



PIERRE 1ER GESTION

FCPR PPG VALEUR IMMO

RAPPORT ANNUEL DE GESTION AU 31/12/2025

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
iii. Suivi des risques	8
E. Catégorie des parts.....	9
2. Compte rendu d'activités sur la période	9
A. Nombre de part en circulation au 31/12/2025	9
B. Performances annualisées du 28/11/2022 au 31/12/2025	9
C. Commentaires de gestion.....	10
D. Etat du patrimoine au 31/12/2025.....	10
E. Portefeuille	11
F. Mise en œuvre de l'orientation de la gestion.....	11
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.....	18
D. Risque global	19
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	20
C. Politique de rémunération	20
D. Frais	21
E. AIFM	21
F. Données SFDR (Article 6).....	22
G. Gestion de la liquidité.....	22
5. Evénements postérieurs à la clôture	23
6. Annexes	23

Valeur Liquidative au 31/12/2025 :

Pierre Premier Gestion
FCPR PPG VALEUR IMMO

Parts A – **116,22 €**

Parts B – **116,61 €**

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

Commentaires de gestion

Le portefeuille de participations évolue de manière satisfaisante, avec la concrétisation de plusieurs opérations et l'engagement de processus de sortie sur certaines lignes. Les performances enregistrées sont globalement conformes aux prévisions du business plan. L'équipe de gestion poursuit le déploiement de la collecte ainsi que le réinvestissement des capitaux issus des premières opérations débouclées et des sorties à venir.

Le portefeuille de participations poursuit son évolution positive, marqué par la réalisation de plusieurs opérations structurantes et l'initiation de processus de cession sur certains actifs.

Les performances observées s'inscrivent globalement en ligne avec les objectifs définis dans le business plan. Dans ce contexte, l'équipe de gestion continue de mobiliser ses efforts autour du déploiement des capitaux levés, tout en réallouant de manière opportuniste les produits issus des premières réalisations et des arbitrages à venir.

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, 45, rue Kleber 92300 LEVALLOIS- PERRET
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^{er}) rang ou de rang suivant(s) ;
- caution personnelle accordée par le dirigeant de la Société en Portefeuille porteuse de l'Opération Immobilière ;
- fiducie-sûreté ;
- garantie à première demande ;
- nantissement.

Fonds de commerce

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

ii. Autres types d'investissement

Actifs Liquides et trésorerie

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

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

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

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

Utilisation des instruments financiers à titre de couverture

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

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

Emprunt

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

Toutefois, conformément à l'article R. 214-36-1 du CMF, la Société de Gestion pourra porter cette limite à trente pourcents (30 %) des Actifs du Fonds pour lui permettre de faire face, à titre temporaire,

à des demandes de rachat ou des engagements contractuels de souscription dans une entité mentionnée aux 3° et 4° du II de l'article R. 214-36 du CMF.

D. Risques et Profil de risques

i. Risques associés

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

Risque de perte en capital

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

Risque de gestion discrétionnaire

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

Risque de non-liquidité des Actifs du Fonds

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

Risque lié à l'investissement dans des fonds de commerce

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

Risque lié à l'investissement en instruments de dette

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

Risque lié au rendement des Parts et risque de remboursement anticipé

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

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

Risque lié aux investissements en quasi-capital ou en capital

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

Risque lié à l'absence de liquidité des Parts

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

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

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

Risque juridique

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

Risque fiscal

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

Risque de durabilité

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

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

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

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

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

Risque lié à la crise du Covid-19

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

ii. Profil de risque

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

iii. Suivi des risques

Le risque de liquidité est inhérent à la nature non cotée des investissements. Une revue semestrielle des valorisations est réalisée.

Aucune dérive significative du profil de risque n'a été constatée sur l'exercice.

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 31/12/2025

	MONTANT DES SOMMES OU AVOIRS DÉJÀ VERSÉS (A)	ACTIF NET DISTRIBUABLE (B)	NOMBRE DE PARTS (C)	VALEUR LIQUIDATIVE PAR PART (B)/(C)	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS REMBOURSÉES
CATÉGORIE A	4 766 930,09 €	5 539 956,64 €	47 669,30	116,22 €	0,00 €
CATÉGORIE B	11 386 176,47 €	13 276 965,45 €	113 861,76	116,61 €	0,00 €
CATÉGORIE C	40 483,98 €	658 160,01 €	404,84	1 625,73 €	0,00 €

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

B. Performances annualisées du 28/11/2022 au 31/12/2025

Part A	4,98 %
Part B	5,09 %
Part C	146,33 %

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

Le portefeuille de participations évolue de manière satisfaisante, avec la concrétisation de plusieurs opérations et l'engagement de processus de sortie sur certaines lignes. Les performances enregistrées sont globalement conformes aux prévisions du business plan. L'équipe de gestion poursuit le déploiement de la collecte ainsi que le réinvestissement des capitaux issus des premières opérations débloquées et des sorties à venir.

Le portefeuille de participations poursuit son évolution positive, marqué par la réalisation de plusieurs opérations structurantes et l'initiation de processus de cession sur certains actifs.

Les performances observées s'inscrivent globalement en ligne avec les objectifs définis dans le business plan. Dans ce contexte, l'équipe de gestion continue de mobiliser ses efforts autour du déploiement des capitaux levés, tout en réallouant de manière opportuniste les produits issus des premières réalisations et des arbitrages à venir.

D. Etat du patrimoine au 31/12/2025

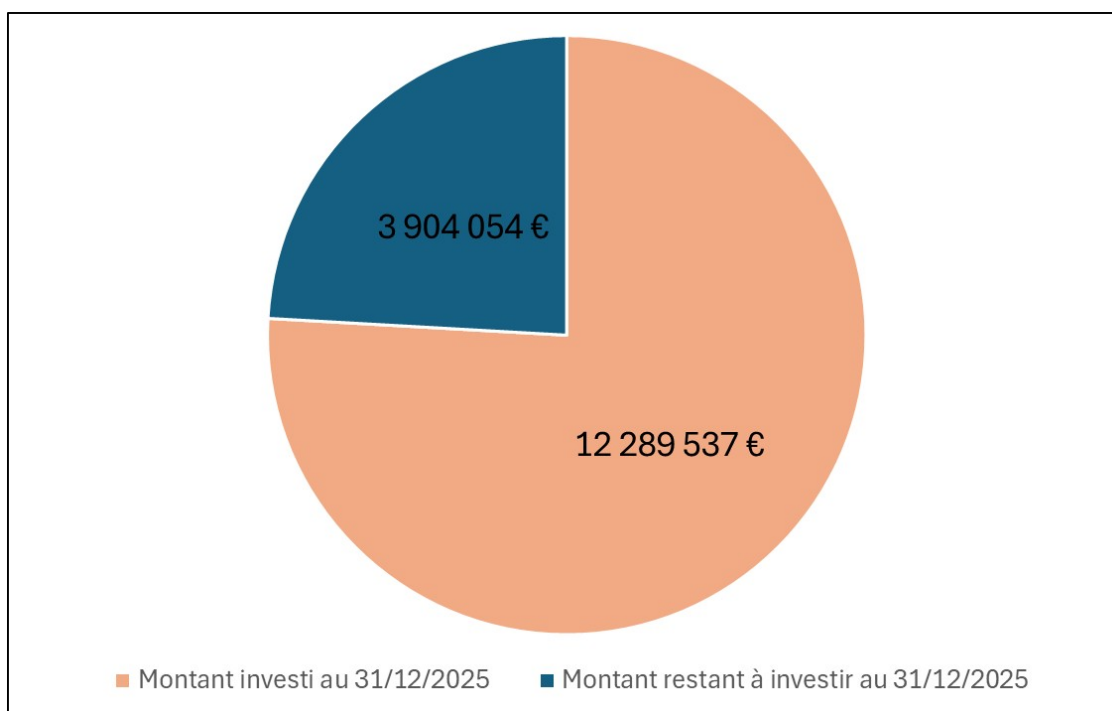
TITRES FINANCIERS	18 411 495 €
AVOIRS BANCAIRES	1 126 748 €
AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR LE FONDS	0,00 €
TOTAL DES ACTIFS	19 538 243 €
DETTES	63 161 €
ACTIF NET	19 475 082 €

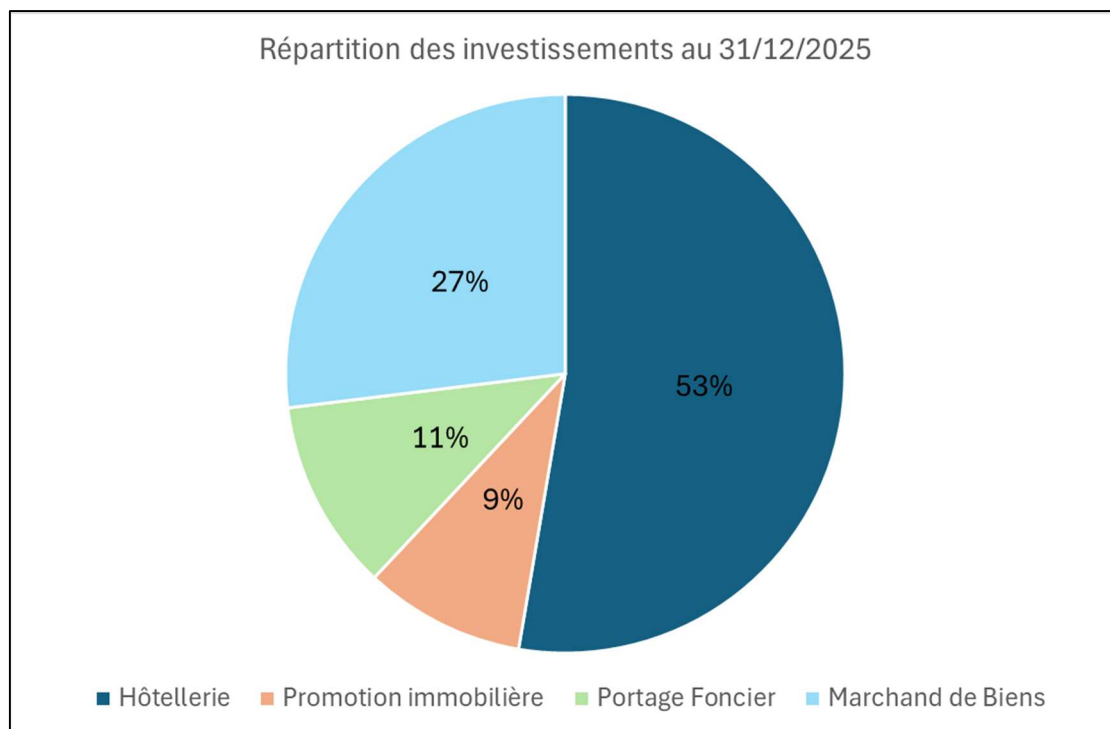
E. Portefeuille

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%	4 %
SARL PHONE ORLY	Immobilier locatif	Pierre Premier Gestion	Actions	5,0%	1 %
SAS CAMPUS DU PARC	Marchand de biens	Warm-Up Tertiaire	Actions et OC**	40,0%	0 %
SAS ENZO SARCELLES	Hôtellerie	Groupe Dassin	Actions et CCA	25,09%	9 %
SAS BEAUREGARD D'HOTELLERIE	Hôtellerie	HPVA	Actions	16,29%	9 %
SAS PPG PROJET 1	Marchand de biens	Les Arches Métropole	Actions et CCA	40,0%	7 %
SAS PPG PROJET 2	Hôtellerie	Groupe Dassin	Actions, CCA et OC	40,0%	12 %
RED-STONE3	Marchand de biens	Flipper Immo / BMF	Actions	29,0 %	9 %
SARL OIKIDOME	Promotion	Uniti	OS***	0,0%	4 %
14 INVEST	Hôtellerie	Groupe Dassin	OC	40,0%	8 %
WATTS'ON B2	Infrastructures	Watts'on	Actions	40,00%	2 %
SLOPPY DEVELOPPEMENT	Restauration	DNA	Actions	30,00%	6 %
PPG PROJET MDB	Marchand de biens	BELLEVUE PROMOTION	Actions	40,00%	2 %

*CCA : Compte courant associés / **OC : Obligations convertibles / ***OS : Obligations simples

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





SAS Châtelet 3 :

La SAS Châtelet 3 est sortie en intégralité de l'opération de Cherbourg en mars 2026 après celle de Reims l'année passée. Les marges sont conformes au business plan initial et sont en cours de calcul afin de procéder à leur distribution.

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) suivie d'une seconde augmentation de capital dans le cadre d'un projet à Manosque (04) de 34 lots. L'ensemble des lots sont vendus à ce jour.

Conformément à la promesse d'achat des parts mise en place lors du montage de l'opération, la SAS C3IC a racheté 61% de la participation du FCPR en janvier 2026 sur la base d'un TRI de 12% net d'impôts sur les sociétés. Les 116 actions encore détenus par le FCPR seront rachetées d'ici la fin du semestre selon le même processus.

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 reste de vendre à la découpe le bâtiment A et de vendre le bâtiment B à un utilisateur.

Le taux d'occupation du bâtiment A est de 67% et celui du bâtiment B est de 0%.

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. L'ensemble des lots de l'opération ont été vendus.

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 €. Nous avons également réalisé une réduction de capital le 27 novembre 2025, avec un remboursement de 196 000 € des 200 000 € apportés par le FCPR. Nous n'avons donc plus d'exposition en fonds propres sur cette opération. Le calcul de la marge est en cours dans le cadre d'une distribution à venir à l'issue de la prochaine assemblée générale d'approbation.

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. Les travaux de réfection des chambres sont terminés pour un montant total de 800 000 € soit environ 6 600 € par clé.

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation du portefeuille est de 73% et le prix moyen HT de 46 €, conformément au business plan prévisionnel.

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.

L'Ibis Rouge d'Avallon a été vendu au cours du dernier semestre au prix de 1,7M€. Le produit de la vente servira principalement à rembourser les dettes bancaires et de crédit-bail, régler les impositions liées à la sortie du CBI et à la plus-value, rembourser les avances de la Compagnie Hôtelière de Bourgogne pour les travaux du Greet, ainsi qu'à apurer certaines dettes fournisseurs, notamment les loyers rétroactifs du Greet.

Cinq fonds d'investissement gérés par la société de gestion agréée AMF 123IM sont devenus actionnaires à la suite de 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.

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation du portefeuille est de 61% et le prix moyen HT de 77 €.

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, une d'une enseigne alimentaire de premier plan, qui exploitera environ deux tiers de la surface totale et une autre d'une enseigne nationale spécialisée dans le stockage, occupant le tiers restant. Nous avons reçu un projet de promesse de l'enseigne alimentaire dans le but de la signer au cours du semestre. Enfin, nous avons constaté une provision pour dépréciation de 50 % sur cette participation, à la suite du renoncement d'E.Leclerc. Par précaution nous n'avons pas repris la provision dans l'attente de la signature des deux actes définitifs.

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 ont été entrepris pour un montant total de 575 000 €. Concernant le Première Classe d'Avignon les travaux sont terminés.

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation du portefeuille est de 53% et le prix moyen HT de 50 € du fait de la restructuration du portefeuille et de la phase de redémarrage progressif post travaux.

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 ou quasiment terminés dans l'ensemble des appartements.

Un compromis a été signé concernant l'immeuble de Saint Germain- Odéon au prix de 30 000 €/m² soit 8% de plus que le business plan initial.

Par ailleurs en 2025, 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.

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 : « Avesnes-les-Aubert – Cœur de Bourg » situé à Avesnes-les-Aubert (59) et « Albert – Rue Hoche » situé à Albert (80), tous deux revendus en bloc à un bailleur social dans le cadre de VEFA.

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'ensemble des autorisations administratives ayant été obtenues en amont, les projets étaient

préalablement sécurisés avec un taux de pré commercialisation de 100%.

L'avancement des travaux est le suivant :

- **Projet Aubert (Avesnes-les-Aubert – Cœur de Bourg) :** le programme a atteint le stade « hors d'eau / hors d'air », les bâtiments étant désormais clos et couverts. Les travaux se poursuivent avec les aménagements intérieurs. Le calendrier prévisionnel est respecté, avec une livraison maintenue au 2ème trimestre 2026 et une levée des réserves prévue en juillet 2026.
- **Projet Albert (Albert – Rue Hoche) :** le stade hors d'eau/hors d'air a été atteint en octobre 2025. Les travaux d'aménagement intérieur sont en cours. La livraison est désormais attendue au 3ème trimestre 2026, soit un décalage de trois mois par rapport aux prévisions initiales, avec une levée des réserves prévue en octobre 2026.

La commercialisation des deux opérations est totalement sécurisée :

Le projet Aubert (56 logements) et le projet Albert (76 logements) affichent un taux de commercialisation de 100% dans le cadre d'une VEFA conclue avec un bailleur social.

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 clés 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.

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation du portefeuille est de 54% et le prix moyen HT de 53 €, du fait de la restructuration du portefeuille et de la phase de redémarrage progressif post travaux.

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 121 495 €.

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 prédéfini 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.

L'ensemble des travaux des sites devraient être finis d'ici la fin de l'année 2026.

Sloppy 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. Sloppy Developpement détient un restaurant déjà ouvert dans le centre commercial Carré Sénart de Lieussaint (77) en périphérie parisienne. En 2025, le restaurant a réalisé un EBITDA de 300 000 €.

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.

PPG Projet MDB :

Le FCPR a pris une participation minoritaire de 400 000 € dans une opération de portage foncier en ASL portant sur l'acquisition d'une villa située dans le quartier Saint-Simon à Toulouse, en vue d'une division en un immeuble de 7 lots et deux terrains à bâtir.

L'opération, réalisée sans recours à la dette, bénéficie d'autorisations administratives obtenues et purgées ainsi que d'une convention de portage sécurisant la vente des lots invendus. À date, 6 lots sur les 7 sont réservés, dont 3 déjà actés, et les deux terrains à bâtir seront rachetés par le promoteur en octobre 2026. La marge opérationnelle est de 19 % pour une durée prévisionnelle maximum d'un an.

APRES LE 31/12/2025 :

ZAC du Studio :

Le FCPR a investi à travers la souscription d'une dette obligataire pour un montant de 1,5 M€ dans une opération de portage foncier située à Bry-sur-Marne portant sur un terrain de 3 056 m² destiné au développement d'un programme mixte de résidence étudiante et de commerces représentant 5 600 m² de surface de plancher, pour lequel le permis de construire a été obtenu et purgé de tout recours.

Le montage repose sur une double promesse sécurisée avec une acquisition du foncier à 4,0 M€ et une revente à 4,95 M€ à un promoteur national. Le financement de l'opération se répartie entre 1,6 M€ de fonds propres apportés par le co-investisseur et sur une émission obligataire de 2,5 M€ au taux de 11,0% l'an et d'une maturité de 12 mois prorogeable 6 mois et d'une faculté de conversion au nominal.

Le terrain a été acquis en février 2026.

3. Vie du FIA sur la période

A. Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice

Aucun changement substantiel au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n°231/2013 n'est intervenu au cours de l'exercice affectant :

- la stratégie d'investissement,
- le profil de risque,
- les modalités de gestion,
- ou les frais supportés par le fonds.

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

SAS PPG Projet 2 :

Le FCPR a effectué un apport de 242 273 € en compte-courant d'associés dans la SAS PPG Projet 2 rémunéré au taux de 12,0 % l'an.

SAS PPG Projet 1 :

Le FCPR a effectué un apport de 204 000 € en compte-courant d'associés dans la SAS PPG Projet 1 rémunéré au taux de 11,5 % l'an.

SAS Châtelet 3 :

La société Châtelet 3 a procédé au remboursement de 518 841,35 € de compte-courant d'associés détenus par le FCPR.

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 € ainsi que 196 000 € d'actions à la suite d'une réduction de capital.

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. Le prêt obligataire a été converti en actions lors d'une première augmentation de capital suivie d'une acquisition de part par le FCPR pour 1 200 € puis d'une seconde augmentation de capital lors de laquelle le FCPR a souscrit pour 278 800 € supplémentaires d'actions ainsi que la souscription à une dette d'émission d'obligations simple pour un montant de 177 778 € à la SAS Ussel.

Watts'on B2 :

Le FCPR a souscrit à 403 700 € d'actions dans la SAS Watts'on B2.

Sloopy Developpement :

Le FCPR a souscrit à 300 000 € d'actions dans la SAS Sloopy Developpement ainsi que la souscription à une dette d'émission d'obligations simple pour un montant de 700 000 € à la SAS DNA Participations HM.

PPG Projet MDB :

Le FCPR a souscrit à 400 400 € d'actions dans la SAS PPG Projet MDB.

PLACEMENT DE LA TRESORERIE :

Le FCPR a souscrit pour 2 900 000 € dans la SICAV monétaire SG Monétaire Plus dont 500 027 € ont été rachetés au cours de l'année, 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.

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.
- L'investissement du FCPR dans la société 14INVEST dans laquelle Gérald Prouteau, directeur de PIERRE 1ER GESTION et co-gérant du FCPR, détient une participation.

- L'investissement du FCPR dans la société PPG PROJET MDB dans laquelle Joël Vacher, président de PIERRE 1ER GESTION et co-gérant du FCPR, détient une participation.

La société de gestion appartient au groupe Premium depuis décembre 2025, lequel comprend également des entités susceptibles de distribuer les produits. Ces relations sont susceptibles de générer des situations potentielles de conflits d'intérêts, notamment en matière de sélection et de rémunération des distributeurs. La société de gestion met en œuvre des procédures visant à prévenir et gérer ces situations, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs et des distributeurs. Elle veille en particulier à ce que les conditions de rémunération des distributeurs soient conformes aux pratiques de marché et n'engendrent pas de traitement préférentiel.

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	Le fonds n'a pas recours à l'effet de levier au sens de la directive AIFM. Niveau constaté au 31/12/2025 : 0 %

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 2025, la société de gestion Pierre 1er Gestion SAS se compose de 17 personnes, parmi elles 2 sont membres du Comité de Direction : le Président de la Société et le Directeur Général Délégué.

Le montant total des rémunérations fixes versées au titre de l'exercice 2025 s'élève à 1 176 394 euros bruts, et le montant total des rémunérations variables versées s'élève à 248 427 euros bruts.

La part de ces rémunérations attribuée aux membres du personnel identifiés comme ayant une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés, au sens de la politique de rémunération de la société de gestion, s'élève à 687 000 euros bruts pour la partie fixe et 163 263 euros bruts pour la partie variable.

Concernant le fonds FCPR PPG VALEUR IMMO, l'équipe de gestion est composée de deux gérants, assistés notamment par la Direction Juridique (2 personnes). Au titre de l'exercice 2025, la rémunération attribuable aux membres du personnel ayant une incidence significative sur le profil de risque du fonds FCPR PPG VALEUR IMMO s'élève à 93 567 euros bruts pour la rémunération fixe et à 19 896 euros bruts pour la rémunération variable, conformément aux exigences réglementaires applicables.

Principes de la politique de rémunération de la société de gestion

Afin de répondre à l'objectif d'une politique de rémunération saine et prudente, Pierre 1^{er} Gestion a fixé un certain nombre de principes en matière de fixation des rémunérations.

Ces principes sont les suivants :

- La 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^{er} 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 311 170,65 €, répartis entre les parts A (99 280,67 €) et les parts B (211 889,98 €).

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 31/12/2025
FCPR PPG VALEUR IMMO	2023	VL + distributions	Part A : 116,22 € Part B : 116,61 €
		Montant des frais	Part A : 2,63 € Part B : 2,06 €

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

E. AIFM

PIERRE 1^{er} GESTION est agréé AIFM et a mis en place un dispositif adapté afin de se conformer aux dispositions réglementaires :

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

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

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

Dépositaire : Société Générale Securities Services 29, boulevard Haussmann
75009 PARIS

Délégataire 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.

G. Gestion de la liquidité

Le fonds étant un véhicule fermé, les parts ne sont pas rachetables à l'initiative des porteurs. Aucun mécanisme de gestion de la liquidité (gates, side-pockets) n'est mis en place. La liquidité repose exclusivement sur la cession des actifs.

5. Evénements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif postérieur à la clôture.

6. Annexes

Relevé dépositaire

Critères et options de restitution :

Date d'inventaire : 31/12/2025

Comptes sélectionnés :

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

Devise de restitution : EUR

Choix regroupement compte : Unitaire

Options de restitution par type d'instruments :

Valeurs Mobilières	Par déposant	Non
	Par forme juridique	Oui
	Par mode de disponibilité	Non
	Titres à recevoir/à livrer	Non
Nominatif Pur	Positions attestées uniquement	Non
Biens immobiliers	Positions attestées uniquement	Non

L'attention du client est attirée sur le fait que ce document ne fait pas office de relevé de compte ou de confirmation d'opération. Les actifs identifiés comme tenus en registre / en position ne peuvent être considérés comme certifiés par Société Générale, dans la mesure où les informations relatives à ces actifs ont été transmises au dépositaire par le client, ou un tiers désigné, sous la seule responsabilité du client. Notamment, pour les instruments financiers à termes listés, les positions sont déterminées uniquement à partir des positions transmises par le compensateur.

La valorisation des différentes lignes d'actifs est donnée à titre indicatif uniquement, et ne peut servir de valeur de référence dans le cadre d'une éventuelle transaction. Cette valorisation ne peut donc en aucun cas engager la responsabilité de la Société Générale. La fourniture de ces informations

Relevé dépositaire - Détail des positions

Compte titres :0558100080936431FCPR PPG VALEUR

Code portefeuille :18355

Autres actifs

Code ISIN Code valeur	Libellé valeur	Type de stock	Quantité	Mode de valorisation	Mode de détention	Date d'attestation	Prix de revient en devise de portefeuille	Prix de revient en devise de	
QS0004087332	RED STONE3	Stock Théorique	7325		Nominatif Pur		1 465 000,00 EUR	1 465 000,00 EUR	TR
QS0004087332	RED STONE3	Stock Attesté	7325		Nominatif Pur	30/06/2025	1 465 000,00 EUR	1 465 000,00 EUR	TR
QS0004087266	SAS PPG PROJET 2	Stock Théorique	400		Nominatif Pur		400,00 EUR	400,00 EUR	TR
QS0004087266	SAS PPG PROJET 2	Stock Attesté	400		Nominatif Pur	02/01/2025	400,00 EUR	400,00 EUR	TR
QS0004087068	ACC SAS PPG PROJET 1	Stock Théorique	232000		Nominatif Pur		232 000,00 EUR	232 000,00 EUR	TR
QS0004087068	ACC SAS PPG PROJET 1	Stock Attesté	28000		Nominatif Pur	02/01/2025	28 000,00 EUR	28 000,00 EUR	TR
QS0004087068	ACC SAS PPG PROJET 1	Stock non attesté	204000		Nominatif Pur		204 000,00 EUR	204 000,00 EUR	TR
QS0004153977	SAS WATTS ON B2	Stock Théorique	403700		Nominatif Pur		403 700,00 EUR	403 700,00 EUR	TR
QS0004153977	SAS WATTS ON B2	Stock Attesté	284000		Nominatif Pur	09/07/2025	284 000,00 EUR	284 000,00 EUR	TR
QS0004153977	SAS WATTS ON B2	Stock non attesté	119700		Nominatif Pur		119 700,00 EUR	119 700,00 EUR	TR
QS0004087324	OIKODOME 10.5% 150326	Stock Théorique	700		Nominatif Pur		700 000,00 EUR	700 000,00 EUR	TR
QS0004087324	OIKODOME 10.5% 150326	Stock Attesté	700		Nominatif Pur	30/06/2025	700 000,00 EUR	700 000,00 EUR	TR
QS0004087258	SAS PPG PROJET 1	Stock Théorique	880000		Nominatif Pur		880 000,00 EUR	880 000,00 EUR	TR
QS0004087258	SAS PPG PROJET 1	Stock Attesté	880000		Nominatif Pur	02/01/2025	880 000,00 EUR	880 000,00 EUR	TR
QS0004087225	SAS ENZO SARCELLES	Stock Théorique	3350		Nominatif Pur		1 400 000,00 EUR	1 400 000,00 EUR	TR
QS0004087225	SAS ENZO SARCELLES	Stock Attesté	3350		Nominatif Pur	02/01/2025	1 400 000,00 EUR	1 400 000,00 EUR	TR
QS0004087217	SAS CHATELET 3 ADP B	Stock Théorique	3086		Nominatif Pur		617 200,00 EUR	617 200,00 EUR	TR
QS0004087217	SAS CHATELET 3 ADP B	Stock Attesté	3086		Nominatif Pur	02/01/2025	617 200,00 EUR	617 200,00 EUR	TR
QS0004123590	DNA PARTICIPATION OS	Stock Théorique	700000		Nominatif Pur		700 000,00 EUR	700 000,00 EUR	TR

Relevé dépositaire - Détail des positions

Compte titres :0558100080936431FCPR PPG VALEUR

Code portefeuille :18355

Code ISIN Code valeur	Libellé valeur	Type de stock	Quantité	Mode de valorisation	Mode de détention	Date d'attestation	Prix de revient en devise de portefeuille	Prix de revient en devise de	
QS0004123590	DNA PARTICIPATION OS	Stock Attesté	700000		Nominatif Pur	05/08/2025	700 000,00 EUR	700 000,00 EUR	TR
QS0004087191	SAS C3IC	Stock Théorique	300		Nominatif Pur		905 913,00 EUR	905 913,00 EUR	TR
QS0004087191	SAS C3IC	Stock Attesté	300		Nominatif Pur	02/01/2025	905 913,00 EUR	905 913,00 EUR	TR
QS0004087084	ACC SAS PPG PROJET 2	Stock Théorique	589600		Nominatif Pur		589 600,00 EUR	589 600,00 EUR	TR
QS0004087084	ACC SAS PPG PROJET 2	Stock Attesté	347327		Nominatif Pur	02/01/2025	347 327,00 EUR	347 327,00 EUR	TR
QS0004087084	ACC SAS PPG PROJET 2	Stock non attesté	242273		Nominatif Pur		242 273,00 EUR	242 273,00 EUR	TR
QS0004122931	14INVEST	Stock Théorique	1080000		Nominatif Pur		800 000,00 EUR	800 000,00 EUR	TR
QS0004122931	14INVEST	Stock Attesté	278800		Nominatif Pur	30/07/2025	278 800,00 EUR	278 800,00 EUR	TR
QS0004122931	14INVEST	Stock non attesté	801200		Nominatif Pur		800 000,00 EUR	800 000,00 EUR	TR
QS0004122568	USSEL OS 28/07/2026	Stock Théorique	177778		Nominatif Pur		177 778,00 EUR	177 778,00 EUR	TR
QS0004122568	USSEL OS 28/07/2026	Stock Attesté	177778		Nominatif Pur	29/07/2025	177 778,00 EUR	177 778,00 EUR	TR
QS0004106785	ACC SAS ENZO SARCELLES	Stock Théorique	200748.75		Nominatif Pur		200 748,75 EUR	200 748,75 EUR	TR
QS0004106785	ACC SAS ENZO SARCELLES	Stock Attesté	200748.75		Nominatif Pur	02/01/2025	200 748,75 EUR	200 748,75 EUR	TR
QS0004087274	SAS BEAUREGARD D'HOTELLERIE	Stock Théorique	231440		Nominatif Pur		1 450 000,00 EUR	1 450 000,00 EUR	TR
QS0004087274	SAS BEAUREGARD D'HOTELLERIE	Stock Attesté	231440		Nominatif Pur	02/01/2025	1 450 000,00 EUR	1 450 000,00 EUR	TR
QS0004087241	SAS CAMPUS DU PARC	Stock Théorique	2000		Nominatif Pur		200 000,00 EUR	200 000,00 EUR	TR
QS0004087241	SAS CAMPUS DU PARC	Stock Attesté	2000		Nominatif Pur	02/01/2025	200 000,00 EUR	200 000,00 EUR	TR
QS0004123608	SLOPPY DVT AO	Stock Théorique	300000		Nominatif Pur		300 000,00 EUR	300 000,00 EUR	TR
QS0004123608	SLOPPY DVT AO	Stock Attesté	300000		Nominatif Pur	04/08/2025	300 000,00 EUR	300 000,00 EUR	TR
QS0004087407	SARL PHONE ORLY	Stock Théorique	79		Nominatif Pur		232 813,00 EUR	232 813,00 EUR	TR
QS0004087407	SARL PHONE ORLY	Stock Attesté	79		Nominatif Pur	30/06/2025	232 813,00 EUR	232 813,00 EUR	TR

Compte titres :0558100080936431FCPR PPG VALEUR

Code portefeuille :18355

Code ISIN Code valeur	Libellé valeur	Type de stock	Quantité	Mode de valorisation	Mode de détention	Date d'attestation	Prix de revient en devise de portefeuille	Prix de revient en devise de	
QS0004087308	OC SAS PPG PROJ2 12% 311228	Stock Théorique	1250000		Nominatif Pur		1 250 000,00 EUR	1 250 000,00 EUR	TR
QS0004087308	OC SAS PPG PROJ2 12% 311228	Stock Attesté	1250000		Nominatif Pur	02/01/2025	1 250 000,00 EUR	1 250 000,00 EUR	TR
QS0004153985	SAS PPG PROJET MDB	Stock Théorique	400400		Nominatif Pur		400 400,00 EUR	400 400,00 EUR	TR
QS0004153985	SAS PPG PROJET MDB	Stock Attesté	400		Nominatif Pur	27/11/2025	400,00 EUR	400,00 EUR	TR
QS0004153985	SAS PPG PROJET MDB	Stock non attesté	400000		Nominatif Pur		400 000,00 EUR	400 000,00 EUR	TR
Total:								12 905 552,75 EUR	

OPC

OPCVM

Code ISIN	Libellé valeur	Type	Mode	Lieu de dépôt	Forme juridique	Quantité	Date cours	Cours de valorisation	Montant estimé	Collatéral	OTCD	Clearing	
FR0000003964	SG MONETAIRE PLUS - I	Dénoué	Disponible	EOF	Au porteur	94,9718	31/12/2025	25 809,4710 EUR	2 451 171,92				
Total:												2 451 171,92	

Espèces

Positions espèces chez SGSS

Numéro de compte	Devise du compte	Sens	Solde dans la devise du compte	Solde contrevalorisé
FR 76 30003 05581 00003936431 14	EUR	Crédit	1 126 748,13 EUR	1 126 748,13 EUR
Total:				1 126 748,13 EUR

Compte titres :0558100080936431FCPR PPG VALEUR IMMO

Code portefeuille : 18355

	Montant EUR	Montant Actifs EUR	% Actifs
Autres actifs	12905552,75	12905552,75	78,29
OPC	2451171,92	2451171,92	14,87
OPCVM	2451171,92	2451171,92	14,87
Espèces	1126748,13	1126748,13	6,84
Positions espèces chez SGSS	1126748,13	1126748,13	6,84
Sous-Total Espèces	1126748,13	1126748,13	6,84
Sous-Total Titres	15356724,67	15356724,67	93,16
TOTAL	16483472,8	16483472,8	100



300, avenue du Prado
13008 Marseille

FCPR PPG VALEUR IMMO

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif constitué sous forme de fonds commun de placement à risque (FCPR) PPG VALEUR IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée-ci avant. Nous n'exprimons donc pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les instruments financiers de capital investissement sont valorisés selon les méthodes décrites dans le règlement du fonds et dans l'annexe. Nous avons vérifié la correcte application de ces méthodes et avons pris connaissance des procédures définies par la société de gestion pour le suivi et l'évaluation des instruments financiers de capital investissement.

La valeur des différentes catégories de parts est déterminée selon les modalités précisées dans le règlement du fonds et dans l'annexe. Nous avons vérifié la correcte application de ces modalités.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion.

Responsabilités de la 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. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre 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 7/5/2026

Signé par :
 **Arnaud LATRACE**
48158011184B471...

Arnaud Latrace

Associé



FCPR PPG VALEUR IMMO

COMPTES ANNUELS du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Bilan Actif-Passif
- Compte de résultat
- Annexe des comptes

46 Rue de Lagny
93100 MONTREUIL



Bilan au 31/12/2025 en EUR - Actif

Bilan Actif au 31/12/2025 en euros	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations corporelles nettes		
Titres financiers		
Actions et valeurs assimilées (A)	11 609 671,00	8 909 449,18
- Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
- Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	11 609 671,00	8 909 449,18
Obligations convertibles en actions (B)	2 262 512,50	1 755 000,00
- Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
- Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	2 262 512,50	1 755 000,00
Obligations et valeurs assimilés (C)	915 480,24	2 023 907,52
- Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
- Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	915 480,24	2 023 907,52
Titres de créances (D)	-	-
- Négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
- Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
Parts d'OPC et de fonds d'investissements (E)	2 451 172,38	-
- OPCVM	2 451 172,38	-
- FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne	-	-
- Autres OPC et fonds d'investissements	-	-
Dépôts (F)	-	3 173 946,90
- Dépôts à terme	-	3 173 946,90
Instruments financiers à terme (G)	-	-
Opérations temporaires sur titres (H)	-	-
Prêts (I)	1 172 658,74	1 109 992,33
Autres actifs éligibles (J)	-	-
Sous-total actifs éligibles I=(A+B+C+D+E+F+G+H+I+J)	18 411 494,86	16 972 295,93
Créances et comptes d'ajustement actifs	-	35 074,04
Comptes financiers	1 126 748,13	2 044 774,94
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II (1)	1 126 748,13	2 079 848,98
Total Actif I+II	19 538 242,99	19 052 144,91

Bilan au 31/12/2025 en EUR - Passif

Bilan Passif au 31/12/2025 en Euros		31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES			
Capital (1)		17 957 874,17	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)		859 047,91	1 263 862,55
Capitaux propres I		18 816 922,08	18 033 700,97
Passifs éligibles :			
Instruments financiers (A)			
Opérations de cession sur instrument financiers		-	-
Opérations temporaires sur titres financiers		-	-
Instruments financiers à terme (B)			
Emprunts			
Autres passifs éligibles (C)			
Provision boni de liquidation		658 160,01	582 333,21
Sous total passifs éligibles II = A+B+C		658 160,01	582 333,21
Autres passifs :			
Dettes et comptes d'ajustement passifs		63 160,90	436 110,73
Concours bancaires		-	-
Sous-total autres passifs III		63 160,90	436 110,73
Total Passif : I+II+III		19 538 242,99	19 052 144,91

(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 31/12/2025 en EUR

Compte de résultat au 31/12/2025 en euros	31/12/2025	30/12/2024
Revenus financiers nets		
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôt et comptes financiers	24 573,28	109 307,42
Produits sur actions	-	235 822,79
Produits sur obligations	344 500,00	73 472,94
Produits sur instrument financiers à terme	15 654,18	124 589,73
Produits sur opération temporaires sur titres	-	
Produits sur prêts et créances	133 536,99	
Autres produits sur actifs et passifs éligibles	-	44 923,23
Autres produits financiers		
Sous-total Produits sur opérations financières	518 264,45	588 116,11
Charges sur opérations financières		
Autres charges financières	125,88	167,60
Sous-total charges sur opérations financières	125,88	167,60
Total Revenus financiers nets (A)	518 138,57	587 948,51
Autres produits :		
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	-	-
Autres charges :	410 343,00	366 238,24
Frais de gestion de la société de gestion	365 142,50	343 414,09
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement	28 855,50	6 000,00
Impôts et taxes	-	
Autres charges	16 345,00	16 824,15
Sous-total Autres produits et autres charges (B)	410 343,00	366 238,24
Sous-total Revenus nets avant compte de régularisation C = A-B	107 795,57	221 710,27
Régularisation des revenus nets de l'exercices (D)		
Sous-total Revenus nets I = C+D	107 795,57	221 710,27
Plus ou moins values réalisées nettes avant compte de régularisations :		
Plus et moins-values réalisées	8 088,02	-
Indemnités d'assurance perçues	-	-
Versements en garantie de capital ou de performance reçus	-	-
Sous-total plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisation (E)	8 088,02	-
Régularisation des plus ou moins values réalisées nettes (F)		
Plus ou moins values réalisées nettes II = E+F	8 088,02	-
Plus ou moins values latentes nettes avant comptes de régularisations :		
Variation des plus ou moins-values latentes yc les écarts de change sur les actifs éligibles	743 164,32	1 042 152,28
Ecart de change sur les comptes financiers en devises	-	-
Sous-total plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisation (G)	743 164,32	1 042 152,28
Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes (H)		
Plus ou moins values latentes nettes III =G+H	743 164,32	1 042 152,28
Acomptes :		
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	-	-
Total des acomptes versés au titre de l'exercices IV = J+K+L		
Impôt sur le résultat V		
Résultat net I+II+III-IV-V	859 047,91	1 263 862,55

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

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. 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.

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

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.

2. Mode d'enregistrement des frais de transaction des instruments financiers

Les instruments financiers sont comptabilisés frais exclus.

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 :

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.

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'Evaluateur Immobilier,
- la rémunération des intermédiaires chargés de la commercialisation,
- la rémunération des Commissaires aux Comptes, et
- les frais d'administration du Fonds.

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.

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.

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.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

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.

Au 31 décembre 2025, 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.

2. Droits respectifs des catégories de parts

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-vingts (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 douze et demi (12,5) % du Revenu Prioritaire ;
- (d) un montant égal à vingt (20) % du solde restant des Sommes Distribuables.

La société de gestion a décidé de modifier les droits attachés aux porteurs de parts C (dit catch-up) de 25% à 12.5%, de manière rétrospective au 18 juin 2024.

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 douze et demi (12,5) % du Revenu Prioritaire ; et
- (d) en quatrième lieu, de tous les Porteurs de Parts, de la façon suivante : (i) quatre-vingts (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. 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’acticité, 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

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	31/12/2025	31/12/2024
Apports	16 156 740,41	16 394 440,62
Capital souscrit *	16 156 740,41	16 394 440,62
Capital non appelé **	0,00	0,00
Commission de souscription	0,00	0,00
Emission de passifs de financement	0,00	0,00
Résultat de gestion	328 617,04	199 988,29
Revenus nets de l'exercice	107 795,57	221 710,27
Cumul des revenus nets des exercices précédents	221 710,27	-20 833,18
Frais de transaction	-888,80	-888,80
Plus ou moins-values réalisées nettes	8 088,02	0,00
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	8 088,02	0,00
Cumul plus ou moins-values réalisées nettes des exercices précédents	0,00	0,00
Variation des Plus ou moins-values latentes nettes	1 785 316,60	2 141 605,27
Plus ou moins-values latentes nettes de l'exercice	743 164,32	1 042 152,28
Cumul plus ou moins-values latentes nettes des exercices précédents	1 042 152,28	1 099 452,99
Boni de liquidation	658 160,01	-582 333,21
Rachats et répartition d'actifs	0,00	0,00
Rachats	0,00	0,00
Répartition d'actifs	0,00	0,00
Distributions de résultats nets	0,00	0,00
Distribution de plus et moins-values réalisées nettes	0,00	0,00
Remboursement de passifs de financement	0,00	0,00
Autres éléments **	-120 000,00	-120 000,00
Capitaux propres et passifs de financement en fin d'exercice	18 816 922,08	18 033 700,97

2. Evolution du nombre de parts au cours de l’exercice 2025

1. Nombre de parts souscrites et rachetées pendant l’exercice par catégorie de parts

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

	Parts A	Parts B	Parts C
Parts souscrites et émises au début de l'exercice	47 669,3009	113 861,7647	404,8398
Parts souscrites et émises au cours de l'exercice	-	-	-
Parts rachetées au cours de l'exercice	-	-	-
Parts souscrites et émises en fin d'exercice	47 669,3009	113 861,7647	404,8398

2. 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

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

Au 31/12/2025, 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	2 046 460,39	603 929,26	1 442 531,14	
Montant affecté au revenu secondaire	313 843,96			313 843,96
Partage du solde résiduel	1 519 160,36	358 654,54	856 673,75	303 832,07
Total de la répartition	20 073 055,25	5 729 513,89	13 685 381,36	658 160,01
Commission de gestion	-597 973,16	-189 557,25	-408 415,91	
Nombre de parts	161 935,91	47 669,30	113 861,76	404,84
Valeur liquidative	120,26	116,22	116,61	1 625,73

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 31/12/2025 :

Dénomination des sociétés 3.1 - Action	Coût d'acquisition	Evaluation	Variation
C3IC	905 913,00	1 260 000,00	354 087,00
CAMPUS DU PARC ACTION	4 000,00	210 458,00	206 458,00
CHATELET 3 ADP B	617 200,00	941 999,00	324 799,00
ENZO SARCELLES	1 400 000,00	1 762 000,00	362 000,00
PHONE ONLY ACTION PARTS SOCIALES	232 813,00	226 696,00	-6 117,00
BEAUREGARD D'HOTELLERIE	1 450 000,00	1 438 794,00	-11 206,00
PROJET 1	880 000,00	541 805,00	-338 195,00
PROJET 2	400,00	724 234,00	723 834,00
WATTS'ON B2	403 700,00	464 755,00	61 055,00
14 Invest	1 080 000,00	1 459 697,00	379 697,00
Sloppy développement	300 000,00	541 650,00	241 650,00
PROJET MDB	400 400,00	417 442,00	17 042,00
REDSTONE 3	1 465 000,00	1 620 141,00	155 141,00
Total	9 139 426,00	11 609 671,00	2 470 245,00
3.2 - Obligation			
PHONE ONLY AVCC	0,00	4 788,99	4 788,99
CAMPUS DU PARC OCA	0,00	0,00	0,00
OBLIGATIONS - PPG PROJET 2	1 327 500,00	1 489 012,50	161 512,50
OBLIGATIONS - OIKODOME	700 000,00	773 500,00	73 500,00
OBLIGATIONS 14 INVEST	0,00	0,00	0,00
OBLIGATIONS USSEL	177 778,00	182 307,69	4 529,69
OBLIGATIONS DNA	700 000,00	728 383,56	28 383,56
Total	2 905 278,00	3 177 992,74	239 801,49
3.3 - Compte courant			
CHATELET 3 AVCC	0,00	0,00	0,00
AVANCE CC - PROJET 1	234 282,86	243 245,06	8 962,20
AVANCE CC - PROJET 2	602 468,79	667 948,73	65 479,94
AVANCE CC - ENZO SARCELLES	202 134,74	226 390,91	24 256,17
AVANCE CC - C3IC	35 074,04	35 074,04	0,00
Total	1 073 960,43	1 172 658,74	98 698,31
3.4 - OPCVM			
OPCVM	2 408 059,78	2 451 171,92	43 112,14

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
Actions	11 609 671,00	0,00	11 609 671,00
Cotées	0,00	0,00	0,00
Non cotée	11 609 671,00	0,00	11 609 671,00
Obligations convertibles	2 262 512,50	0,00	2 262 512,50
Cotées	0,00	0,00	0,00
Non cotée	2 262 512,50	0,00	2 262 512,50
Autres obligations	915 480,24	0,00	915 480,24
Cotées	0,00	0,00	0,00
Non cotée	915 480,24	0,00	915 480,24
Titre de créances			
Parts d'OPC et Fonds d'investissement	2 451 172,38	0,00	2 451 172,38
Prêt (avance en compte courant)	1 172 658,74	0,00	1 172 658,74
Autres actifs éligibles	1 126 748,13	0,00	1 126 748,13
Total	19 538 242,99	0,00	19 538 242,99

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 31/12/2025 :

Dénomination des sociétés	Cours dernière valeur connue	Valeur ajustée	Commentaires
Instruments financiers négociés sur un marché règlementé			
	Néant		
Instruments financiers négociés sur un marché règlementé			
	Néant		

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			Différence d'estimation N	Différence d'estimation N-1	variation
	31/12/2025	31/12/2024	Variation	31/12/2025	31/12/2024	Variation			
3.1 - Action									
CBIC	905 913,00	905 913,00	0,00	1 260 000,00	1 068 690,00	191 310,00	354 087,00	162 777,00	191 310,00
CAMPUS DU PARC ACTION	4 000,00	200 000,00	-196 000,00	210 458,00	539 918,52	-329 460,52	206 458,00	339 918,52	(133 460,52)
CHATELET 3 - ADP B	617 200,00	617 200,00	0,00	941 999,00	895 187,76	46 811,24	324 799,00	277 987,76	46 811,24
ENZO SARCELLES	1 400 000,00	1 400 000,00	0,00	1 762 000,00	1 462 409,13	299 590,87	362 000,00	62 409,13	299 590,87
PHONE ORLY ACTION PARTS SOCIALES	232 813,00	232 813,00	0,00	226 696,00	206 540,60	20 155,41	(6 117,00)	(26 272,41)	20 155,41
BEAUREGARD D'HOTELLERIE	1 450 000,00	1 450 000,00	0,00	1 438 794,00	1 987 546,00	-548 752,00	(11 206,00)	537 546,00	(548 752,00)
PROJET 1	880 000,00	880 000,00	0,00	541 865,00	1 062 154,36	-520 289,36	(338 195,00)	182 154,36	(520 289,36)
14invest	1 080 000,00	0,00	1 080 000,00	1 459 697,00	0,00	1 459 697,00	379 697,00	-	379 697,00
PROJET 2	400,00	400,00	0,00	724 234,00	222 002,82	502 231,18	723 834,00	221 602,82	502 231,18
REDSTONE 3	1 465 000,00	1 465 000,00	0,00	1 620 141,00	1 465 000,00	155 141,00	155 141,00	-	155 141,00
WATTSOON B2	403 700,00	0,00	403 700,00	464 755,00	0,00	464 755,00	61 055,00	-	61 055,00
SLOPPY DEVELOPEMENT	300 000,00	0,00	300 000,00	541 650,00	0,00	541 650,00	241 650,00	-	241 650,00
PROJET MDB	400 400,00	0,00	400 400,00	417 442,00	0,00	417 442,00	17 042,00	-	17 042,00
Total	9 139 426,00	7 151 326,00	1 988 100,00	11 609 671,00	8 909 449,19	2 700 221,81	2 470 245,00	1 758 123,19	712 121,81
3.2 - Obligation									
PHONE ORLY AVCC	0,00	0,00	0,00	4 788,99	-27 756,87	32 545,86	4 788,99	(27 756,87)	32 545,86
CAMPUS DU PARC OC	0,00	1 500 000,00	-1 500 000,00	0,00	1 755 000,00	-1 755 000,00	-	255 000,00	-
OBLIGATIONS - PPG PROJET 2	1 327 500,00	2 250 000,00	-77 500,00	1 489 012,59	1 327 800,00	161 212,59	-	77 500,00	-
OBLIGATIONS - DIKODOME	700 000,00	700 000,00	0,00	773 500,00	724 164,38	49 335,62	-	24 164,38	49 335,62
OBLIGATIONS 14 INVEST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-
OBLIGATIONS USSEL	177 778,00	0,00	177 778,00	182 307,69	-	-	4 529,69	-	-
OBLIGATIONS DNA	700 000,00	0,00	700 000,00	728 383,52	-	-	-	-	28 383,52
Total	2 905 278,00	3 450 000,00	-544 722,00	3 177 992,74	3 778 907,51	-1 511 606,02	272 714,74	328 907,51	-110 265,04
3.3 - Compte courant									
CHATELET 3 AVCC	0,00	478 942,00	-478 942,00	0,00	517 378,94	-517 378,94	0,00	38 436,94	-38 436,94
AVANCE CC - PROJET 1	234 282,86	28 400,00	205 882,86	243 245,06	30 282,86	212 962,20	8 962,20	1 882,86	7 079,34
AVANCE CC - PROJET 2	602 468,79	347 327,00	255 141,79	667 948,73	360 195,79	307 752,94	65 479,94	12 868,79	-
AVANCE CC - ENZO SARCELLES	202 134,74	200 748,75	1 385,99	226 390,51	202 134,74	24 255,77	24 256,17	1 385,99	22 870,18
AVANCE CC - CBIC	35 074,04	0,00	35 074,04	35 074,04	0,00	35 074,04	0,00	0,00	0,00
Total	1 073 960,43	1 055 417,75	18 542,68	1 172 658,74	1 109 992,33	62 666,41	98 686,31	54 574,58	-8 487,42
3.4 - OPCVM									
OPCVM	2 408 060,83	0,00	2 408 060,83	2 451 172,38	0,00	2 451 172,38	43 111,55	0,00	43 111,55
Total	2 408 060,83	0,00	2 408 060,83	2 451 172,38	0,00	2 451 172,38	43 111,55	0,00	43 111,55

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	Prix de cession	Plus-value	Moins-values
SG MONETAIRE PLUS - I ©	OPCVM	491 939,17	500 027,19	8 088,02	-
Total		491 939,17	500 027,19	8 088,02	-

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 31/12/2025 :

Libellé	Quantité détenue	Devise	Coût d'acquisition	Evaluation	% de l'actif net
Dépôts					
- Dépôt à terme	-	EUR	-	-	-
Contrats financiers					
Autres instruments financiers					

9. Créances et dettes

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

Libellé	31/12/2025
Créances	
-Dividendes à recevoir C3IC	-
Total	-
Dettes	
-Frais Avocat	3 600,00
-Honoraires commissaire aux comptes	9 600,00
-Commission de gestion	-
-Honoraires expert immo	10 320,00
-Honoraires asset management	3 847,20
-Commission de gestion administrative et comptable	15 123,27
-Commission dépositaire	20 270,43
-Commission non acquise	
-Virement à affecter	400,00
Total	63 160,90

10. Frais de gestion

Les frais de gestion se décomposent selon le tableau suivant au 31/12/2025 :

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	311 171	1,62%
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	13 651	0,07%
Honoraires comptables / valorisateur	17 121	0,09%
Honoraires du dépositaire	23 200	0,12%
Honoraires Expert Immobilier		
Honoraires Avocat	28 856	0,15%
Honoraires Fiscaliste	-	
Honoraires juridiques	-	
Autres	16 345	0,08%
Total	410 343	

11. Autres frais

Frais de constitution : 120 000 euros

12. Autres informations

Nature de l'information	Exercice au 31/12/2025
Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire	
- Titres pris en pension	-
- Titres acquis à réméré	-
Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie	
- Instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan	-
- Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	-
Instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liées à la société de gestion	
- Actions	-
- Obligatoin	-
- Titres de créances	-
- Parts d'OPC	-
- Opérations temporaires sur titres	-
- Contrats financiers	-
- Dépôts	-
- Autres instruments financiers	-
Total	-

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	2,783%	1,181%	0,714%	0,193%	0,000%	4,87%
	Exercice 1 (14 mois) (31 12 2023) part B		1,204%				4,89%
	Exercice 1 (14 mois) (31 12 2023) part C		0,366%				1,27%
	Exercice 2 (31 12 2024) parts A	2,783%	2,021%	0,714%	0,136%	0,000%	5,65%
	Exercice 2 (31 12 2024) parts B		2,059%				5,69%
	Exercice 2 (31 12 2024) parts C		0,350%				1,20%
	Exercice 3 (31 12 2025) parts A	2,783%	2,021%	0,714%	0,136%	0,00%	5,65%
	Exercice 3 (31 12 2025) parts B		2,059%				5,69%
	Exercice 3 (31 12 2025) parts C		0,350%				1,20%
TFAM constaté sur la période écoulée		1,3916%	1,9352%	0,3571%	0,0774%	0,0000%	A = 1,80% B=1,82%

14. Modèle d'exposition sur les portefeuilles de capital investissement

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	1 260 000,00	6,70%	IMMOBILIER	FRANCE
CAMPUS DU PARC ACTION	EUROS	ACTIONS	210 458,00	1,12%	IMMOBILIER	FRANCE
CHATELET 3 ADP B	EUROS	ACTIONS	941 999,00	5,01%	IMMOBILIER	FRANCE
ENZO SARCELLES	EUROS	ACTIONS	1 762 000,00	9,36%	HÔTELLERIE	FRANCE
PHONE ORLY	EUROS	ACTIONS	226 696,00	1,20%	IMMOBILIER	FRANCE
BEAUREGARD D'HOTELLERIE	EUROS	ACTIONS	1 438 794,00	7,65%	IMMOBILIER	FRANCE
PROJET 1	EUROS	ACTIONS	541 805,00	2,88%	IMMOBILIER	FRANCE
PROJET 2	EUROS	ACTIONS	724 234,00	3,85%	HÔTELLERIE	FRANCE
REDSTONE 3	EUROS	ACTIONS	1 620 141,00	8,61%	IMMOBILIER	FRANCE
14invest	EUROS	ACTIONS	1 459 697,00	7,76%	HÔTELLERIE	FRANCE
WATTSSON B2	EUROS	ACTIONS	464 755,00	2,47%	PRODUCTION ELECTRICITE	FRANCE
SLOPPY DEVELOPPEMENT	EUROS	ACTIONS	541 650,00	2,88%	RESTAURATION	FRANCE
PROJET MDB	EUROS	ACTIONS	417 442,00	2,22%	IMMOBILIER	FRANCE
PHONE ORLY AVCC	EUROS	OBLIGATIONS	4 788,99	0,03%	IMMOBILIER	FRANCE
CAMPUS DU PARC OCA	EUROS	OBLIGATIONS	-	0,00%	IMMOBILIER	FRANCE
OBLIGATIONS - PPG PROJET 2	EUROS	OBLIGATIONS	1 489 012,50	7,91%	HÔTELLERIE	FRANCE
OBLIGATIONS - OIKODOME	EUROS	OBLIGATIONS	773 500,00	4,11%	IMMOBILIER	FRANCE
OBLIGATIONS 14 INVEST	EUROS	OBLIGATIONS	-	0,00%	HÔTELLERIE	FRANCE
OBLIGATIONS USSEL	EUROS	OBLIGATIONS	182 307,69	0,97%	HÔTELLERIE	FRANCE
OBLIGATIONS DNA	EUROS	OBLIGATIONS	728 383,56	3,87%	RESTAURATION	FRANCE
CHATELET 3 AVCC	EUROS	COMPTE COURANT	-	0,00%	IMMOBILIER	FRANCE
AVANCE CC - PROJET 1	EUROS	COMPTE COURANT	243 245,06	1,29%	IMMOBILIER	FRANCE
AVANCE CC - PROJET 2	EUROS	COMPTE COURANT	667 948,73	3,55%	HÔTELLERIE	FRANCE
AVANCE CC - ENZO SARCELLES	EUROS	COMPTE COURANT	226 390,91	1,20%	HÔTELLERIE	FRANCE
AVANCE CC - C3IC	EUROS	COMPTE COURANT	35 074,04	0,19%	IMMOBILIER	FRANCE

15. Inventaire des éléments bilan

Inventaire des dépôts et des instruments financiers						
Cout d'acquisition	Libellé	Valeur actuelle	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net	Mention des secteurs d'activités	
905 913,00	C3IC	1 260 000,00	EUROS	6,70%	IMMOBILIER	
4 000,00	CAMPUS DU PARC ACTION	210 458,00	EUROS	1,12%	IMMOBILIER	
617 200,00	CHATELET 3 ADP B	941 999,00	EUROS	5,01%	IMMOBILIER	
1 400 000,00	ENZO SARCELLES	1 762 000,00	EUROS	9,36%	HÔTELLERIE	
232 813,00	PHONE ORLY	226 696,00	EUROS	1,20%	IMMOBILIER	
1 450 000,00	BEAUREGARD D'HOTELLERIE	1 438 794,00	EUROS	7,65%	IMMOBILIER	
880 000,00	PROJET 1	541 805,00	EUROS	2,88%	IMMOBILIER	
400,00	PROJET 2	724 234,00	EUROS	3,85%	HÔTELLERIE	
1 465 000,00	REDSTONE 3	1 620 141,00	EUROS	8,61%	IMMOBILIER	
1 080 000,00	14invest	1 459 697,00	EUROS	7,76%	HÔTELLERIE	
403 700,00	WATTSSON B2	464 755,00	EUROS	2,47%	PRODUCTION ELECTRICITE	
300 000,00	SLOPPY DEVELOPPEMENT	541 650,00	EUROS	2,88%	RESTAURATION	
400 400,00	PROJET MDB	417 442,00	EUROS	2,22%	IMMOBILIER	
-	PHONE ORLY AVCC	4 788,99	EUROS	0,03%	IMMOBILIER	
-	CAMPUS DU PARC OCA	0,00	EUROS	0,00%	IMMOBILIER	
1 327 500,00	OBLIGATIONS - PPG PROJET 2	1 489 012,50	EUROS	7,91%	HÔTELLERIE	
700 000,00	OBLIGATIONS - OIKODOME	773 500,00	EUROS	4,11%	IMMOBILIER	
-	OBLIGATIONS 14 INVEST	0,00	EUROS	0,00%	HÔTELLERIE	
177 778,00	OBLIGATIONS USSEL	182 307,69	EUROS	0,97%	HÔTELLERIE	
700 000,00	OBLIGATIONS DNA	728 383,56	EUROS	3,87%	RESTAURATION	
-	CHATELET 3 AVCC	0,00	EUROS	0,00%	IMMOBILIER	
234 282,86	AVANCE CC - PROJET 1	243 245,06	EUROS	1,29%	IMMOBILIER	
602 468,79	AVANCE CC - PROJET 2	667 948,73	EUROS	3,55%	HÔTELLERIE	
202 134,74	AVANCE CC - ENZO SARCELLES	226 390,91	EUROS	1,20%	HÔTELLERIE	
35 074,04	AVANCE CC - C3IC	35 074,04	EUROS	0,19%	IMMOBILIER	
3 173 946,90	Dépôt à terme	0,00	EUROS	0,00%	BANCAIRE	

Synthèse inventaire des dépôts et des instruments financiers		Valeur actuelle présentée au bilan
Total inventaire des actifs et passifs éligibles (hors IFT)		17 238 836,12
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		
Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture de parts émises		
Autres actifs (+)		2 299 407
Autres passifs (-)		721 321
Passifs de financement (-)		
Total = actif net		18 816 922,08

16. Affectation des sommes distribuables

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)
Néant						

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

		Exercice au 31/12/2025
Sommes à affecter		
- Résultat de l'exercice		859 047,91
- Plus et moins-values nettes de l'exercice		-
- Report à nouveau		-
- Plus et moins-values nettes reportées		-
Total		859 047,91
Affectation du résultat de l'exercice		
- Report à nouveau de l'exercice		-
- Distribution		-
- Capitalisation		859 047,91
Affectation des plus et moins-values nettes		
- Plus et moins-values nettes reportées		-
- Distribution		-
- Capitalisation		-
Total		859 047,91

17. Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques du Fonds

Voici les résultats et autres éléments caractéristiques du Fonds :

Libellés	31/12/2025	31/12/2024
Actif net à répartir	19 475 082,09	18 616 034,18
Parts A		
- Engagement de souscription	4 766 930,09	4 766 930,09
- Montant libéré	4 766 930,09	4 766 930,09
- Répartition 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	116,22	111,51
Parts B		
- Engagement de souscription	11 386 176,47	11 386 176,47
- Montant libéré	11 386 176,47	11 386 176,47
- Répartition 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	116,61	111,70
Parts C		
- Engagement de souscription	40 483,98	40 483,98
- Montant libéré	40 483,98	40 483,98
- Répartition 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	404,8398
- Valeur liquidative	1 625,73	1 438,43

18. Autres engagements

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



300 avenue du Prado
13008 Marseille

FCPR PPG VALEUR IMMO

Attestation du commissaire aux comptes relative à la composition de l'actif au 31 décembre 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 31 décembre 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 31 décembre 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 20 mars 2026

Signed by:

48158011184B471...
Arnaud Latrace

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 31/12/2025

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 31/12/2025	Valeur au 31/12/2024
SAS C3IC	23,38%	300	905 913,00 €	1 260 000,00 €	895 187,76 €
SAS Campus du Parc	40,00%	2 000	4 000,00 €	210 458,00 €	1 068 690,00 €
SAS Châtelet 3	40,00%	3 086	617 200,00 €	941 999,00 €	206 540,60 €
SAS Enzo Sarcelles	25,09%	3 350	1 400 000,00 €	1 762 000,00 €	539 918,52 €
SARL Phone Orly	5,00%	79	232 813,00 €	226 696,00 €	1 462 409,13 €
SAS Beauregard d'Hôtellerie	16,29 %	231 440	1 450 000,00 €	1 438 794,00 €	1 987 546,00 €
SAS PPG Projet 1	40,00%	880 000	880 000,00 €	541 805,00 €	1 062 154,36 €
SAS PPG Projet 2	40,00%	400	400,00€	724 234,00 €	222 002,82 €
SAS Red-Stone 3	29,30%	7 325	1 465 000,00 €	1 620 141,00 €	1 465 000,00 €
SAS 14Invest	40,00 %	1 080 000	1 080 000,00 €	1 459 697,00 €	-
SAS Watts'on B2	40,00 %	403 700	403 700,00 €	464 755,00 €	-
SAS Sloppy Développement	30,00 %	300 000	300 000,00 €	541 650,00 €	-
SAS PPG Projet MDB	40,00 %	400 400	400 400,00 €	417 442,00 €	-
Total			9 139 426,00 €	11 609 671,00 €	8 909 449,19 €

Compte courants associés :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	CCA au 31/12/2025
SAS Enzo Sarcelles	25,09 %	3 350	202 134,74 €
SAS PPG Projet 1	40,00 %	880 000	234 282,86 €
SAS PPG Projet 2	40,00 %	400	602 468,79 €
SAS C3IC	23,38 %	300	35 074,04 €
Total			1 073 960,43 €

Obligations :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Obligations au 31/12/2025
SAS PPG Projet 2	40,00 %	400	1 327 500,00 €
SAS USSEL	0,00 %	0	177 778,00 €
SARL Oikodome	00,00 %	0	700 000,00 €
SAS DNA Participations HM	00,00 %	0	700 000,00 €
Total			2 905 278,00 €

II. Actif net du FCPR

Actif net du FCPR	Montant au 31/12/2025	Montant au 31/12/2024
A - Investissement en portefeuille	18 411 494,86 €	16 972 295,93 €
B - Avoirs bancaires	1 126 748,13 €	2 044 774,94 €
C - Autres actifs	-	0,00 €
Total des actifs détenus par le FPCI	19 538 242,99 €	19 017 070,87 €
D – Dettes	- 63 160,90 €	- 401 036,69 €
Total passif du FPCI	- 63 160,90 €	- 401 036,69 €
Valeur nette d'inventaire du FCPR (actif - passif = actif net)	19 475 082,09 €	18 616 034,18 €

III. Nombre de parts en circulation

Code ISIN	Nombre de parts en circulation au 31/12/2025	Nombre de parts souscrites	Nombre de parts rachetées	Nombre de parts en circulation au 31/12/2024
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 31/12/2025	Nombre de parts en circulation au 31/12/2025	Valeur liquidative par part au 31/12/2025
FR001400C5U8	Catégorie A : 25 000 €	5 539 956,64 €	47 669,30	116,22 €
FR001400C5V6	Catégorie B : 100 000 €	13 276 965,45 €	113 861,76	116,61 €
FR001400C5X2	Catégorie C : carried interest	658 160,01 €	404,84	1625,73 €

V. Engagements hors-bilan

5.1 Engagements donnés

Néant

5.2 Engagements reçus

Néant

VI. Autres informations

6.1 Dividendes sur la période

Néant

6.2 Informations sur les litiges en cours

Néant

6.3 Caractéristiques générales du 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

16/03/2026

Joel VACHER

✓ Certifié par  yousign