



PIERRE 1ER GESTION

FCPR PPG VALEUR IMMO

RAPPORT SEMESTRIEL DE GESTION AU 30/06/2025

Le Fonds Commun de Placement à Risque dénommé FCPR PPG VALEUR IMMO est un fonds commun de placement constitué conformément aux dispositions de l'article L.214-28 du Code Monétaire et Financier, sans personnalité morale et représenté à l'égard des tiers conformément aux dispositions de l'article L.214-24-42 du Code Monétaire et Financier par sa Société de Gestion, Pierre 1^{er} Gestion, Société par Actions Simplifiée au capital social de 500.000 euros dont le siège social est situé au 33, avenue du Maine - Tour Maine Montparnasse - BP 30 - 75755 Paris Cedex 15 et inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 813 903 390 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion sous le numéro GP-15000024.

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

Table des matières

Commentaires de gestion.....	2
1. Caractéristiques principales du FIA	3
A. Acteurs.....	3
B. Objectif de gestion	3
C. Stratégie d'investissement.....	3
i. Nature des investissements.....	4
ii. Autres types d'investissement.....	5
D. Risques et Profil de risques	6
i. Risques associés	6
ii. Profil de risque	8
E. Catégorie des parts.....	9
2. Compte rendu d'activités sur la période	9
A. Nombre de part en circulation au 30/06/2024	9
B. Performances du 28/11/2022 au 30/06/2024	9
C. Commentaires de gestion.....	10
D. Etat du patrimoine au 30/06/2024.....	10
E. Portefeuille	10
F. Mise en œuvre de l'orientation de la gestion.....	10
3. Vie du FIA sur la période	17
A. Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice	17
B. Mouvements intervenus dans la composition du portefeuille au cours de l'exercice	17
C. Compte rendu de la gestion des conflits d'intérêts.....	17
D. Risque global	18
E. Informations sur les risques financiers.....	18
4. Informations réglementaires	19
A. Procédure de Sélection et d'évaluation des intermédiaires et contrepartie.....	19
B. Exercice des droits de vote	19
C. AIFM	19
D. Données SFDR (Article 6).....	19
5. Annexes	20

Valeur Liquidative au 30/06/2025 :

Pierre Premier Gestion
FCPR PPG VALEUR IMMO

Parts A – **114,66 €**

Parts B – **114,95 €**

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

Commentaires de gestion

« Au cours du 1^{er} semestre 2025, l'équipe de gestion a réalisé principalement des opérations d'achat de murs et fonds d'hôtels sur le segment économique (1 et 2 étoiles) en partenariat avec un groupe d'exploitation hôtelière. En parallèle le fonds a perçu les premiers remboursements consécutifs au débouclage des premiers investissements dans des conditions conformes aux objectifs initiaux de performance. »

1. Caractéristiques principales du FIA

A. Acteurs

Société de gestion :	Pierre 1 ^{er} Gestion Tour Maine Montparnasse, BP 30, 55 ^{ème} étage 33 avenue du Maine, 75755 PARIS Cedex 15
Dépositaire :	Société Générale Securities Services 29, boulevard Haussmann 75009 PARIS
Commissaire aux comptes :	Forvis Mazars SA, 61, rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie,
Déléguataire 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 puisse ne pas être 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 Opérations Immobilières déjà existantes et/ou constituées pour les besoins de(s) l'Opération(s) Immobilière(s) considérée(s).

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

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

i. Nature des investissements

Sociétés en Portefeuille

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

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

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

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

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

Opérations Immobilières sous-jacentes

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

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

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

- hypothèque de premier (1^{er}) rang ou de rang suivant(s) ;
- caution personnelle accordée par le dirigeant de la Société en Portefeuille porteuse de l'Opération Immobilière ;
- fiducie-sûreté ;
- garantie à première demande ;
- nantissement.

Fonds de commerce

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

ii. Autres types d'investissement

Actifs Liquides et trésorerie

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

- des obligations cotées sur un Marchés d'Instruments Financiers émis par des entités privées ou publiques situées en France, à taux fixe ou variable. Ces obligations seront sélectionnées à la discréction 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 impératifs.

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 doctrinaires.

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.pierrepiermiergestion.com.

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

Risque lié à la crise du Covid-19

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

ii. Profil de risque

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

E. Catégorie des parts

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

2. Compte rendu d'activités sur la période

A. Nombre de part en circulation au 30/06/2025

	MONTANT DES SOMMES OU AVOIRS DÉJÀ VERSÉS (A)	ACTIF NET DISTRIBUABLE (B)	NOMBRE DE PARTS (C)	VALEUR LIQUIDATIVE PAR PART (B)/(C)	MONTANT DES SOUSSCRIPTIONS REMBOURSÉES
CATÉGORIE A	4 766 930,09 €	5 465 581,31 €	47 669,30	114,66 €	0,00 €
CATÉGORIE B	11 386 176,47 €	13 088 339,21 €	113 861,76	114,95 €	0,00 €
CATÉGORIE C	40 483,98 €	624 747,64 €	404,84	1 543,20 €	0,00 €

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

B. Performances annualisées du 28/11/2022 au 30/06/2025

Part A	5,43 %
Part B	5,53 %
Part C	187,75 %

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

C. Commentaires de gestion

« Au cours du 1^{er} semestre 2025, l'équipe de gestion a réalisé principalement des opérations d'achat de murs et fonds d'hôtels sur le segment économique (1 et 2 étoiles) en partenariat avec un groupe d'exploitation hôtelière. En parallèle le fonds a perçu les premiers remboursements consécutifs au débouclage des premiers investissements dans des conditions conformes aux objectifs initiaux de performance. »

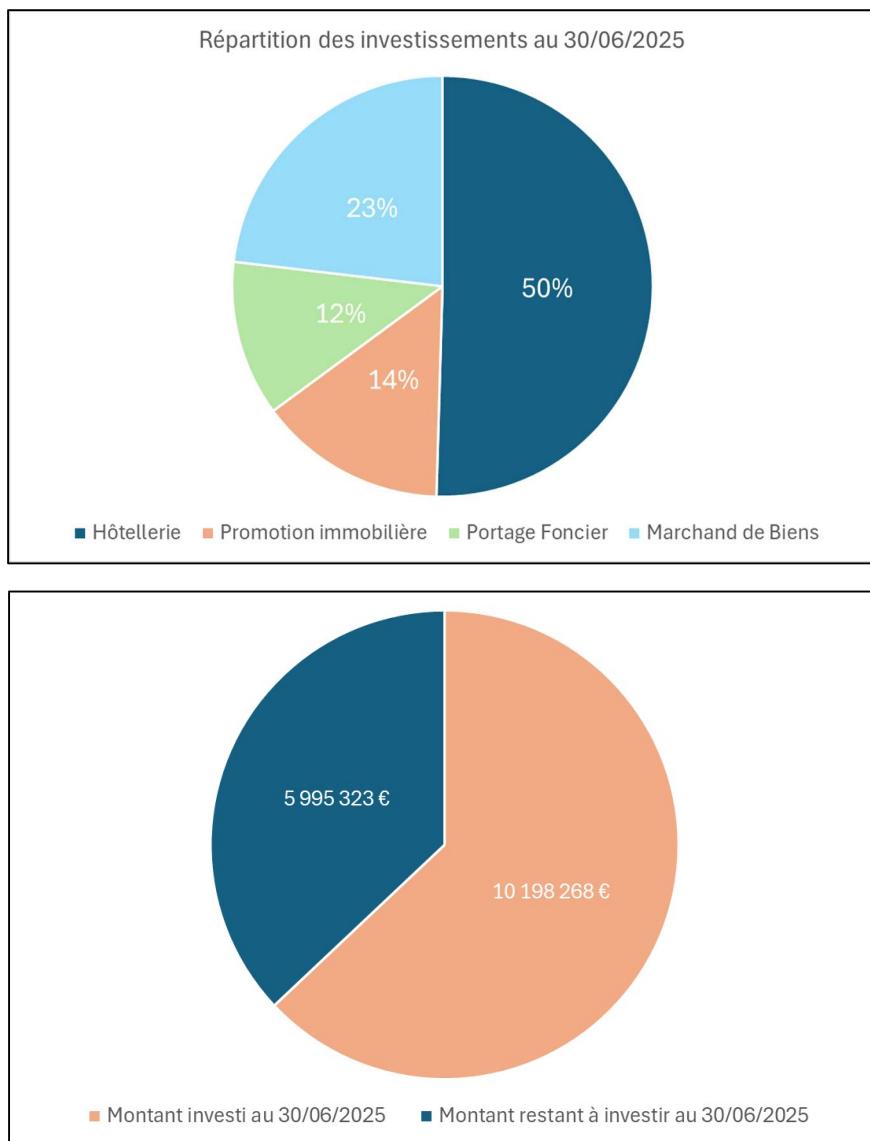
D. Etat du patrimoine au 30/06/2025

TITRES FINANCIERS	16 754 558,90 €
AVOIRS BANCAIRES	2 591 922,64 €
AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR LE FONDS	0,00 €
TOTAL DES ACTIFS	19 346 481,54 €
DETTE(S) (Passif)	- 167 813,38 €
ACTIF NET (Valeur nette d'inventaire)	19 178 668,16 €

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	16,29%	9 %
SAS PPG PROJET 1	Marchand de biens	Les Arches Métropole	Actions	40,0%	5 %
SAS PPG PROJET 2	Hôtellerie	Groupe Dassin	Actions	40,0%	9 %
RED-STONE3	Marchand de biens	Flipper Immo / BMF	Actions	29,0 %	9 %
SARL OIKIDOME	Promotion	Uniti	Emprunt Obligataire	0,0%	4 %
14 Invest	Hôtellerie	Groupe Dassin	OC	0,0%	5 %

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



SAS Châtelet 3 :

La SAS Châtelet 3 est propriétaire d'un immeuble à Cherbourg (50) acquis en fonds propres dans le cadre d'une opération de portage foncier.

L'opérateur a racheté l'ensemble des lots invendus, logements et bureaux compris, conformément à nos accords le 27 août 2025 pour un montant de 978 338 €. Nous attendons désormais le règlement complémentaire de la facture de 249 550 € avant le 15 septembre. Les lots sous promesse seront réitérés avant la fin de l'année.

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 33 sont réservés à

ce jour. Conformément à la promesse d'achat des parts mise en place lors du montage de l'opération, les associés de la SAS C3IC envisagent le rachat de la participation du FCPR au 4^{ème} trimestre 2025 sur la base d'un TRI de 12% net d'impôts sur les sociétés.

SARL Phone Orly :

La SARL Phone Orly a remboursé le compte-courant d'associés du FCPR ainsi que les intérêts courus en juillet 2024 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. Au 30 juin, la commercialisation atteint 100% dont 80% actées et 20% sont sous promesses de vente avec une condition suspensive de financement pour l'acquéreur. La date de réitération est prévue 17 septembre. L'obligation émise par la société Campus du Parc a été remboursé en juin 2025, le nominal de 1 500 000 € ainsi que les intérêts calculés au taux de 12% l'an soit un montant de 344 500 €.



Opération Campus du Parc avant/après travaux

SAS Enzo Sarcelles :

Le FCPR a pris une participation en décembre 2023 d'un montant de 1 400 000 € dans le cadre d'une augmentation de capital pour l'acquisition d'un hôtel murs et fonds de 85 chambres à Noyelles-Godault (62) en partenariat avec le Groupe Dassin. Les travaux de rénovation sont terminés et l'hôtel est désormais sous enseigne Kyriad Eco (marque 2 étoiles du franchiseur Louvre Hôtels Group).

Préalablement à l'augmentation de capital, la société détenait un hôtel exploité en social à Douai (59) et un Première Classe à Sarcelles (95).

Un combo de deux hôtels situés à Douai près de Lens, un Première Classe de 72 chambres et un Campanile de 50 chambres ont été acquis en avril 2025 pour un prix global de 2 500 000 € hors droits hors taxes, soit 21 000 € par chambre. Des travaux sont en cours pour une réfection des chambres pour un montant total de 800 000 € soit environ 6 600 € par clé.

Au 30 juin, le taux d'occupation du portefeuille est de 83% et le prix moyen HT de 41 €, conformément au business plan prévisionnel.



Kyriad Noyelles-Godault avant/après travaux

SAS Beauregard d'Hôtellerie :

Le FCPR a pris en janvier 2024 une participation minoritaire de 16,3 % 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 (marque 3 étoiles Louvre Hôtels Group) pour 238 chambres au total en partenariat avec un exploitant investisseur HPVA.

Les travaux pour repositionner le Kyriad en Greet (marque 3 étoiles du franchiseur Accor) à Longvic (21) sont terminés. Ils ont porté sur l'agrandissement de la salle de petit-déjeuner ainsi que la rénovation des parties communes et des chambres. L'hôtel est resté ouvert pendant l'entièreté des travaux.

Une promesse de vente avec condition suspensive de financement de l'Ibis Rouge d'Avallon est en cours. La date de réitération est prévue au plus tard le 30 septembre 2025.

Cinq fonds d'investissement gérés par la société de gestion agréée AMF 123IM sont devenus actionnaires suite à deux augmentations de capital successives en décembre 2024 et en mars 2025 afin de procéder au remboursement du crédit-vendeur consenti au moment de l'acquisition.

SAS PPG Projet 1 :

Le FCPR a pris une participation de 40% en mai 2024 d'un montant de 870 000 € dans une opération d'achat-revente d'une surface commerciale de 6 000 m² 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 avait déjà été signée avec l'acquéreur, un adhérent E.Leclerc. Du fait d'un retard dans la livraison des travaux, la promesse conclue a été déclarée caduque à cause d'un retard de livraison du constructeur pour la mise à disposition anticipée. L'opérateur à l'origine du projet a activé plusieurs pistes de cession de l'actif et a reçu deux offres d'une enseigne alimentaire de premier plan, qui exploitera environ deux tiers de la surface totale et d'une enseigne nationale spécialisée dans le stockage, occupant le tiers restant.



Travaux en cours sur l'opération de Rosny

SAS PPG Projet 2 :

Le FCPR a pris une participation minoritaire de 40% en mai 2025 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).

Au deuxième trimestre 2025, deux nouveaux hôtels en état d'usage ont été 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 2 200 000 €, soit 18 000 € par clé. Par ailleurs des travaux de rénovation des chambres, des couloirs, de l'accueil et de la salle petit-déjeuner seront entrepris pour un montant total de 575 000 €. Concernant le Première Classe d'Avignon les travaux sont terminés.

Au 30 juin, le taux d'occupation du portefeuille est de 62% et le prix moyen HT de 47 €, conformément au business plan prévisionnel.

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 d'appartements en diffus à Paris. Cette opération est proposée par le Groupe BMF en association avec Flipper Immo. Les appartements sont achetés à des prix au m² attractifs dans les arrondissements du 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème} puis rénovés et revendus, en profitant d'économies d'échelles sur les travaux grâce au volume global d'investissement réalisé. Les travaux sont terminés dans l'appartement de la rue Saint Dominique dans le 7^{ème} et de ceux du boulevard Saint Germain dans le 6^{ème}. La marge escomptée totale pour ces deux opérations est de 1,1 M€, soit 23% de marge opérationnelle. Des visites off-markets sont en cours afin de tirer le meilleur prix du bien du boulevard Saint-Germain et une offre a été formulée pour le bien situé rue Saint-Dominique.

Par ailleurs trois autres appartements situés tous dans le même immeuble boulevard Saint Germain dans le 7^{ème} ainsi qu'un appartement dans le 16^{ème} ont été acquis pour un prix inférieur à 10 000 €/m².



Appartement de Saint-Germain-des-Prés avant/après

Uniti – SASU Oikidome :

Le FCPR a souscrit en août 2024 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^{ème} mois et prorogeable d'au maximum 12 mois.

L'avancement des travaux est conforme au calendrier prévisionnel :

- Projet Aubert : les fondations sont achevées ainsi que l'achèvement du plancher bas du deuxième étage. La livraison prévisionnelle du projet est prévue pour le début d'année 2026.
- Projet Albert : le plancher haut du rez-de-chaussée a été atteint en janvier 2025. La livraison prévisionnelle du projet est prévue pour le deuxième trimestre de l'année 2026.

14 Invest :

En juin 2025, le FCPR a pris une participation minoritaire de 40% pour un montant 1 080 000 € en vue de l'acquisition, en partenariat avec le Groupe Dassin, d'un portefeuille de cinq hôtels économiques dans les périphéries de Nancy (54), Epinal (88) et Dunkerque (59).

Le portefeuille hôtelier a été acquis pour une valeur totale de 4 200 000 € et 256 clés, soit un prix d'achat par clé de 16 000 €. Le montant prévisionnel des travaux est de 2 200 000 €, soit un prix travaux par clé de 8 600 €.

La société bénéficie d'un financement d'un montant de 4 750 000 € à un taux d'intérêt moyen fixe de 3,92% sur des durées comprises entre 7 et 15 ans, soit un effet de levier de 75% de l'investissement global.

Investissement après le 30/06/2025 :

Watts'on B2 :

Le FCPR a réalisé un investissement de 288 260 € dans une société dont l'objet est la création d'un parc de centrales photovoltaïques en vue de leur revente à un horizon de deux à trois ans. Il participera à une seconde augmentation de capital au cours du second semestre pour un montant complémentaire d'environ 211 740 €.

Cinq sites ont déjà été identifiés sur des toitures de bâtiments agricoles, toutes les autorisations administratives ainsi que le raccordement électrique ont été obtenus et un contrat de revente de l'électricité produite d'une durée de 20 ans avec un prix prédefini a été conclu avec EDF comprenant une indexation automatique du tarif de vente de l'électricité. Des baux emphytéotiques d'une durée de 30 ans ont été conclus pour la location des toitures des bâtiments agricoles.

A la suite de la constitution de ce portefeuille de sept actifs, le but est de le revendre à un horizon 3 ans à un acteur majeur de la production d'énergie photovoltaïque à la recherche de portefeuille déjà consolidé. Le projet nécessite un budget de CAPEX de 1 800 000 € dont 1 300 000 € apportés en fonds propres. Le TRI net après impôt sur les sociétés cible est de 8% minimum.

Sloopy Developpement :

Le FCPR a investi 1 000 000 € dans le développement d'une franchise de restauration rapide en partenariat avec le groupe DNA, créateur entre autres de Paradis du Fruit (34 restaurants) et Missko (restaurant fusion avenue Georges V, Paris), dans le cadre d'une augmentation de capital d'un montant de 300 000 € (soit une participation minoritaire de 30% du capital) et d'une émission obligataire au taux annuel de 10% de la société holding DNA Participations HM d'un montant de 700 000 € et garantie par le nantissement des titres détenant un restaurant.

Sloopy Jo est un concept de restauration Dinner dans les zones périphériques et les grands centres commerciaux. Sloopy Developpement détient un restaurant déjà ouvert dans le centre commercial Carré Sénart de Lieussaint (77) en périphérie parisienne. L'objectif est d'ouvrir d'ici la fin de l'année un autre restaurant en propre avant d'ouvrir deux à trois franchises à court terme. L'ambition est d'ouvrir ces cinq prochaines années une vingtaine d'établissements partout en France via un système de master franchise.

3. Vie du FIA sur la période

A. Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice

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

SAS PPG PROJET 2 :

Le FCPR a effectué un apport de 364 450 € en compte-courant d'associés dans la SAS PPG Projet 2 rémunéré au taux de 12,0 % l'an.

Campus du Parc :

La SAS Campus du Parc a remboursé la totalité de la dette obligataire souscrite par le FCPR principal et intérêts pour un montant de 1 844 500 €.

14 Invest :

Le FCPR a effectué un prêt obligataire de 800 000 € à la SAS 14 Invest rémunéré au taux de 12,0 % l'an.

PLACEMENT DE LA TRESORERIE :

Le FCPR a souscrit pour 2 900 000 € dans la SICAV monétaire SG Monétaire Plus afin de placer la trésorerie à très court terme dans l'attente d'un réinvestissement.

Le FCPR avait souscrit auprès de la Société Générale un dépôt à terme renouvelable mensuellement pour 3 000 000,00 € afin de respecter le ratio de liquidité et placer la trésorerie excédentaire au taux moyen de 3,9 %. Au 18/03/2025, le dépôt à terme a été liquidé pour un montant avec intérêt de 3 189 601 €.

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

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

Aucun « investissement complémentaire » au sens de l'article 6.1.3 du Règlement n'a été réalisé au cours du dernier exercice annuel.

Aucun transfert de participation, au sens de l'article 6.2 du Règlement, n'a été réalisé au cours du dernier exercice annuel.

Il n'a été facturé aucun honoraire de prestations de conseil ou de montage au Fonds ou à une société dont il détient une Participation par la Société de Gestion ou des sociétés auxquelles elle est liée au cours de l'exercice selon les modalités prévues à l'article 6.3 du Règlement du FCPR.

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

D'une manière générale, aucun évènement listé à l'article 6.1 du Règlement (« co-investissement » ou « co-désinvestissement ») n'a eu lieu au cours du dernier exercice annuel.

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

- L'investissement du FCPR dans Phone Orly, filiale de Phone capital (OPCI géré par Pierre 1^{er} Gestion).
- L'investissement du FCPR dans la société de C3IC dans laquelle Joël Vacher, président de Pierre 1^{er} 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	Pierre 1 ^{er} Gestion a identifié l'ensemble des risques auxquels le FCPR PPG VALEUR IMMO est exposé afin d'adapter son dispositif de gestion des risques au FIA en fonction de sa nature, de sa taille et de sa complexité. Les contraintes réglementaires et statutaires du FIA sont suivies de façon permanente. Elles sont également vérifiées par le Contrôle des Risques. Le dispositif comprend des mesures de risque ex ante qui permettent de contrôler l'adéquation du FIA à sa stratégie de gestion et de fixer des seuils limites de risque. En parallèle, des simulations de crises sont réalisées afin d'identifier les scénarios qui auraient un impact négatif sur le FIA. Le dispositif comprend un contrôle de liquidité du FIA afin de vérifier l'adéquation du profil de son actif à celui de son passif dans le respect des intérêts des porteurs. Une procédure de gestion des dépassements de limites a été mise en place dans le but d'assurer une correction rapide et, si nécessaire, la remontée de l'information à la Conformité et à la Direction de Pierre 1 ^{er} Gestion.
% actifs du FIA à traitement spécial du fait de leur nature non liquide	0% Aucune modification n'a été apportée depuis décembre 2022 aux dispositions prises pour gérer la liquidité du FIA
Effet de levier	Néant

4. Informations réglementaires

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

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

B. Exercice des droits de vote

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

C. AIFM

Pierre 1^{er} Gestion est agréée AIFM et a mis en place un dispositif adapté afin de se conformer aux dispositions réglementaires :

Pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels la société est exposée, Pierre 1^{er} Gestion a souscrit une police d'assurance et mis en place des fonds propres supplémentaires représentant 0.01% du montant des actifs sous gestion.

Aucune activité (de gestion ou de contrôle des risques) n'est déléguée.

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

Dépositaire : Caceis Bank 89-91 rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge – France

Délégataire de la Forstone, 46 Rue de Lagny, 93100 Montreuil
gestion comptable :

D. Données SFDR (Article 6)

Conformément au Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après le « Règlement SFDR »), le Fonds ne promouvant pas de caractéristiques environnementales ou sociales et n'ayant pas pour objectif l'investissement durable, est donc classifié « article 6 » au sens dudit Règlement SFDR.

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

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

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

- Inventaire sur historique de valorisation au 30/06/2025
- Attestation de la composition d'actif au 30/06/2025

Relevé Conservateur

Relevé en date comptable: 2025/06/30

Date d'impression : 2025/07/30 18:36:12

Critères et options de restitution :

Date d'inventaire : 2025/06/30

Comptes titres sélectionnés:

Compte titres		Portefeuille				
Numéro	Libellé	Code	Libellé	Devise	Forme juridique	Société de gestion
0558100080936431	FCPR PPG VALEUR IMMO	18355	FCPR PPG VALEUR IMMO	EUR	FCPR	PIERRE 1ER GESTION

Devise du relevé: EUR

Présentation: Compte à Compte

Options de restitution par instrument :

Valeurs Mobilières	Par déposant	Non
	Par forme juridique	Oui
	Par mode de disponibilité	Non
	Détail TAR/TAL	Non
Nominatifs Purs	Positions attestées uniquement	Non
Biens Immobiliers	Positions attestées uniquement	Non
Produits Dérivés Listés	Par compensateur	Non

Ce document ne fait pas office de relevé de compte et est pour information uniquement sous réserve de la bonne fin des opérations en cours.

Relevé Conservateur - Détail des positions

Relevé en date comptable: 2025/06/30

Date d'impression : 2025/07/30 18:36:12

0558100080936431 / FCPR PPG VALEUR IMMO

Code portefeuille : 18355

OPC
OPCVM

Code ISIN	Libellé	Type d'encours	Mode de disponibilité	Déposant	Forme juridique	Quantité	Date du cours	Cours de valorisation	Montant estimé	Mode d'enregistrement	Collatéral	OTCD	Clearing
FR0000003964	SG MONETAIRE PLUS - I	Dénoué	Disponible	Tous	Au porteur	114,4764	2025/06/30	25 541,4661 EUR	2 923 895,09 EUR	Conservation	-	-	-
TOTAL												2 923 895,09 EUR	

Relevé Conservateur - Détail des positions

Relevé en date comptable: 2025/06/30

Date d'impression : 2025/07/30 18:36:12

0558100080936431 / FCPR PPG VALEUR IMMO

Code portefeuille : 18355

Autres actifs

Code valeur	Libellé	Type de stock	Quantité	Mode valorisation	Mode détention	Date d'attestation	Prix de revient (devise négociée)	revient (Devise)	Mode d'enregistrement
QS0003992862	SG CAT	Stock Attesté	3 181 764,36	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/06	3 181 764,36 EUR	3 181 764,36 EUR	Tenue de registre
QS0003992862	SG CAT	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0003992862	SG CAT	Stock Théorique	3 181 764,36	Prix de revient	Nominatif Pur		3 181 764,36 EUR	3 181 764,36 EUR	Tenue de registre
QS0004087050	ACC SAS CHATELET 3 ADP B	Stock Attesté	478 942	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/02	478 942,00 EUR	478 942,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087050	ACC SAS CHATELET 3 ADP B	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087050	ACC SAS CHATELET 3 ADP B	Stock Théorique	478 942	Prix de revient	Nominatif Pur		478 942,00 EUR	478 942,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087068	ACC SAS PPG PROJET 1	Stock Attesté	28 000	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/02	28 000,00 EUR	28 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087068	ACC SAS PPG PROJET 1	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087068	ACC SAS PPG PROJET 1	Stock Théorique	28 000	Prix de revient	Nominatif Pur		28 000,00 EUR	28 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087084	ACC SAS PPG PROJET 2	Stock Attesté	347 327	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/02	347 327,00 EUR	347 327,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087084	ACC SAS PPG PROJET 2	Stock non attesté	364 450	Prix de revient	Nominatif Pur		364 450,00 EUR	364 450,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087084	ACC SAS PPG PROJET 2	Stock Théorique	711 777	Prix de revient	Nominatif Pur		711 777,00 EUR	711 777,00 EUR	Tenue de registre

Relevé Conservateur - Détail des positions

Relevé en date comptable: 2025/06/30

Date d'impression : 2025/07/30 18:36:12

0558100080936431 / FCPR PPG VALEUR IMMO

Code portefeuille : 18355

Autres actifs

Code valeur	Libellé	Type de stock	Quantité	Mode valorisation	Mode détention	Date d'attestation	Prix de revient (devise négociée)	revient (Devise)	Mode d'enregistrement
QS0004087191	SAS C3IC	Stock Attesté	300	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/02	905 913,00 EUR	905 913,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087191	SAS C3IC	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087191	SAS C3IC	Stock Théorique	300	Prix de revient	Nominatif Pur		905 913,00 EUR	905 913,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087217	SAS CHATELET 3 ADP B	Stock Attesté	3 086	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/02	617 200,00 EUR	617 200,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087217	SAS CHATELET 3 ADP B	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087217	SAS CHATELET 3 ADP B	Stock Théorique	3 086	Prix de revient	Nominatif Pur		617 200,00 EUR	617 200,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087225	SAS ENZO SARCELLES	Stock Attesté	3 350	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/02	1 400 000,00 EUR	1 400 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087225	SAS ENZO SARCELLES	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087225	SAS ENZO SARCELLES	Stock Théorique	3 350	Prix de revient	Nominatif Pur		1 400 000,00 EUR	1 400 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087241	SAS CAMPUS DU PARC	Stock Attesté	2 000	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/02	200 000,00 EUR	200 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087241	SAS CAMPUS DU PARC	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087241	SAS CAMPUS DU PARC	Stock Théorique	2 000	Prix de revient	Nominatif Pur		200 000,00 EUR	200 000,00 EUR	Tenue de registre

Relevé Conservateur - Détail des positions

Relevé en date comptable: 2025/06/30

Date d'impression : 2025/07/30 18:36:12

0558100080936431 / FCPR PPG VALEUR IMMO

Code portefeuille : 18355

Autres actifs

Code valeur	Libellé	Type de stock	Quantité	Mode valorisation	Mode détention	Date d'attestation	Prix de revient (devise négociée)	revient (Devise)	Mode d'enregistrement
QS0004087258	SAS PPG PROJET 1	Stock Attesté	880 000	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/02	880 000,00 EUR	880 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087258	SAS PPG PROJET 1	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087258	SAS PPG PROJET 1	Stock Théorique	880 000	Prix de revient	Nominatif Pur		880 000,00 EUR	880 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087266	SAS PPG PROJET 2	Stock Attesté	400	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/02	400,00 EUR	400,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087266	SAS PPG PROJET 2	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087266	SAS PPG PROJET 2	Stock Théorique	400	Prix de revient	Nominatif Pur		400,00 EUR	400,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087274	SAS BEAUREGARD D'HOTELLERIE	Stock Attesté	231 440	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/02	1 450 000,00 EUR	1 450 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087274	SAS BEAUREGARD D'HOTELLERIE	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087274	SAS BEAUREGARD D'HOTELLERIE	Stock Théorique	231 440	Prix de revient	Nominatif Pur		1 450 000,00 EUR	1 450 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087308	OC SAS PPG PROJ2 12% 311228	Stock Attesté	1 250 000	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/02	1 250 000,00 EUR	1 250 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087308	OC SAS PPG PROJ2 12% 311228	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087308	OC SAS PPG PROJ2 12% 311228	Stock Théorique	1 250 000	Prix de revient	Nominatif Pur		1 250 000,00 EUR	1 250 000,00 EUR	Tenue de registre

Relevé Conservateur - Détail des positions

Relevé en date comptable: 2025/06/30

Date d'impression : 2025/07/30 18:36:12

0558100080936431 / FCPR PPG VALEUR IMMO

Code portefeuille : 18355

Autres actifs

Code valeur	Libellé	Type de stock	Quantité	Mode valorisation	Mode détention	Date d'attestation	Prix de revient (devise négociée)	revient (Devise	Mode d'enregistrement
QS0004087316	SAS CAMPUS DU PARC 12% 260726	Stock Attesté	1 500 000	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/02	1 500 000,00 EUR	1 500 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087316	SAS CAMPUS DU PARC 12% 260726	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087316	SAS CAMPUS DU PARC 12% 260726	Stock Théorique	1 500 000	Prix de revient	Nominatif Pur		1 500 000,00 EUR	1 500 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087324	OIKODOME 10.5% 150326	Stock Attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087324	OIKODOME 10.5% 150326	Stock non attesté	700	Prix de revient	Nominatif Pur		700 000,00 EUR	700 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087324	OIKODOME 10.5% 150326	Stock Théorique	700	Prix de revient	Nominatif Pur		700 000,00 EUR	700 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087332	RED STONE3	Stock Attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087332	RED STONE3	Stock non attesté	7 325	Prix de revient	Nominatif Pur		1 465 000,00 EUR	1 465 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087332	RED STONE3	Stock Théorique	7 325	Prix de revient	Nominatif Pur		1 465 000,00 EUR	1 465 000,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087407	SARL PHONE ORLY	Stock Attesté	79	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/02	232 813,00 EUR	232 813,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087407	SARL PHONE ORLY	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004087407	SARL PHONE ORLY	Stock Théorique	79	Prix de revient	Nominatif Pur		232 813,00 EUR	232 813,00 EUR	Tenue de registre

Relevé Conservateur - Détail des positions

Relevé en date comptable: 2025/06/30

Date d'impression : 2025/07/30 18:36:12

0558100080936431 / FCPR PPG VALEUR IMMO

Code portefeuille : 18355

Autres actifs

Code valeur	Libellé	Type de stock	Quantité	Mode valorisation	Mode détention	Date d'attestation	Prix de revient (devise négociée)	revient (Devise)	Mode d'enregistrement
QS0004106785	ACC SAS ENZO SARCELLES	Stock Attesté	200 748,75	Prix de revient	Nominatif Pur	2025/01/02	200 748,75 EUR	200 748,75 EUR	Tenue de EUR registre
QS0004106785	ACC SAS ENZO SARCELLES	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	Tenue de registre
QS0004106785	ACC SAS ENZO SARCELLES	Stock Théorique	200 748,75	Prix de revient	Nominatif Pur		200 748,75 EUR	200 748,75 EUR	Tenue de EUR registre
(mode de détention : nominatif pur si matérialisé / titre vif si dématérialisé)									Total : 15 202 558,11 EUR

Relevé Conservateur - Détail des positions

Relevé en date comptable: 2025/06/30

Date d'impression : 2025/07/30 18:36:12

0558100080936431 / FCPR PPG VALEUR IMMO

Code portefeuille : 18355

Espèces Positions espèces chez SGSS

N° de compte espèces	Devise du compte	Sens	Solde en devise du compte	Solde en devise sélectionnée	Mode d'enregistrement
FR7630003055810000393643114	EUR	Crédit	2 594 697,06 EUR	2 594 697,06 EUR	Tenue de registre
Total :					2 594 697,06 EUR

Relevé Conservateur - Synthèse

Relevé en date comptable: 2025/06/30

Date d'impression : 2025/07/30 18:36:12

0558100080936431 / FCPR PPG VALEUR IMMO

Code portefeuille : 18355

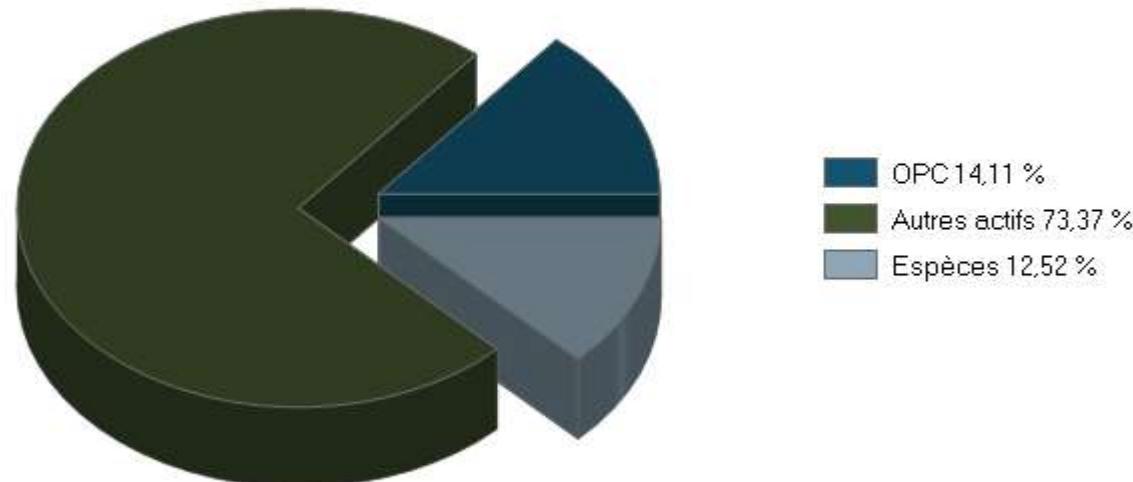
	Montant EUR	Montant Actifs EUR	% Actifs
OPC	2 923 895,09	2 923 895,09	14,11
OPCVM	2 923 895,09	2 923 895,09	14,11
Autres actifs	15 202 558,11	15 202 558,11	73,37
Sous-total Titres	18 126 453,20	18 126 453,20	87,48
Sous-total Espèces	2 594 697,06	2 594 697,06	12,52
TOTAL	20 721 150,26	20 721 150,26	100,00

Relevé Conservateur - Synthèse graphique
Relevé en date comptable: 2025/06/30

Date d'impression : 2025/07/30 18:36:12

0558100080936431 / FCPR PPG VALEUR IMMO

Code portefeuille : 18355



Relevé Conservateur - Synthèse graphique
Relevé en date comptable: 2025/06/30

Date d'impression : 2025/07/30 18:36:12



300 avenue du Prado
13008 Marseille

FCPR PPG VALEUR IMMO

**Attestation du commissaire aux comptes
relative à la composition de l'actif au 30 juin
2025**

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 30 juin 2025.

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 30 juin 2025 ci-jointe.

Ces informations ont été établies sous votre responsabilité. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans la composition de l'actif avec la connaissance que nous avons 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 19 septembre 2025

DocuSigned by:
Cyril Gallard
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 30/06/2025

FCPR PPG VALEUR IMMO

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

I. Inventaire détaillé du portefeuille

Actions :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Coût d'acquisition	Valeur au 30/06/2025	Valeur au 30/06/2024
SAS C3IC	23,38%	1 926	905 913,00 €	1 187 500,00 €	859 729,00 €
SAS Campus du Parc	40,00%	2 000	200 000,00 €	370 190,41 €	570 772,00 €
SAS Châtelet 3	40,00%	3 086	617 200,00 €	935 457,49 €	836 597,00 €
SAS Enzo Sarcelles	25,09%	3 350	1 400 000,00 €	1 288 449,38 €	2 104 361,00 €
SARL Phone Orly	5,00%	79	232 813,00 €	218 373,02 €	201 842,00 €
SAS Beauregard d'Hôtellerie	33,33%	231 440	1 450 000,00 €	2 425 357,49 €	1 948 918,05 €
SAS PPG Projet 1	40,00%	880 000	880 000,00 €	551 423,22 €	988 649,58 €
SAS PPG Projet 2	40,00%	400	400,00€	810 342,69 €	93 288,00 €
SAS Red-Stone 3	29,30%	7 325	1 465 000,00 €	1 536 576,13 €	-
Total			7 151 326,00 €	9 323 669,83 €	7 604 156,63 €

Compte courants associés :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	CCA au 30/06/2025
SAS Châtelet 3	40,00 %	3 086	478 942,00 €
SAS Enzo Sarcelles	25,09 %	3 350	200 748,75 €
SAS PPG Projet 1	40,00%	880 000	28 000,00 €
SAS PPG Projet 2	40,00%	400	711 777,00 €
Total			1 419 467,75 €

Obligations convertibles :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Obligations au 30/06/2025
SAS PPG Projet 2	40,00%	400	1 250 000,00 €
SAS Oikodome	0,00%	-	700 000,00 €
SAS 14Invest	0,00%	-	800 000,00 €
Total			2 750 000,00 €

II. Actif net du FCPR

	Actif net du FCPR	Montant au 30/06/2025	Montant au 30/06/2024
A - Investissement en portefeuille		16 754 558,90 €	15 237 689,84 €
B - Avoirs bancaires		2 591 922,64 €	3 298 210,45 €
C - Autres actifs		-	17 160,17 €
Total des actifs détenus par le FPCI	19 346 481,54 €	18 553 060,46 €	
D - Dettes		- 167 813,38 €	-290 000,26 €
Total passif du FPCI	- 167 813,38 €	-290 000,26 €	
Valeur nette d'inventaire du FCPR (actif - passif = actif net)	19 178 668,16 €	18 263 060,20 €	

III. Nombre de parts en circulation

Code ISIN	Nombre de parts en circulation au 30/06/2025	Nombre de parts souscrites	Nombre de parts rachetées	Nombre de parts en circulation au 30/06/2024
FR001400C5U8	47 669,30	-	-	47 669,30
FR001400C5V6	113 861,76	-	-	113 861,76
FR001400C5X2	404,84	-	-	404,84

IV. Valeur liquidative ventilée pour chaque catégorie de parts

Code ISIN	Type de parts	Actif net au 30/06/2025	Nombre de parts en circulation au 30/06/2025	Valeur liquidative par part au 30/06/2025
FR001400C5U8	Catégorie A : 25 000 €	5 465 581,31 €	47 669,30	114,66 €
FR001400C5V6	Catégorie B : 100 000 €	13 088 339,21 €	113 861,76	114,95 €
FR001400C5X2	Catégorie C : carried interest	624 747,64 €	404,84	1 543,20 €

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 FCPR

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 SA

Dépositaire : SGSS

Valorisateur : FORSTONE

Teneur de registre et centralisateur : SGSS