PPG MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

PIERRE 1ER GESTION

FCPR PPG VALEUR IMMO

RAPPORT SEMESTRIEL DE GESTION AU 30/06/2026

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 1er Gestion, Société par Actions Simplifiée au capital social de 500.000 euros dont le siège social est situé au 31 - 35 rue Froidevaux 75014 Paris et inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 813 903 390 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion sous le numéro GP-15000024.

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

Table des matières

Commentaires de gestion 2

1. Caractéristiques principales du FIA 3

A. Acteurs 3

B. Objectif de gestion 3

C. Stratégie d'investissement 3

i. Nature des investissements 4

ii. Autres types d'investissement 5

D. Risques et Profil de risques 6

i. Risques associés 6

ii. Profil de risque 8

E. Catégorie des parts 9

2. Compte rendu d'activités sur la période 9

A. Nombre de part en circulation au 30/06/2024 9

B. Performances du 28/11/2022 au 30/06/2024 9

C. Commentaires de gestion 10

D. Etat du patrimoine au 30/06/2024 10

E. Portefeuille 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 18

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. AIFM 20

D. Données SFDR (Article 6) 20

5. Annexes 21

Valeur Liquidative au 30/06/2026 :

Pierre Premier Gestion
FCPR PPG VALEUR IMMO

Parts A – **112,97 €**

Parts B – **113,54 €**

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

Commentaires de gestion

La baisse de l'actif net du FCPR de 3,35% par rapport au semestre précédent s'explique principalement par des ajustements de valorisation opérés sur certaines participations, dans une approche toujours plus prudente de la constatation des marges. À titre d'exemple, l'opération RED-STONE 3, dans laquelle le FCPR détient une participation minoritaire de 29 % acquise pour un montant de 1 465 000 €. La valorisation de cette participation a été réalisée selon la méthode des capitaux propres. Malgré la cession de quatre actifs intervenus au cours de la période, aucune réévaluation de l'actif n'a été appliquée, la valorisation retenue reposant sur les éléments comptables disponibles à date.

Les ajustements de valorisation à la baisse concernent notamment PPG Projet 1, pour laquelle le FCPR a renforcé son investissement par l'intermédiaire de comptes courants d'associés afin de financer les intérêts financiers liés à la durée de portage. Une provision pour dépréciation de 50 % de l'ensemble des sommes investies dans cette opération a par ailleurs été constatée par prudence. Cette ligne d'investissement représente environ 8 % du montant total des souscriptions du FCPR. La provision pour dépréciation constatée sur cette opération contribue à une baisse de l'actif net du fonds à hauteur de 3,2 %.

Le semestre a également été marqué par plusieurs opérations arrivées à terme (Châtelet 3, C3IC et Campus du Parc) dont les résultats sont conformes aux performances attendues.

L'équipe de gestion poursuit également l'investissement de la trésorerie restante ainsi que le réemploi des retours de fonds issus des opérations arrivées à terme. En juillet, le FCPR a réalisé une prise de participation de 35 % au capital de la SAS Groupe Shinko pour un montant de 1,7 M€. Le groupe exploite deux restaurants de cuisine japonaise à Paris.

Une nouvelle opération de marchand de biens située à Aix-en-Provence, portant sur un actif mixte composé de locaux professionnels à usage d'activité et de logements, pour un montant d'environ 1,2 M€ est en pourparlers avancé avec l'opérateur..

Après prise en compte de cette opération, environ 94 % de la collecte initiale a été déployée. Les retours de trésorerie attendus d'ici la fin de l'année sont estimés à environ 1,5 M€, permettant au FCPR de poursuivre sa stratégie d'investissement.

1. Caractéristiques principales du FIA

A. Acteurs

Société de gestion :	31-35 rue Froidevaux 75014 PARIS
Dépositaire :	Société Générale Securities Services 29, boulevard Haussmann 75009 PARIS
Commissaire aux comptes :	FORVIS MAZARS, 45, rue Kleber 92300 LEVALLOIS- PERRET
Délégataire de la gestion comptable :	Forstone, 46 rue de Lagny, 93100 MONTREUIL

B. Objectif de gestion

Le Fonds a pour objectif de proposer aux investisseurs une rentabilité cible annuelle nette de frais de fonctionnement et de gestion correspondant à 7 % (sept pour cent) par an pour les parts A, à 7,3 % (sept virgule trois pour cent) par an pour les parts B et à 8 % (huit pour cent) par an pour les parts I.

Cet objectif de performance est établi sur la base des hypothèses du business plan arrêtées par la Société de Gestion et n'est en aucune façon garanti. Les Investisseurs sont invités à noter que le capital investi puisse ne pas être intégralement restitué.

C. Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement du Fonds vise à financer, par l'intermédiaire des Sociétés en Portefeuille, des opérations immobilières variées neuves ou à réhabiliter portant sur des actifs immobiliers résidentiels, de bureaux, d'activité, de commerces, hôteliers, ou para-hôteliers, de services (auberges de jeunesse, résidentiel de coliving, coworking, etc.) ou portant des immeubles logistiques, situés en France (les "Opérations Immobilières"). La stratégie vise aussi à investir directement dans des Sociétés de promotion immobilière, des sociétés hôtelières (ou para-hôtelière ou de services) ou des sociétés ayant une activité de marchand de biens. Cette stratégie d'Investissement sera notamment déployée sous la forme d'achat en vue de la revente à court terme (activité de marchand de biens ou de portage foncier), ou dans le cadre d'opérations de construction ou de promotion immobilière, de réhabilitation de biens immobiliers en vue de leur revente à moyen terme ou dans des opérations d'acquisition et d'exploitation de fonds de commerce. Ces Opérations Immobilières et fonds de commerce seront financés par le Fonds via la souscription ou l'acquisition directe ou indirecte d'obligations et/ou de titres de capital ou donnant accès au capital, notamment des actions de préférence, de sociétés de projet non cotées porteuses d'une ou plusieurs Opérations Immobilières déjà existantes et/ou constituées pour les besoins de(s) l'Opération(s) Immobilière(s) considérée(s).

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

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

i. Nature des investissements

Sociétés en Portefeuille

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

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

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

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

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

Opérations Immobilières sous-jacentes

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

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

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

- hypothèque de premier (1er) 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 connaitre 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 règlementaire, 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 évènements 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 entrainant un ralentissement économique ayant des effets significatifs sur la performance du Fonds.

ii. Profil de risque

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

E. Catégorie des parts

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

2. Compte rendu d'activités sur la période

A. Nombre de part en circulation au 30/06/2026

	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 €	5 385 153,75 €	47 669,30	112,97 €	0,00 €
CATÉGORIE B	11 386 176,47 €	12 928 128,44 €	113 861,76	113,54 €	0,00 €
CATÉGORIE C	40 483,98 €	509 875,63 €	404,84	1 259,45 €	0,00 €

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

B. Performances annualisées du 28/11/2022 au 30/06/2026

Part A	3,46 %
Part B	3,60 %
Part C	95,9 %

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

La baisse de l'actif net du FCPR de 3,35% par rapport au semestre précédent s'explique principalement par des ajustements de valorisation opérés sur certaines participations, dans une approche toujours plus prudente de la constatation des marges. À titre d'exemple, l'opération RED-STONE 3, dans laquelle le FCPR détient une participation minoritaire de 29 % acquise pour un montant de 1 465 000 €. La valorisation de cette participation a été réalisée selon la méthode des capitaux propres. Malgré la cession de quatre actifs intervenus au cours de la période, aucune réévaluation de l'actif n'a été appliquée, la valorisation retenue reposant sur les éléments comptables disponibles à date.

Les ajustements de valorisation à la baisse concernent notamment PPG Projet 1, pour laquelle le FCPR a renforcé son investissement par l'intermédiaire de comptes courants d'associés afin de financer les intérêts financiers liés à la durée de portage. Une provision pour dépréciation de 50 % de l'ensemble des sommes investies dans cette opération a par ailleurs été constatée par prudence. Cette ligne d'investissement représente environ 8 % du montant total des souscriptions du FCPR. La provision pour dépréciation constatée sur cette opération contribue à une baisse de l'actif net du fonds à hauteur de 3,2 %.

Le semestre a également été marqué par plusieurs opérations arrivées à terme (Châtelet 3, C3IC et Campus du Parc) dont les résultats sont conformes aux performances attendues.

L'équipe de gestion poursuit également l'investissement de la trésorerie restante ainsi que le réemploi des retours de fonds issus des opérations arrivées à terme. En juillet, le FCPR a réalisé une prise de participation de 35 % au capital de la SAS Groupe Shinko pour un montant de 1,7 M€. Le groupe exploite deux restaurants de cuisine japonaise à Paris.

Une nouvelle opération de marchand de biens située à Aix-en-Provence, portant sur un actif mixte composé de locaux professionnels à usage d'activité et de logements, pour un montant d'environ 1,2 M€ est en pourparlers avancé avec l'opérateur..

Après prise en compte de cette opération, environ 94 % de la collecte initiale a été déployée. Les retours de trésorerie attendus d'ici la fin de l'année sont estimés à environ 1,5 M€, permettant au FCPR de poursuivre sa stratégie d'investissement.

D. Etat du patrimoine au 30/06/2026

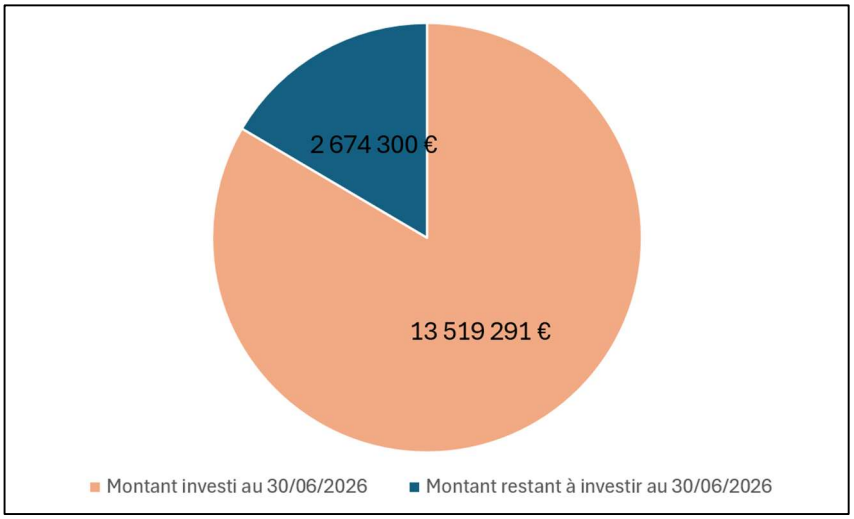
TITRES FINANCIERS	17 442 420,83 €
AVOIRS BANCAIRES	1 573 453,39 €
AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR LE FONDS	0,00 €
TOTAL DES ACTIFS	**19 015 874,22 €**
DETTES (Passif)	- 192 716,40 €
ACTIF NET (Valeur nette d'inventaire)	**18 823 157,82 €**

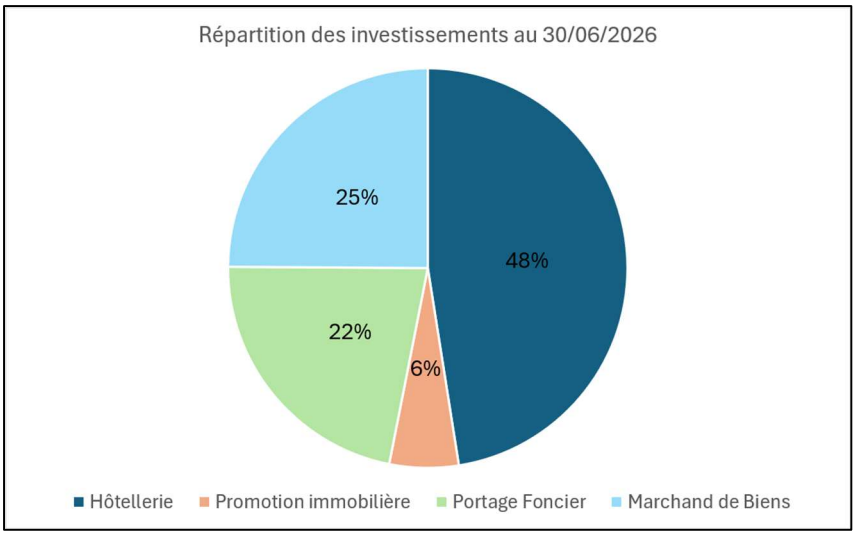
E. Portefeuille

Société cible	Activité	Opérateurs	Support d'investissement	% de participation détenu dans la société	% des souscriptions initiales
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%	10 %
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%	8 %
SAS PPG PROJET 2	Hôtellerie	Groupe Dassin	Actions, CCA et OC	40,0%	13 %
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	Actions	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 %
ZAC DU STUDIO	Marchand de biens	WENOVA	OC	0,0%	9 %

*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 la cession de l'opération de Reims intervenue l'année précédente. Les marges réalisées sont conformes au business plan initial.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO) du 19 juin 2026, une réduction de capital a été approuvée et signée afin de procéder au remboursement du solde des fonds propres ainsi qu'à la distribution de la marge. La marge globale s'élève à 833 256 € soit une marge sur fonds propres de 19,1% et un TRI de 7% avant frais de gestion et de fonctionnement.

SAS C3IC :

En 2023, le FCPR a participé à une première augmentation de capital de la SAS C3IC afin de 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 de 34 lots à Manosque (04). L'ensemble des lots a été vendu.

La SAS C3IC a procédé au rachat de la participation du FCPR en deux étapes. Un premier rachat de 184 actions, pour un montant de 750 200 €, est intervenu en janvier 2026. Le solde de la participation, soit 116 actions, a été racheté en juin 2026 pour un montant de 511 761 €.

À l'issue de cette seconde opération, le FCPR ne détient plus aucun titre de la SAS C3IC. Cette opération a permis de réaliser un TRI de 12 % net.

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 Est de Lyon, afin de les réhabiliter et de les revendre à la découpe. L'ensemble des lots de l'opération a désormais été vendu.

L'obligation émise par la société Campus du Parc a été remboursée en juin 2025, pour un montant correspondant au nominal de 1 500 000 €, ainsi qu'aux intérêts calculés au taux de 12 % l'an, soit un montant de 344 500 €.

Une réduction de capital a également été réalisée le 27 novembre 2025, permettant le remboursement de 196 000 € sur les 200 000 € apportés par le FCPR.

Le FCPR a perçu un premier versement de dividendes d'un montant de 144 000 € en avril 2026. Un solde de 16 000 € reste à distribuer, prévu en septembre 2026.

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 ont été réalisés pour un montant total de 800 000 € soit environ 6 600 € par clé.

Au 30 juin 2026, le taux d'occupation du portefeuille est de 63% et le prix moyen HT de 48 €, 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 situés en périphérie de Dijon (21), exploités sous les enseignes Ibis Rouge, Ibis Styles (marque 3 étoiles du franchiseur Accor) et Kyriad (marque 3 étoiles du groupe Louvre Hôtels), représentant un total de 194 chambres, en partenariat avec un exploitant-investisseur HPVA.

Au 30 juin 2026, le portefeuille affiche un EBITDA de 383 K€, en progression de 45 % par rapport au premier semestre 2025, mais demeure en retrait par rapport aux objectifs budgétaires. Cette performance s'inscrit dans une phase de repositionnement du portefeuille, avec notamment le changement de Directeur des Opérations, une rationalisation des charges d'exploitation, une reprise en main du revenue management ainsi que le renforcement des actions de commercialisation auprès des groupes et des entreprises.

Ces différentes mesures doivent permettre d'améliorer progressivement la performance opérationnelle des établissements et de se rapprocher des objectifs budgétaires initiaux.

Au 30 juin 2026, le taux d'occupation du portefeuille est de 65 % et le prix moyen HT de 73 €.

SAS PPG Projet 1 :

Le FCPR a pris une participation de 40 % en mai 2024, pour un montant de 870 000 €, dans une opération d'achat-revente portant sur une surface commerciale de 6 000 m² située à Rosny-sous-Bois (93), en proche couronne parisienne. Le local, acquis en VEFA par la structure portant le projet, devait être cédé à un adhérent E.Leclerc dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente.

Cette promesse a été déclarée caduque à la suite du retard de livraison des travaux et du décalage de mise à disposition anticipée par le constructeur, entraînant le renoncement d'E.Leclerc au projet. L'opérateur poursuit depuis les démarches de commercialisation de l'actif et a engagé des discussions avec un groupe international de la grande distribution, qui constitue aujourd'hui la piste privilégiée. Les autorisations administratives nécessaires ont été déposées et des échanges sont en cours avec la mairie afin d'obtenir la validation de l'implantation de l'enseigne ainsi que des travaux à réaliser.

La piste d'une enseigne nationale spécialisée dans le stockage a été écartée en raison des contraintes réglementaires liées au PLU ainsi que du risque incendie induit par la présence d'habitations au-dessus de la surface commerciale.

Une provision pour dépréciation de 50 % de la participation a été constatée à la suite du renoncement d'E.Leclerc. Par mesure de prudence, cette provision est maintenue dans l'attente de la concrétisation du projet avec ce groupe international de la grande distribution et de la signature des accords 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 30 juin 2026, le taux d'occupation du portefeuille est de 47 % et le prix moyen HT de 42 € 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 6ème, 7ème, 8ème puis rénovés et revendus, en profitant d'économies d'échelle sur les travaux grâce au volume global d'investissement réalisé. Les travaux sont terminés dans l'ensemble des appartements.

Au terme de sa période d'investissement, le véhicule a levé 5 M€ de fonds propres et, grâce à l'effet de levier, a réalisé un volume d'investissement cumulé de 9,8 M€ réparti sur 6 actifs, pour une marge estimée de 1,4 M€ avant frais financiers et impôt sur les sociétés.

Au cours du semestre, le véhicule a procédé à la cession d'une part significative de son portefeuille d'actifs, permettant le remboursement intégral de la dette bancaire adossée aux différentes opérations. Ces cessions ont également dégagé un excédent de trésorerie.

Dans ce contexte, le Président a soumis aux associés une décision de distribution pour un montant global de 2 497 400 €. Cette distribution réalisée en août 2026 représente un montant d'environ 730 000 € pour le FCPR soit 50 % du capital investi.

Les dernières opérations sont en cours de commercialisation. Sous réserve du rythme des ventes, une distribution complémentaire interviendra au premier semestre 2027 à l'issue de la cession des actifs restant en portefeuille.

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 18ème 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 %. Les travaux se poursuivent sur les deux opérations, avec une levée des réserves attendue en juillet 2026 pour le projet d'Avesnes-les-Aubert et en octobre 2026 pour celui d'Albert.

En raison de difficultés de trésorerie rencontrées par le groupe Uniti, l'opérateur a sollicité une prorogation contractuelle de la dette. Cette demande a été refusée et une procédure de recouvrement a été engagée afin de préserver les intérêts des investisseurs. Une mise en demeure de payer a été adressée à l'opérateur ainsi qu'à sa caution. À défaut de régularisation, une procédure judiciaire sera engagée afin d'obtenir le remboursement du capital et des intérêts. À ce jour, aucun calendrier de remboursement n'a été confirmé par l'opérateur.

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 30 juin 2026, le taux d'occupation du portefeuille est de 48% et le prix moyen HT de 52 €, 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 403 700 € au cours du second semestre 2025 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.

Cinq sites ont été identifiés sur des toitures de bâtiments agricoles, représentant sept points de livraison, certains sites disposant de deux compteurs de production. Les autorisations administratives et les raccordements électriques ont été obtenus et des contrats de revente de l'électricité sur 20 ans à un tarif

prédéfini et indexé ont été conclus avec EDF. Quatre des cinq baux emphytéotiques de 30 ans sont signés, le dernier étant en cours de finalisation après une étude de sol ayant conduit à une modification des fondations et du raccordement Enedis.

La phase de développement porte désormais sur la finalisation et la sécurisation du foncier, notamment les démarches de géomètre et de division des parcelles et bâtiments. L'optimisation du dimensionnement permettrait par ailleurs de porter la puissance installée de 1,8 MW à environ 2,2 MW, soit une hausse de l'ordre de 15 %. Le financement bancaire est en cours de structuration avec BPGO, avec une dette cible représentant 60 à 65 % du financement.

Les travaux sont en cours sur les différents sites, avec une première finalisation prévue fin octobre et une mise en service progressive d'ici la fin de l'année 2026. L'objectif est d'atteindre une exploitation de l'ensemble du portefeuille avant le premier trimestre 2027. Une fois les installations mises en service auprès d'Enedis, les dossiers d'obligation d'achat auprès d'EDF seront finalisés, avec un délai estimé de trois à six mois.

À la suite de la constitution de ce portefeuille de sept actifs, l'objectif est de le revendre à un horizon de trois ans à un acteur majeur de la production d'énergie photovoltaïque à la recherche de portefeuilles déjà consolidés.

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 €, 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 Développement détient un restaurant déjà ouvert dans le centre commercial Carré Sénart à Lieusaint (77), en périphérie parisienne.

Le restaurant de Carré Sénart poursuit sur une dynamique satisfaisante, avec des performances équivalentes à celles de l'exercice précédent. Malgré la hausse du coût des matières premières, la rentabilité est préservée grâce à une bonne maîtrise des charges d'exploitation et du food cost.

Par ailleurs, un contrat d'accompagnement pour l'expansion de l'enseigne a été signé avec un broker spécialisé. Cette mission porte sur la recherche de nouveaux emplacements pour des succursales ainsi que sur la préparation du développement du réseau de franchises, dont le lancement est prévu à compter de janvier 2027.

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 5 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.

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 répartit entre 1,6 M€ de fonds propres apportés par le co-investisseur et une émission obligataire de 2,5 M€ au taux de 11 % l'an, d'une maturité de 12 mois prorogeable de 6 mois et assortie d'une faculté de conversion au nominal.

Le terrain a été acquis en février 2026. La commercialisation du programme se poursuit de manière satisfaisante. Une vente en semi-bloc portant sur 60 logements doit être finalisée, tandis que plusieurs réservations au détail sont en cours. Ces avancées devraient permettre une levée prochaine de la condition suspensive, ouvrant la voie à la réitération de la vente du foncier.

APRES LE 30/06/2026 :

Groupe Shinko :

Le FCPR a acquis une participation minoritaire de 35 % au capital de la SAS Groupe Shinko pour un investissement de 1,7 M€. Le groupe exploite deux restaurants de cuisine japonaise situés dans les quartiers de Madeleine et d'Opéra à Paris. Son concept repose sur une restauration servie à table, proposée sous forme de formule à volonté, avec des plats préparés à la commande. Cette offre s'adresse à une clientèle diversifiée, composée à la fois d'actifs et de touristes.

Les deux établissements enregistrent des performances commerciales solides. En 2025, le restaurant Shinko Madeleine a réalisé un chiffre d'affaires de 4,05 M€, en hausse de 1,4 % par rapport à l'exercice précédent, pour un EBITDA de 420 K€, en progression de 2 %. De son côté, Shinko Opéra affiche un chiffre d'affaires de 6,32 M€, en croissance de 11,8 %, tandis que son EBITDA atteint 1,17 M€, soit une augmentation significative de 83 % par rapport à 2024.

L'opération bénéficie d'un dispositif de sûretés représentant 135 % du montant investi. Celui-ci comprend notamment le nantissement des parts d'une SCI dont la valeur excède largement le montant de l'investissement, ainsi que le nantissement des comptes courants d'associés. Cet ensemble de garanties offre une protection renforcée au FCPR et limite son risque d'exposition.

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

ZAC du Studio :

Le FCPR a effectué contrat d'émission et de souscription d'obligations convertibles en actions de 1 500 000 € à la SAS ZAC du Studio rémunéré au taux de 11,0 % l'an.

Campus du Parc :

La société Campus du Parc a procédé à une distribution de dividendes de 144 000 € au FCPR.

C3IC :

Le FCPR PPG VALEUR IMMO a été remboursé de la somme totale de 1 261 961 € à la suite des opérations de réduction de capital réalisées par la Société par voie de rachat de 300 actions détenues par le FCPR.

PPG PROJET 1 :

Le FCPR a apporté pour un montant de 132 000 € de compte-courants associés dans la SAS PPG PROJET 1.

PROJET MDB :

Le FCPR a apporté pour un montant de 4 000 € de compte-courants associés dans la SAS PPG PROJET MDB.

PLACEMENT DE LA TRESORERIE :

Le FCPR avait souscrit pour 2 900 000 € dans la SICAV monétaire SG Monétaire Plus dont 816 553 € ont été rachetés depuis la date de souscription, afin de placer la trésorerie à très court terme dans l'attente d'un réinvestissement.

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

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

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

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

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

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

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

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 1er 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 1er 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 30/06/2026 : 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. AIFM

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

Pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels la société est exposée, Pierre 1er 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

D. Données SFDR (Article 6)

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

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

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

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

Conformément à l'article L. 533-22-1 du CMF, le porteur de parts peut trouver l'information relative aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ci-après « ESG ») pris en compte par la Société de Gestion sur son site internet.

Pour plus de détails, veuillez-vous référer au document « Caractéristiques environnementales et/ou sociales » annexé au présent rapport.

5. Annexes

SOCIETE GENERALE
Securities Services

Date et heure d'édition : 20/07/2026 - 15:57:54
Date d'inventaire : 30/06/2026

Relevé dépositaire

Critères et options de restitution :

Date d'inventaire : 30/06/2026

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	Oui
	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

SOCIETE GENERALE
Securities Services

Date et heure d'édition : 20/07/2026 - 15:57:54
Date d'inventaire : 30/06/2026

Relevé dépositaire - Détail des positions

Compte titres : 0558100080936431 FCPR 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 Attesté	7325	Prix de revient	Nominatif Pur	30/06/2025	1 465 000,00 EUR	1 465 000,00 EUR	TR
QS0004087332	RED STONE3	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	TR
QS0004087332	RED STONE3	Stock Théorique	7325	Prix de revient	Nominatif Pur		1 465 000,00 EUR	1 465 000,00 EUR	TR
QS0004087266	SAS PPG PROJET 2	Stock Attesté	400	Prix de revient	Nominatif Pur	02/01/2025	400,00 EUR	400,00 EUR	TR
QS0004087266	SAS PPG PROJET 2	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	TR
QS0004087266	SAS PPG PROJET 2	Stock Théorique	400	Prix de revient	Nominatif Pur		400,00 EUR	400,00 EUR	TR
QS0004087068	ACC SAS PPG PROJET 1	Stock Attesté	28000	Prix de revient	Nominatif Pur	02/01/2025	27 076,92 EUR	27 076,92 EUR	TR
QS0004087068	ACC SAS PPG PROJET 1	Stock non attesté	336000	Prix de revient	Nominatif Pur		324 923,08 EUR	324 923,08 EUR	TR
QS0004087068	ACC SAS PPG PROJET 1	Stock Théorique	364000	Prix de revient	Nominatif Pur		352 000,00 EUR	352 000,00 EUR	TR
QS0004153977	SAS WATTS ON B2	Stock Attesté	284000	Prix de revient	Nominatif Pur	09/07/2025	284 000,00 EUR	284 000,00 EUR	TR
QS0004153977	SAS WATTS ON B2	Stock non attesté	119700	Prix de revient	Nominatif Pur		119 700,00 EUR	119 700,00 EUR	TR
QS0004153977	SAS WATTS ON B2	Stock Théorique	403700	Prix de revient	Nominatif Pur		403 700,00 EUR	403 700,00 EUR	TR
QS0004087324	OIKODOME 10.5% 150326	Stock Attesté	700	Prix de revient	Nominatif Pur	30/06/2025	700 000,00 EUR	700 000,00 EUR	TR
QS0004087324	OIKODOME 10.5% 150326	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	TR
QS0004087324	OIKODOME 10.5% 150326	Stock Théorique	700	Prix de revient	Nominatif Pur		700 000,00 EUR	700 000,00 EUR	TR
QS0004087258	SAS PPG PROJET 1	Stock Attesté	880000	Prix de revient	Nominatif Pur	02/01/2025	880 000,00 EUR	880 000,00 EUR	TR
QS0004087258	SAS PPG PROJET 1	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	TR
QS0004087258	SAS PPG PROJET 1	Stock Théorique	880000	Prix de revient	Nominatif Pur		880 000,00 EUR	880 000,00 EUR	TR
QS0004087225	SAS ENZO SARCELLES	Stock Attesté	3350	Prix de revient	Nominatif Pur	02/01/2025	1 400 000,00 EUR	1 400 000,00 EUR	TR

SOCIETE GENERALE
Securities Services

Date et heure d'édition : 20/07/2026 - 15:57:54
Date d'inventaire : 30/06/2026

Relevé dépositaire - Détail des positions

Compte titres : 0558100080936431 FCPR 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	
QS0004087225	SAS ENZO SARCELLES	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	TR
QS0004087225	SAS ENZO SARCELLES	Stock Théorique	3350	Prix de revient	Nominatif Pur		1 400 000,00 EUR	1 400 000,00 EUR	TR
QS0004087217	SAS CHATELET 3 ADP B	Stock Attesté	3086	Prix de revient	Nominatif Pur	02/01/2025	617 200,00 EUR	617 200,00 EUR	TR
QS0004087217	SAS CHATELET 3 ADP B	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	TR
QS0004087217	SAS CHATELET 3 ADP B	Stock Théorique	3086	Prix de revient	Nominatif Pur		617 200,00 EUR	617 200,00 EUR	TR
QS0004123590	DNA PARTICIPATION OS	Stock Attesté	700000	Prix de revient	Nominatif Pur	05/08/2025	700 000,00 EUR	700 000,00 EUR	TR
QS0004123590	DNA PARTICIPATION OS	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	TR
QS0004123590	DNA PARTICIPATION OS	Stock Théorique	700000	Prix de revient	Nominatif Pur		700 000,00 EUR	700 000,00 EUR	TR
QS0004087084	ACC SAS PPG PROJET 2	Stock Attesté	347327	Prix de revient	Nominatif Pur	02/01/2025	347 327,00 EUR	347 327,00 EUR	TR
QS0004087084	ACC SAS PPG PROJET 2	Stock non attesté	242273	Prix de revient	Nominatif Pur		242 273,00 EUR	242 273,00 EUR	TR
QS0004087084	ACC SAS PPG PROJET 2	Stock Théorique	589600	Prix de revient	Nominatif Pur		589 600,00 EUR	589 600,00 EUR	TR
QS0004122931	14INVEST	Stock Attesté	278800	Prix de revient	Nominatif Pur	30/07/2025	1 078 800,00 EUR	1 078 800,00 EUR	TR
QS0004122931	14INVEST	Stock non attesté	801200	Prix de revient	Nominatif Pur		1 200,00 EUR	1 200,00 EUR	TR
QS0004122931	14INVEST	Stock Théorique	1080000	Prix de revient	Nominatif Pur		1 080 000,00 EUR	1 080 000,00 EUR	TR
QS0004122568	USSEL OS 28/07/2026	Stock Attesté	177778	Prix de revient	Nominatif Pur	29/07/2025	177 778,00 EUR	177 778,00 EUR	TR
QS0004122568	USSEL OS 28/07/2026	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	TR
QS0004122568	USSEL OS 28/07/2026	Stock Théorique	177778	Prix de revient	Nominatif Pur		177 778,00 EUR	177 778,00 EUR	TR
QS0004106785	ACC SAS ENZO SARCELLES	Stock Attesté	200748.75	Prix de revient	Nominatif Pur	02/01/2025	200 748,75 EUR	200 748,75 EUR	TR
QS0004106785	ACC SAS ENZO SARCELLES	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	TR
QS0004106785	ACC SAS ENZO SARCELLES	Stock Théorique	200748.75	Prix de revient	Nominatif Pur		200 748,75 EUR	200 748,75 EUR	TR
QS0004087274	SAS BEAUREGARD D'HOTELLERIE	Stock Attesté	231440	Prix de revient	Nominatif Pur	02/01/2025	1 450 000,00 EUR	1 450 000,00 EUR	TR

SOCIETE GENERALE
Securities Services

Date et heure d'édition : 20/07/2026 - 15:57:54
Date d'inventaire : 30/06/2026

Relevé dépositaire - Détail des positions

Compte titres : 0558100080936431 FCPR 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	
QS0004087274	SAS BEAUREGARD D'HOTELLERIE	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	TR
QS0004087274	SAS BEAUREGARD D'HOTELLERIE	Stock Théorique	231440	Prix de revient	Nominatif Pur		1 450 000,00 EUR	1 450 000,00 EUR	TR
QS0004087241	SAS CAMPUS DU PARC	Stock Attesté	2000	Prix de revient	Nominatif Pur	02/01/2025	200 000,00 EUR	200 000,00 EUR	TR
QS0004087241	SAS CAMPUS DU PARC	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	TR
QS0004087241	SAS CAMPUS DU PARC	Stock Théorique	2000	Prix de revient	Nominatif Pur		200 000,00 EUR	200 000,00 EUR	TR
QS0004123608	SLOPPY DVT AO	Stock Attesté	300000	Prix de revient	Nominatif Pur	04/08/2025	300 000,00 EUR	300 000,00 EUR	TR
QS0004123608	SLOPPY DVT AO	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	TR
QS0004123608	SLOPPY DVT AO	Stock Théorique	300000	Prix de revient	Nominatif Pur		300 000,00 EUR	300 000,00 EUR	TR
QS0004087407	SARL PHONE ORLY	Stock Attesté	79	Prix de revient	Nominatif Pur	30/06/2025	232 813,00 EUR	232 813,00 EUR	TR
QS0004087407	SARL PHONE ORLY	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	TR
QS0004087407	SARL PHONE ORLY	Stock Théorique	79	Prix de revient	Nominatif Pur		232 813,00 EUR	232 813,00 EUR	TR
QS0004087308	OC SAS PPG PROJ2 12% 311228	Stock Attesté	1250000	Prix de revient	Nominatif Pur	02/01/2025	1 250 000,00 EUR	1 250 000,00 EUR	TR
QS0004087308	OC SAS PPG PROJ2 12% 311228	Stock non attesté	0	Prix de revient	Nominatif Pur		0,00 EUR	0,00 EUR	TR
QS0004087308	OC SAS PPG PROJ2 12% 311228	Stock Théorique	1250000	Prix de revient	Nominatif Pur		1 250 000,00 EUR	1 250 000,00 EUR	TR
QS0004153985	SAS PPG PROJET MDB	Stock Attesté	400	Prix de revient	Nominatif Pur	27/11/2025	400,00 EUR	400,00 EUR	TR
QS0004153985	SAS PPG PROJET MDB	Stock non attesté	400000	Prix de revient	Nominatif Pur		400 000,00 EUR	400 000,00 EUR	TR
QS0004153985	SAS PPG PROJET MDB	Stock Théorique	400400	Prix de revient	Nominatif Pur		400 400,00 EUR	400 400,00 EUR	TR
							Total:	12 399 639,75 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	

SOCIETE GENERALE
Securities Services

Date et heure d'édition : 20/07/2026 - 15:57:54
Date d'inventaire : 30/06/2026

Relevé dépositaire - Détail des positions

Compte titres : 0558100080936431 FCPR PPG VALEUR Code portefeuille : 18355

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	Tous	Au porteur	66,9922	30/06/2026	26 080,0874 EUR	1 747 162,43 EUR				C
									Total:				1 747 162,43 EUR

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	1 573 453,39 EUR	1 573 453,39 EUR
			Total:	1 573 453,39 EUR

SOCIETE GENERALE
Securities Services

Relevé dépositaire - Synthèse

Date et heure d'édition : 20/07/2026 - 15:57:54
Date d'inventaire : 30/06/2026

Compte titres : 0558100080936431 FCPR PPG VALEUR IMMO Code portefeuille : 18355

	Montant EUR	Montant Actifs EUR	% Actifs
Autres actifs	12399639,75	12399639,75	78,88
OPC	1747162,43	1747162,43	11,11
OPCVM	1747162,43	1747162,43	11,11
Espèces	1573453,39	1573453,39	10,01
Positions espèces chez SGSS	1573453,39	1573453,39	10,01
Sous-Total Espèces	1573453,39	1573453,39	10,01
Sous-Total Titres	14146802,18	14146802,18	89,99
TOTAL	15720255,57	15720255,57	100

Sous réserve de dénouement des éventuelles opérations en cours.

C=Conservation, TR=Tenue de registre

Docusign Envelope ID: 2B915B58-C1B9-878F-81B3-F33C801A6DD0

300 avenue du Prado
13008 Marseille

FCPR PPG VALEUR IMMO

Attestation du commissaire aux comptes relative à la composition de l'actif au 30 juin 2026

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45, rue Kléber 92300 LEVALLOIS- PERRET
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

Docusign Envelope ID: 2B915B58-C1B9-878F-81B3-F33C801A6DD0

FCPR PPG VALEUR IMMO

Fonds Commun de Placement à Risque
33 avenue du Maine
75755 Paris Cedex 15

Attestation du commissaire aux comptes relative à la composition de l'actif au 30 juin 2026.

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 et financier relatives au contrôle de la composition de l'actif, nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans la composition de l'actif au 30 juin 2026 ci-jointe.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de la société de gestion. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans la composition de l'actif avec la connaissance que nous avons du FCPR 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 intervention. 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 acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Le commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Fait à Marseille, le 11 septembre 2026

Signé par :
Arnaud Latrace
48158011184B471...

Arnaud Latrace

Associé

Docusign Envelope ID: 2B915B58-C1B9-878F-81B3-F33C801A6DD0

Composition de l'actif

Document établi au jour de l'établissement de la dernière valeur liquidative du semestre, conformément à l'article L. 214-24-49 du code monétaire et financier

Au 30/06/2026
FCPR PPG VALEUR IMMO
Conformément à l'article 15.2 du Règlement, La Société de Gestion établit l'inventaire semestriel, qui comporte une composition de l'Actif du Fonds, et dont la sincérité est vérifiée par le Commissaire aux Comptes.

I. Inventaire détaillé du portefeuille

Actions :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Coût d'acquisition	Valeur au 30/06/2026	Valeur au 30/06/2025
SAS Campus du Parc	40,00%	2 000	4 000 €	4 831 €	370 190 €
SAS Châtelet 3	40,00%	3 086	617 200 €	863 716 €	935 457 €
SAS Enzo Sarcelles	25,09%	3 350	1 400 000 €	1 865 000 €	1 288 449 €
SARL Phone Orly	5,00%	79	232 813 €	209 162 €	218 373 €
SAS Beauregard d'Hôtellerie	33,33%	231 440	1 450 000 €	1 344 669 €	2 425 357 €
SAS PPG Projet 1	40,00%	880 000	880 000 €	443 203 €	551 423 €
SAS PPG Projet 2	40,00%	400	400 €	395 431 €	810 343 €
SAS Red-Stone 3	29,30%	7 325	1 465 000 €	1 569 757 €	1 536 576 €
SAS 14Invest	40,00 %	1 080 000	1 080 000 €	1 425 431 €	-
SAS Watts'on B2	40,00 %	403 700	403 700 €	484 779 €	-
SAS Sloppy Developpement	30,00 %	300 000	300 000 €	600 429 €	-
SAS PPG Projet MDB	40,00 %	400 400	400 400 €	425 872 €	-
Total			8 233 513 €	9 632 279 €	8 136 168 €

Compte courants associés :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	CCA au 30/06/2026	Intérêts capitalisés
SAS Enzo Sarcelles	25,09 %	3 350	200 749 €	25 642 €
SAS PPG Projet 1	40,00%	880 000	364 400 €	10 845 €
SAS PPG Projet 2	40,00%	400	589 600 €	78 349 €
SAS PPG Projet MDB	40,00 %	400 400	4 000 €	-
Total			1 158 749 €	114 836 €

Obligations :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Obligations au 30/06/2026	Intérêts capitalisés
SAS PPG Projet 2	40,00 %	400	1 250 000 €	157 593 €
SAS USSEL	0,00 %	0	177 778 €	-
SARL Oikodome	00,00 %	0	700 000 €	-
SAS DNA Participations HM	00,00 %	0	700 000 €	-
ZAC du Studio	00,00 %	0	1 500 000 €	-
Total			4 327 778 €	157 593 €

J.V.

Docusign Envelope ID: 2B915B58-C1B9-878F-81B3-F33C801A6DD0

II. Actif net du FCPR

Actif net du FCPR	Montant au 30/06/2026	Montant au 30/06/2025
A - Investissement en portefeuille	17 442 420,83 €	16 754 558,90 €
B - Avoirs bancaires	1 573 453,39 €	2 591 922,64 €
C - Autres actifs	-	-
Total des actifs détenus par le FCPR	**19 015 874,22 €**	**19 346 481,54 €**
D – Dettes	- 192 716,40 €	- 167 813,38 €
Total passif du FCPR	**- 192 716,40 €**	**- 167 813,38 €**
Valeur nette d'inventaire du FCPR (actif - passif = actif net)	18 823 157,82 €	19 178 668,16 €

III. Nombre de parts en circulation

Code ISIN	Nombre de parts en circulation au 30/06/2026	Nombre de parts souscrites	Nombre de parts rachetées	Nombre de parts en circulation au 30/06/2025
FR001400C5U8	47 669,30	-	-	47 669,30
FR001400C5V6	113 861,76	-	-	113 861,76
FR001400C5X2	404,84	-	-	404,84

IV. Valeur liquidative ventilée pour chaque catégorie de parts

Code ISIN	Type de parts	Actif net au 30/06/2026	Nombre de parts en circulation au 30/06/2026	Valeur liquidative par part au 30/06/2026
FR001400C5U8	Catégorie A : 25 000 €	5 385 153,75 €	47 669,30	112,97 €
FR001400C5V6	Catégorie B : 100 000 €	12 928 128,44 €	113 861,76	113,54 €
FR001400C5X2	Catégorie C : carried interest	509 875,63 €	404,84	1 259,45 €

V. Engagements hors-bilan

5.1 Engagements donnés

Néant

5.2 Engagements reçus

Néant

J.V.

Docusign Envelope ID: 2B915B58-C1B9-878F-81B3-F33C801A6DD0

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

Joel VACHER

Certifié par youtrust

J.V.