l'entreprise	-
Rétrocession des frais de gestion au bénéfice de l'OPC	-
Versement en garantie de capital ou de performance	-
Autres produits	-
<b>Autres charges :</b>	<b>366 238,24</b>
Frais de gestion de la société de gestion	343 414,09
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement	6 000,00
Impôts et taxes	
Autres charges	16 824,15
<b>Sous-total Autres produits et autres charges (B)</b>	<b>366 238,24</b>
<b>Sous-total Revenus nets avant compte de régularisation C = A-B</b>	<b>221 710,27</b>
<b>Régularisation des revenus nets de l'exercices (D)</b>	
<b>Sous-total Revenus nets I = C+D</b>	<b>221 710,27</b>
<b>Plus ou moins values réalisées nettes avant compte de régularisations :</b>	
Plus et moins-values réalisées	-
Indemnités d'assurance perçues	-
Versements en garantie de capital ou de performance reçus	-
<b>Sous-total plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisation (E)</b>	<b>-</b>
<b>Régularisation des plus ou moins values réalisées nettes (F)</b>	
<b>Plus ou moins values réalisées nettes II = E+F</b>	<b>-</b>
<b>Plus ou moins values latentes nettes avant comptes de régularisations :</b>	
Variation des plus ou moins-values latentes yc les écarts de change sur les actifs éligibles	1 042 152,28
Ecart de change sur les comptes financiers en devises	-
<b>Sous-total plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisation (G)</b>	<b>1 042 152,28</b>
<b>Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes (H)</b>	
<b>Plus ou moins values latentes nettes III =G+H</b>	<b>1 042 152,28</b>
<b>Acomptes :</b>	
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice J	
Acomptes sur plus ou moins values réalisées nettes versés au titre de l'exercice K	-
<b>Total des acomptes versés au titre de l'exercices IV = J+K+L</b>	
<b>Impôt sur le résultat V</b>	
<b>Résultat net I+II+III-IV-V</b>	<b>1 263 862,55</b>

(1) Selon l'affectation fiscale des revenus reçus des OPC à capital variable

## I. Règles et méthodes comptables

### 1. Référentiel comptable

Les comptes annuels du FCPR PPG VALEUR IMMO (« le Fonds ») sont présentés pour la première fois sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2020-07 modifié par le règlement ANC 2022-03.

Le fonds FCPR PPG VALEUR IMMO clôture son deuxième exercice comptable.

### 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'arrêté 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**

Ce nouveau règlement impose des changements de méthodes comptables dont des modifications de présentation des comptes annuels. La comparabilité avec les comptes de l'exercice précédent ne peut donc être réalisée.

Ainsi, conformément au 2ème alinéa de l'article 3 du Règlement ANC 2020-07 modifié, les états financiers ne présentent pas les données de l'exercice précédent. Les états financiers N-1 sont cependant intégrés dans l'annexe.

Les changements de présentation portent essentiellement sur ;

- La structure du bilan qui est désormais présentée par types d'actifs et de passifs éligibles, incluant les prêts et les emprunts ;
- la structure du compte de résultat qui est profondément modifiée ; le compte de résultat incluant notamment : les écarts de change sur comptes financiers, les plus ou moins-values latentes, les plus et moins-values réalisées et les frais de transactions ;
- La suppression du tableau de hors-bilan (une partie des informations sur les éléments de ce tableau figurent dorénavant dans les annexes) ;
- La suppression de l'option de comptabilisation des frais inclus au prix de revient (sans effet rétroactif pour les fonds appliquant anciennement la méthode des frais inclus) ;
- La distinction des obligations convertibles des autres obligations, ainsi que leurs enregistrements comptables respectifs ;
- Une nouvelle classification des fonds cibles détenus en portefeuille selon le modèle : OPCVM / FIA / Autres ;
- La comptabilisation des engagements sur change à terme qui n'est plus faite au niveau du bilan mais au niveau du hors-bilan, avec une information sur les changes à terme couvrant une part spécifique ;
- L'ajout d'informations relatives aux expositions directes et indirectes sur les différents marchés ;
- La présentation de l'inventaire qui distingue désormais les actifs et passifs éligibles et les instruments financiers à terme ;
- L'adoption d'un modèle de présentation unique pour tous les types d'OPC ;
- La suppression de l'agrégation des comptes pour les OPC à compartiments.

#### **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 (sous réserve des changements décrits ci-avant).

#### **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 (sous réserve des changements décrits ci-avant).

#### **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 affectés aux comptes de réserves prévus aux Articles 7.6 ci-dessous.

## II Compléments d'informations

### 1- Stratégie et profil de gestion

La stratégie d'investissement du Fonds vise à financer 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, de sociétés hôtelières (ou para-hôtelière ou de services) ou des sociétés ayant une activité de marchand de biens.

### 2- Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice

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

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

Reconstitution de la ligne des capitaux propres depuis l'origine	31/12/2024	31/12/2023	Variation
<b>Apports</b>	<b>16 394 440,62</b>	<b>16 393 831,23</b>	<b>609,39</b>
Capital souscrit *	16 394 440,62	16 393 831,23	609,39
Capital non appelé **	0,00	0,00	0,00
Commission de souscription	0,00	0,00	0,00
<b>Emission de passifs de financement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat de gestion</b>	<b>199 988,29</b>	<b>-21 721,98</b>	<b>221 710,27</b>
Revenus nets de l'exercice	221 710,27	-20 833,18	242 543,45
Cumul des revenus nets des exercices précédents	-20 833,18	0,00	-20 833,18
Frais de transaction	-888,80	-888,80	0,00
<b>Plus ou moins-values réalisées nettes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	0,00	0,00	0,00
Cumul plus ou moins-values réalisées nettes des exercices précédents	0,00	0,00	0,00
<b>Variation des Plus ou moins-values latentes nettes</b>	<b>2 141 605,27</b>	<b>1 099 452,99</b>	<b>1 042 152,28</b>
Plus ou moins-values latentes nettes de l'exercice	1 042 152,28	1 099 452,99	-57 300,71
Cumul plus ou moins-values latentes nettes des exercices précédents	1 099 452,99	0,00	1 099 452,99
<b>Boni de liquidation</b>	<b>-582 333,21</b>	<b>0,00</b>	<b>-582 333,21</b>
<b>Rachats et répartition d'actifs</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Rachats	0,00	0,00	0,00
Répartition d'actifs	0,00	0,00	0,00
Distributions de résultats nets	0,00	0,00	0,00
Distribution de plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00	0,00
<b>Remboursement de passifs de financement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Autres éléments **	-120 000,00	-120 000,00	0,00
<b>Capitaux propres et passifs de financement en fin d'exercice</b>	<b>18 033 700,97</b>	<b>17 351 562,24</b>	<b>682 138,73</b>

**2.2 - Evolution du nombre de parts au cours de l'exercice 2024**

## 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
<b>Parts souscrites et émises au début de l'exercice</b>	47 669,30	113 861,76	399,05
Parts souscrites et émises au cours de l'exercice	-	-	5,79
Parts rachetées au cours de l'exercice	-	-	-
<b>Parts souscrites et émises en fin d'exercice</b>	<b>47 669,3009</b>	<b>113 861,7647</b>	<b>404,8398</b>

## 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	2 125,41
Commission de rachat acquise au Fonds	-	-	-

### 3- Ventilation de l'actif net par nature de parts

#### 3.1 - 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.

#### 3.2 - Calcul et montant de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts

Au 31/12/2024, l'actif net est réparti selon le tableau suivant :

	Total	Parts A	Parts B	Parts C
Montant affecté au nominal des parts	16 193 590,54	4 766 930,09	11 386 176,47	40 483,98
Montant affecté au revenu propriétaire	984 881,55	290 647,59	694 233,96	
Montant affecté au revenu secondaire	246 220,39			246 220,39
Partage du solde résiduel	1 191 341,70	257 982,24	637 730,62	295 628,84
<b>Total de la répartition</b>	<b>18 616 034,18</b>	<b>5 315 559,92</b>	<b>12 718 141,05</b>	<b>582 333,21</b>
Nombre de parts	161 935,91	47 669,30	113 861,76	404,84
<b>Valeur liquidative</b>	<b>114,96</b>	<b>111,51</b>	<b>111,70</b>	<b>1 438,43</b>

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

#### 4- Etat des investissements en capital investissement

Voici le détail des investissements en capital investissement au 31/12/2024 :

Dénomination des sociétés	Coût d'acquisition	Evaluation	Variation
<b>3.1 - Action</b>			
C3IC	905 913,00	1 068 690,00	162 777,00
CAMPUS DU PARC ACTION	200 000,00	539 918,52	339 918,52
CHATELET 3 ADP B	617 200,00	895 187,76	277 987,76
ENZO SARCELLES	1 400 000,00	1 462 409,13	62 409,13
PHONE ORLY ACTION PARTS SOCIALES	232 813,00	206 540,60	- 26 272,41
BEAUREGARD D'HOTELLERIE	1 450 000,00	1 987 546,00	537 546,00
PROJET 1	880 000,00	1 062 154,36	182 154,36
PROJET 2	400,00	222 002,82	221 602,82
REDSTONE 3	1 465 000,00	1 465 000,00	-
<b>Total</b>	<b>7 151 326,00 €</b>	<b>8 909 449,19 €</b>	<b>1 758 123,19 €</b>
<b>3.2 - Obligation</b>			
PHONE ORLY AVCC	-	27 756,87	- 27 756,87
CAMPUS DU PARC OCA	1 500 000,00	1 755 000,00	255 000,00
OBLIGATIONS - PPG PROJET 2	1 250 000,00	1 327 500,00	77 500,00
OBLIGATIONS - OIKODOME	700 000,00	724 164,38	24 164,38
<b>Total</b>	<b>3 450 000,00 €</b>	<b>3 778 907,51 €</b>	<b>328 907,51 €</b>
<b>3.3 - Compte courant</b>			
CHATELET 3 AVCC	478 942,00	517 378,94	38 436,94
AVANCE CC - PROJET 1	28 400,00	30 282,86	1 882,86
AVANCE CC - PROJET 2	347 327,00	360 195,79	12 868,79
AVANCE CC - ENZO SARCELLES	200 748,75	202 134,74	1 385,99
<b>Total</b>	<b>1 055 417,75</b>	<b>1 109 992,33</b>	<b>54 574,58</b>

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.

Ventilation entre actifs de capital investissement et autres actifs éligibles	Actifs de capital investissement	Autres actifs	Total
<b>Actions</b>	<b>8 909 449,18</b>	<b>0,00</b>	<b>8 909 449,18</b>
Cotées	0,00	0,00	0,00
Non cotée	8 909 449,18	0,00	8 909 449,18
<b>Obligations convertibles</b>	<b>1 755 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 755 000,00</b>
Cotées	0,00	0,00	0,00
Non cotée	1 755 000,00	0,00	1 755 000,00
<b>Autres obligations</b>	<b>2 023 907,52</b>	<b>0,00</b>	<b>2 023 907,52</b>
Cotées	0,00	0,00	0,00
Non cotée	2 023 907,52	0,00	2 023 907,52
<b>Titre de créances</b>			
Parts d'OPCI et Fonds d'investissement			
Prêt (avance en compte courant)	1 109 992,33	0,00	1 109 992,33
Autres actifs éligibles	5 253 795,88	0,00	5 253 795,88
<b>Total</b>	<b>19 052 144,91</b>	<b>0,00</b>	<b>19 052 144,91</b>

## 5- 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 31/12/2024 :

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

## 6- Evolution de l'évaluation des investissements en capital investissement

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

Dénomination des sociétés	Coût d'acquisition			Evaluation		
	31/12/2024	31/12/2023	Variation	31/12/2024	31/12/2023	Variation
<b>3.1 - Action</b>						
C3IC	905 913,00	905 913,00	-	1 068 690,00	855 227,00	213 463,00
CAMPUS DU PARC ACTION	200 000,00	200 000,00	-	539 918,52	699 615,00	(159 696,48)
CHATELET 3 ADP B	617 200,00	617 200,00	-	895 187,76	753 524,00	141 663,76
ENZO SARCELLES	1 400 000,00	1 400 000,00	-	1 462 409,13	1 760 017,00	(297 607,87)
PHONE ORLY ACTION PARTS SOCIALES	232 813,00	232 813,00	-	206 540,60	229 262,00	(22 721,41)
BEAUREGARD D'HOTELLERIE	1 450 000,00	-	1 450 000,00	1 987 546,00	-	1 987 546,00
PROJET 1	880 000,00	-	880 000,00	1 062 154,36	-	1 062 154,36
PROJET 2	400,00	-	400,00	222 002,82	-	222 002,82
REDSTONE 3	1 465 000,00	-	1 465 000,00	1 465 000,00	-	1 465 000,00
<b>Total</b>	<b>€ 7 151 326,00</b>	<b>€ 3 355 926,00</b>	<b>€ 3 795 400,00</b>	<b>€ 8 909 449,19</b>	<b>€ 4 297 645,00</b>	<b>€ 4 611 804,19</b>
<b>3.2 - Obligation</b>						
PHONE ORLY AVCC		488 212,00	(488 212,00)	(27 756,87)	535 240,49	(562 997,36)
CAMPUS DU PARC OCA	1 500 000,00	1 500 000,00	-	1 755 000,00	1 575 000,00	180 000,00
OBLIGATIONS - PPG PROJET 2	1 250 000,00	-	1 250 000,00	1 327 500,00	-	1 327 500,00
OBLIGATIONS - OIKODOME	700 000,00	-	700 000,00	724 164,38	-	724 164,38
<b>Total</b>	<b>€ 3 450 000,00</b>	<b>€ 1 988 212,00</b>	<b>€ 1 461 788,00</b>	<b>€ 3 778 907,51</b>	<b>€ 2 110 240,49</b>	<b>€ 1 668 667,02</b>
<b>3.3 - Compte courant</b>						
CHATELET 3 AVCC	478 942,00	959 200,00	(480 258,00)	517 378,94	986 133,38	(468 754,44)
AVANCE CC - PROJET 1	28 400,00	-	28 400,00	30 282,86	-	30 282,86
AVANCE CC - PROJET 2	347 327,00	-	347 327,00	360 195,79	-	360 195,79
AVANCE CC - ENZO SARCELLES	200 748,75	-	200 748,75	202 134,74	-	202 134,74
<b>Total</b>	<b>1 055 417,75</b>	<b>959 200,00</b>	<b>96 217,75</b>	<b>1 109 992,33</b>	<b>986 133,38</b>	<b>123 858,95</b>

## 7- 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

**8- 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 31/12/2024 :

Libellé	Quantité détenue	Devise	Coût	Evaluation	% de l'actif net
<b>Dépôts</b>					
- Dépôt à terme	3 173 946,90	EUR	3 173 946,90	3 173 946,90	17,60
<b>Contrats financiers</b>					
<b>Autres instruments financiers</b>					

## 9- Créances et dettes

Le détail des créances et dettes s'établit selon le tableau suivant :

Libellé	31/12/2024
<b>Créances</b>	
-Dividendes à recevoir C3IC	35 074,04
<b>Total</b>	<b>35 074,04</b>
<b>Dettes</b>	
-Honoraires commissaire aux comptes	4 896,00
-Commission de gestion	286 802,52
-Commission de gestion administrative et comptable	9 402,61
-Commission dépositaire	1 070,43
-Commission non acquise	133 939,17
<b>Total</b>	<b>436 110,73</b>

## 10 - Frais de gestion

Les frais de gestion se décomposent selon le tableau suivant au 31/12/2024 :

Nature de frais de gestion	Montant	% de l'actif net moyen*
Frais d'audit et d'études sur des opérations non réalisées	-	
Assurance	-	
Frais de gestion	286 803	1,58%
Frais d'audit et d'études sur des opérations réalisées - Société de Gestion	-	
Frais d'audit et d'études sur des opérations réalisées - Autres prestataires (conseils fiscaux)	-	
Honoraires du commissaire aux comptes	12 426	0,07%
Honoraires comptables / valorisateur	9 702	0,05%
Honoraires du dépositaire	34 484	0,19%
Honoraires Expert Immobilier	-	
Honoraires Avocat	6 000	0,03%
Honoraires Fiscaliste	-	
Honoraires juridiques	-	
Autres	16 824	0,09%
<b>Total</b>	<b>366 238</b>	

\* Ces frais n'incluent pas les frais de transaction ni les frais de recherche

## 11 - Autres frais

Frais de constitution : 120 000 euros

## 12 - Autres informations

Nature de l'information	Exercice au 31/12/2024
<b>Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire</b>	
- Titres pris en pension	-
- Titres acquis à réméré	-
<b>Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie</b>	
- Instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan	-
- Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	-
<b>Instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liées à la société de gestion</b>	
- 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, telle que mentionnée à l'article D. 214-80 du code monétaire et financier	DROITS d'entrée et de sortie	Frais de gestion et de fonctionnement récurrents (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 des taux de frais gestionnaire et distributeur
Rappel des TFAM gestionnaire et distributeur maximaux sur la durée de vie du fonds ou de la société, tels que présentés dans le document d'information	0,830%	2,85% (A) 2,55% (B) 0,35% (C)	0,08%	0,08%	0,20%	4,05% (A) 3,75% (B)
Taux constatés chaque année et sur la durée écoulée du fonds ou de la société (gestionnaire et distributeur)	Exercice 1 (14 mois) (31 12 2023) part A					4,87%
	Exercice 1 (14 mois) (31 12 2023) part B	2,783%	1,181%	0,714%	0,193%	4,89%
	Exercice 1 (14 mois) (31 12 2023) part C		1,204%			1,27%
	Exercice 2 (31 12 2024) parts A		0,366%			
	Exercice 2 (31 12 2024) parts B	2,783%	2,021%	0,714%	0,136%	5,65%
	Exercice 2 (31 12 2024) parts C		2,059%			5,69%
	Exercice 2 (31 12 2024) parts C		0,350%			1,20%
	Exercice 3 (31 12 2025)	0	0	0		
	Exercice 4 (31 12 2026)	0	0	0		
	Exercice 5 (31 12 2027)	0	0	0		
	Exercice 6 (27 11 2028)	0	0	0		
<b>TFAM constaté sur la période écoulée</b>	<b>0,9277%</b>		<b>0,2381%</b>	<b>0,0547%</b>	<b>0,0000%</b>	<b>A = 1,80%</b> <b>B = 1,82%</b>

## 14 – Modèle d'exposition sur les portefeuilles de capital investissement

Exposition indirectes pour les OPC de multi-gestion						
Code ISIN	Dénomination du Fonds	Société de Gestion	Orientation des placements/style de gestion	Pays de domiciliation du Fonds	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition
Néant						
Décomposition du portefeuille par société						
Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Évaluation	% de l'actif net	Exposition/Secteur	Exposition/Pays
C3IC	EUROS	ACTIONS	1 068 690,00	5,93%	IMMOBILIER	FRANCE
CAMPUS DU PARC ACTION	EUROS	ACTIONS	539 918,52	2,99%	IMMOBILIER	FRANCE
CHATELET 3 ADP B	EUROS	ACTIONS	895 187,76	4,96%	IMMOBILIER	FRANCE
ENZO SARCELLES	EUROS	ACTIONS	1 462 409,13	8,11%	HÔTELLERIE	FRANCE
PHONE ONLY	EUROS	ACTIONS	206 540,60	1,15%	IMMOBILIER	FRANCE
BEAUREGARD D'HOTELLERIE	EUROS	ACTIONS	1 987 546,00	11,02%	IMMOBILIER	FRANCE
PROJET 1	EUROS	ACTIONS	1 062 154,36	5,89%	IMMOBILIER	FRANCE
PROJET 2	EUROS	ACTIONS	222 002,82	1,23%	HÔTELLERIE	FRANCE
REDSTONE 3	EUROS	ACTIONS	1 465 000,00	8,12%	IMMOBILIER	FRANCE
PHONE ONLY AVCC	EUROS	OBLIGATIONS	-27 756,87	-0,15%	IMMOBILIER	FRANCE
CAMPUS DU PARC OCA	EUROS	OBLIGATIONS	1 755 000,00	9,73%	IMMOBILIER	FRANCE
OBLIGATIONS - PPG PROJET 2	EUROS	OBLIGATIONS	1 327 500,00	7,36%	HÔTELLERIE	FRANCE
OBLIGATIONS - OIKODOOME	EUROS	OBLIGATIONS	724 164,38	4,02%	IMMOBILIER	FRANCE
CHATELET 3 AVCC	EUROS	COMPTE COURANT	517 378,94	2,87%	IMMOBILIER	FRANCE
AVANCE CC - PROJET 1	EUROS	COMPTE COURANT	30 282,86	0,17%	IMMOBILIER	FRANCE
AVANCE CC - PROJET 2	EUROS	COMPTE COURANT	360 195,79	2,00%	HÔTELLERIE	FRANCE
AVANCE CC - ENZO SARCELLES	EUROS	COMPTE COURANT	202 134,74	1,12%	HÔTELLERIE	FRANCE

## 15 – Inventaire des éléments bilan

Inventaire des dépôts et des instruments financiers					
Quantité	Libellé	Valeur actuelle	Devise de cotation	Pourcentage de passifs net	Mention des secteurs d'activité
1 926	C3IC	1 068 690,00	EUROS	5,93%	IMMOBILIER
2 000	CAMPUS DU PARC ACTION	539 918,52	EUROS	2,99%	IMMOBILIER
3 086	CHATELET 3 ADP B	895 187,76	EUROS	4,96%	IMMOBILIER
3 350	ENZO SARCELLES	1 462 409,13	EUROS	8,11%	HÔTELLERIE
79	PHONE ORLY	206 540,60	EUROS	1,15%	IMMOBILIER
231 440	BEAUREGARD D'HOTELLERIE	1 987 546,00	EUROS	11,02%	IMMOBILIER
880 000	PROJET 1	1 062 154,36	EUROS	5,89%	IMMOBILIER
400	PROJET 2	222 002,82	EUROS	1,23%	HÔTELLERIE
7 325	REDSTONE 3	1 465 000,00	EUROS	8,12%	IMMOBILIER
0	PHONE ORLY AVCC	-27 756,87	EUROS	-0,15%	IMMOBILIER
1 500 000	CAMPUS DU PARC OCA	1 755 000,00	EUROS	9,73%	IMMOBILIER
1 250 000	OBLIGATIONS - PPG PROJET 2	1 327 500,00	EUROS	7,36%	HÔTELLERIE
700 000	OBLIGATIONS - OIKODOME	724 164,38	EUROS	4,02%	IMMOBILIER
478 942	CHATELET 3 AVCC	517 378,94	EUROS	2,87%	IMMOBILIER
28 400	AVANCE CC - PROJET 1	30 282,86	EUROS	0,17%	IMMOBILIER
347 327	AVANCE CC - PROJET 2	360 195,79	EUROS	2,00%	HÔTELLERIE
200 749	AVANCE CC - ENZO SARCELLES	202 134,74	EUROS	1,12%	HÔTELLERIE
3 173 947	Dépôt à terme	3 173 946,90	EUROS	17,60%	BANCAIRE

Synthèse inventaire des dépôts et des instruments financiers	Valeur actuelle présentée au bilan
<b>Total inventaire des actifs et passifs éligibles (hors IFT)</b>	<b>16 972 295,93</b>
Inventaire des IFT (hors IFT utilisés en couverture de parts émises) :	
Total opérations à terme devises	
Total instruments financiers à terme - actions	
Total instruments financiers à terme - taux	
Total instruments financiers à terme - change	
Total instruments financiers à terme - crédit	
Total instruments financiers à terme - autres expositions	
<b>Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture de parts émises</b>	
<b>Autres actifs (+)</b>	<b>2 079 849</b>
<b>Autres passifs (-)</b>	<b>1 018 444</b>
<b>Passifs de financement (-)</b>	
<b>Total = actif net</b>	<b>18 033 700,97</b>

## 16 - 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 31/12/2024
<b>Sommes à affecter</b>	
- Résultat de l'exercice	1 263 862,55
- Plus et moins-values nettes de l'exercice	-
- Report à nouveau	-
- Plus et moins-values nettes reportées	-
<b>Total</b>	<b>1 263 862,55</b>
<b>Affectation du résultat de l'exercice</b>	
- Report à nouveau de l'exercice	-
- Distribution	-
- Capitalisation	1 263 862,55
<b>Affectation des plus et moins-values nettes</b>	
- Plus et moins-values nettes reportées	-
- Distribution	-
- Capitalisation	-
<b>Total</b>	<b>1 263 862,55</b>

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>						

## 17 - Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques du Fonds

Voici les résultats et autres éléments caractéristiques du Fonds :

Libellés	31/12/2024	31/12/2023*
<b>Actif net</b>	<b>18 616 034,18</b>	<b>17 351 562,24</b>
<b>Parts A</b>		
- Engagement de souscription	4 766 930,09	4 766 930,09
- Montant libéré	4 766 930,09	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	47 669,3009
- Valeur liquidative	111,509081	105,664086
<b>Parts B</b>		
- Engagement de souscription	11 386 176,47	11 386 176,47
- Montant libéré	11 386 176,47	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	113 861,7647
- Valeur liquidative	111,698085	105,519471
<b>Parts C</b>		
- Engagement de souscription	40 483,98	39 904,99
- Montant libéré	40 483,98	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	404,8398	399,0499
- Valeur liquidative	1 438,428761	751,775219

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

**18 - Autres engagements**

Autres engagements (par nature de produit)	Exercice N
<b>Garanties reçues</b>	
dont instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan	Néant
<b>Garanties données</b>	
dont instruments financiers données en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	Néant
<b>Engagements de financement reçus mais non encore tirés</b>	Néant
<b>Engagements de financement donnés mais non encore tirés</b>	Néant
<b>Autres engagements hors bilan</b>	Néant
<b>Total</b>	

# ETATS FINANCIERS N-1

**FCPR PPG VALEUR IMMO**  
Comptes annuels au 31 décembre 2023

**Bilan au 31/12/2023 en EUR - Actif**

	Exercice au 31/12/2023*
<b>Dépôts</b>	<b>3 058 129,29</b>
<b>Instruments financiers</b>	
- 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	-
<b>Créances</b>	<b>55 510,14</b>
<b>Comptes financiers</b>	<b>6 993 301,26</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>17 500 959,56</b>

\*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*
<b>Capitaux propres</b>	
- 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
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>17 351 562,24</b>
(= Montant représentatif de l'actif net)	
<b>Instruments financiers</b>	-
<b>Contrats financiers</b>	-
<b>Autres instruments financiers</b>	-
<b>Dettes</b>	<b>149 397,32</b>
<b>Comptes financiers</b>	
- Concours bancaires courants	-
- Emprunts	-
<b>Total du passif</b>	<b>17 500 959,56</b>

\*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 *
<b>Opération de couverture</b>	
- Engagements sur marchés réglementés ou assimilés	-
- Engagements de gré à gré	-
- Autres engagements	-
<b>Autres opérations</b>	
- 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*
<b>Produits sur opérations financières</b>	
- Produits sur dépôts et comptes financiers	212 364,07
- Produits sur instruments financiers de capital investissement	-
- Produits sur contrats financiers	-
- Autres produits financiers	-
<b>Total I</b>	<b>212 364,07</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
- Charges sur contrats financiers	-
- Autres charges financières	-
<b>Total II</b>	
<b>Résultat sur opérations financières (I - II)</b>	<b>212 364,07</b>
- Autres produits (III)	-
- Frais de gestion (IV)	233 197,25
<b>Résultat net de l'exercice (I - II + III - IV)</b>	<b>-20 833,18</b>
- Régularisation des revenus de l'exercice (V)	-
- Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (VI)	-
<b>Résultat (I - II + III - IV +/- V - VI)</b>	<b>-20 833,18</b>

\*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
<b>Apports</b>	+	<b>16 393 831,23</b>	<b>16 393 831,23</b>
- Capital souscrit (1)	+	16 393 831,23	16 393 831,23
- Capital non appelé	-	-	-
<b>Résultat de la gestion</b>	+/-	<b>1 077 731,01</b>	<b>1 077 731,01</b>
- 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	+/-	-	-
<b>Rachats et répartitions d'actifs</b>	-	-	-
- Rachats	-	-	-
- Distributions de résultats	-	-	-
- Distributions des PMV nettes	-	-	-
- Répartitions d'actifs	-	-	-
<b>Autres éléments (2)</b>	+/-	<b>-120 000,00</b>	<b>-120 000,00</b>
<b>Capitaux propres en fin d'exercice</b>	=	<b>17 351 562,24</b>	<b>17 351 562,24</b>

\*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
<b>Parts souscrites et émises au début de l'exercice</b>	-	-	-
Parts souscrites et émises au cours de l'exercice	47 669,3009	113 861,7647	399,0499
Parts rachetées au cours de l'exercice	-	-	-
<b>Parts souscrites et émises en fin d'exercice</b>	<b>47 669,3009</b>	<b>113 861,7647</b>	<b>399,0499</b>

## 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
<b>Total de la répartition</b>	<b>17 351 562,24</b>	<b>5 036 933,13</b>	<b>12 014 633,29</b>	<b>299 995,83</b>
Nombre de parts		47 669,3000	113 861,7600	399,0500
<b>Valeur liquidative</b>		<b>105,664086</b>	<b>105,519471</b>	<b>751,775219</b>

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
	<b>Sous-total</b>	<b>1 700 000,00</b>	<b>2 274 615,00</b>		<b>574 615,00</b>
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
	<b>Sous-total</b>	<b>1 576 400,00</b>	<b>1 739 657,38</b>		<b>163 257,38</b>
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
	<b>Sous-total</b>	<b>721 025,00</b>	<b>764 502,49</b>		<b>43 477,49</b>
<b>Total</b>		<b>6 303 338,00</b>	<b>7 394 018,87</b>		<b>1 090 680,87</b>

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
<b>Instruments financiers négociés sur un marché règlementé</b>			
<i>Néant</i>			
<b>Parts de FPCI ou droits d'entités étrangères assimilés à des FPCI, des FPS, ou des FCPR</b>			
<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
	<b>Sous-total</b>	<b>1 700 000,00</b>	<b>2 274 615,00</b>	<b>1 700 000,00</b>	<b>2 274 615,00</b>
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
	<b>Sous-total</b>	<b>1 576 400,00</b>	<b>1 739 657,38</b>	<b>1 576 400,00</b>	<b>1 739 657,38</b>
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
	<b>Sous-total</b>	<b>721 025,00</b>	<b>764 502,49</b>	<b>721 025,00</b>	<b>764 502,49</b>
<b>Total</b>		<b>6 303 338,00</b>	<b>7 394 018,87</b>	<b>6 303 338,00</b>	<b>7 394 018,87</b>

\* 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
<b>Dépôts</b>					
- 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
<b>Contrats financiers</b>					
<b>Autres instruments financiers</b>					
<b>Total</b>			<b>3 049 357,17</b>	<b>3 058 129,29</b>	<b>17,62</b>

## 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
<b>Créances</b>	
- Capital souscrit appelé non versé B	37 650,74
- Débiteurs et créditeurs divers	17 859,40
<b>Total</b>	<b>55 510,14</b>
<b>Dettes</b>	
- 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
<b>Total</b>	<b>149 397,32</b>

## 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	%
<b>Commissions de gestion et frais de fonctionnement (frais fixes)</b>			
- 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		
<b>Total des frais de fonctionnement</b>	<b>69 171,79</b>		
<b>Total des commissions de gestion et frais de fonctionnement (frais fixes)</b>	<b>210 682,13</b>		
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	-		-
<b>Total</b>	<b>233 197,25</b>		

**11 - Autres frais**

Frais de constitution : 120 000 euros

**12 - Autres informations**

Nature de l'information	Exercice au 31/12/2023
<b>Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire</b>	
- Titres pris en pension	-
- Titres acquis à réméré	-
<b>Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie</b>	
- Instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan	-
- Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	-
<b>Instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liées à la société de gestion</b>	
- 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
<b>Rappel des TFAM gestionnaire et distributeurs maxima sur la durée de vie du Fonds, tels que présentés dans le document d'information</b>		0,830 %	Part A : 2,85 % TTC Part B : 2,55 % TTC Part C : 0,35 % TTC	0,08 %	0,08 %	0,20 %	<b>4,05 % (A)</b> <b>3,75 % (B)</b>
Taux constatés chaque année et sur la durée écoulée 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							
<b>TFAM pratiqué sur la période écoulée</b>		<b>0,464 %</b>		<b>0,119 %</b>	<b>0,032 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>1,80 % (A)</b> <b>1,82 % (B)</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*
<b>Sommes à affecter</b>	
- 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	-
<b>Total</b>	<b>-21 721,98</b>
<b>Affectation du résultat de l'exercice</b>	
- Report à nouveau de l'exercice	-
- Distribution	-
- Capitalisation	-20 833,18
<b>Affectation des plus et moins-values nettes</b>	
- Plus et moins-values nettes reportées	-
- Distribution	-
- Capitalisation	-888,80
<b>Total</b>	<b>-21 721,98</b>

\* 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*
<b>Actif net</b>	<b>17 351 562,24</b>
<b>Parts A</b>	
- 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
<b>Parts B</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
<b>Parts C</b>	
- 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

- 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 SA

Marseille, date de la signature numérique

Cyril Gallard

Associé