



**PPG** MANUFACTURE  
IMMOBILIÈRE

## FPCI PPG HOTEL PREMIER

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30/06/2023

COMPOSITION DE L'ACTIF AU 30/06/2023

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

*Le FPCI PPG HOTEL PREMIER a été constitué par Pierre 1<sup>er</sup> Gestion et déclaré à l'AMF le 24 juin 2020.*

# SOMMAIRE

1	MOT DU GERANT .....	3
2	RAPPORT SEMESTRIEL ET COMPOSITION DE L'ACTIF SEMESTRIEL .....	3
	2.1 - ÉTAT DU PATRIMOINE.....	3
	2.2 - NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ET VALEUR LIQUIDATIVE DES PARTS.....	3
	2.3 PORTEFEUILLE DE TITRES.....	4
	2.4 - MOUVEMENT DANS LA COMPOSITION DU PORTEFEUILLE.....	4
	2.5 - RÉCAPITULATIF DES CAS ET CONDITIONS DANS LESQUELLES UN PLAFONNEMENT DU RACHAT A ÉTÉ DÉCIDÉ .....	4
	2.6 - ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	5
3	INVENTAIRE DE L'ACTIF .....	5
4	COMPTES INCLUANT LES DONNÉES D'ACTIVITÉ .....	5
5	CERTIFICATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	6
6	COMPTE-RENDU SUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ORIENTATION DE LA GESTION .....	6
	FAITS MARQUANTS SUR LE SECTEUR HÔTELIER.....	6
	POLITIQUE DE GESTION .....	6
7	COMPTE-RENDU SUR LA GESTION DES CONFLITS D'INTERETS.....	7
8	MONTANT DES DISTRIBUTIONS.....	8
	RAPPEL DES OBLIGATIONS DE DÉCLARATION DU FPCI D'APRÈS LE RÈGLEMENT.....	9
	ANNEXE : VALORISATION DES ACTIFS DETENUS PAR LE FPCI .....	10
	ANNEXE : COMPTES DÉTAILLÉS AU 30/06/2023.....	11

## FPCI PPG HOTEL PREMIER

Parts A –  
**+11,36 %** (1 an glissant)

VL au 30/06/2023 :  
**131,10 €**

Parts B –  
**+11,33 %** (1 an glissant)

**131,40 €**

# 1

## MOT DU GERANT

« Au 1<sup>er</sup> semestre 2023, les hôtels des pôles Indiana et Aubervilliers affichent de belles performances opérationnelles, avec un Taux d'Occupation stable, un prix moyen par chambre qui continue à refléter l'inflation générale des prix, à 57,1 € HT, et un RevPar (Revenu par chambre disponible) moyen en hausse de +21% entre le S1 2022 et S1 2023.

L'activité a été marquée par la finalisation des travaux sur l'hôtel d'Aubervilliers, la cession de 2 hôtels du pôle Indiana, générant une plus-value de l'ordre de 2 M€ pour la filiale codétenue avec l'exploitant. Par ailleurs, le développement du FPCI s'est poursuivi avec l'acquisition de 4 hôtels situés à Monéteau (89), Villefranche sur Saône (69) et en banlieue sud de Lyon (69), pour 254 chambres additionnelles, en partenariat capitalistique et opérationnel avec le groupe Baho. D'autres opportunités sont à l'étude pour le second semestre 2023 »

# 2

## RAPPORT SEMESTRIEL ET COMPOSITION DE L'ACTIF SEMESTRIEL

### 2.1 - ÉTAT DU PATRIMOINE

TITRES FINANCIERS		19 733 733,21 €
AVOIRS BANCAIRES		375 051,74 €
AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR LE FONDS		0,00 €
TOTAL DES ACTIFS		20 108 784,95 €
DETTES		175 335,07 €
ACTIF NET		19 933 449,88 €

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

La valeur liquidative des parts au 30/06/2023, réalisée conformément à l'article 13.1.1 du Règlement, est détaillée dans le tableau suivant:

	MONTANT DES SOMMES OU AVOIRS DÉJÀ VERSÉS (A)	ACTIF NET DISTRIBUABLE (B)	NOMBRE DE PARTS A(C)	VALEUR LIQUIDATIVE PAR PART (B)/C	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS REMBOURSÉES OU À REMBOURSER
CATÉGORIE A	12 487 434,64	16 371 833,69 €	124 874,35	131,10 €	0,00 €
CATÉGORIE B	1 945 000,00	2 555 871,66 €	19 450,00	131,40 €	0,00 €
CATÉGORIE C	144 330,00	1 005 744,54 €	1 443,30	696,83 €	0,00 €

## 2.3 PORTEFEUILLE DE TITRES

**SAS PPG INDIANA** : 4 250 actions (soit 42,5% du capital social) / 3 249 992 obligations convertibles OC1 (taux de 3%, échéance 2027) / 933 717 obligations convertibles OC2 (taux de 5,6%, échéance 2027)

**SAS PPG AUBERVILLIERS** : 3 016 actions (soit 30,16% du capital social) / 3 700 000 obligations convertibles (taux de 3%, échéance 2027)

**SAS PPG AUXERRE** : 2 221 350 actions (soit 88,50% du capital social)

**SG MONETAIRE PLUS- I (code ISIN : FR0000003964)** : 126 parts

## 2.4 - MOUVEMENT DANS LA COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

### **SAS PPG AUBERVILLIERS :**

Remboursement d'obligations convertibles :

→ Le 14/03/2023 : la SAS PPG AUBERVILLIERS a procédé au remboursement d'une partie des obligations convertibles détenues par le FPCI pour un montant de 2 888 889 €.

### **SAS PPG INDIANA :**

Remboursement d'obligations convertibles :

→ Le 04/04/2023 : la SAS PPG INDIANA a procédé au remboursement d'une partie des obligations convertibles détenues par le FPCI pour un montant de 482 291 €.

### **SAS PPG AUXERRE :**

→ Le 20/01/2023 : le FPCI a abondé pour 88 500 € en compte courant d'associés afin de procéder à l'acquisition de murs et de 100% des parts de société exploitant quatre hôtels à la périphérie de Lyon et d'Auxerre (Saint Fons, Villefranche-sur-Saône, Monéteau).

→ Le 09/03/2023 : le FPCI a abondé pour 495 600 € en compte courant d'associés afin de procéder à l'acquisition de murs et de 100% des parts de société exploitant quatre hôtels à la périphérie de Lyon et d'Auxerre (Saint Fons, Villefranche-sur-Saône, Monéteau).

→ Le 24/04/2023 : le FPCI a abondé pour 44 250 € en compte courant d'associés afin de procéder à l'acquisition de murs et de 100% des parts de société exploitant quatre hôtels à la périphérie de Lyon et d'Auxerre (Saint Fons, Villefranche-sur-Saône, Monéteau).

→ Le 10/05/2023 : le FPCI a abondé pour 2 700 000 € en compte courant associé afin de procéder à l'acquisition de murs et de parts de société exploitant quatre hôtels à la périphérie de Lyon et d'Auxerre (Saint Fons, Villefranche-sur-Saône, Monéteau).

→ Le 30/06/2023 : une assemblée générale extraordinaire a été convoquée afin de procéder à une augmentation de capital par incorporation des comptes courant d'associés pour un montant de 2 500 000 € au total, le FPCI détient donc 1 115 850 € de créance en comptes courant et 2 221 350 € de capital dans la SAS PPG Auxerre.

### **SG MONETAIRE PLUS- I (code ISIN : FR0000003964) :**

→ Le 28/03/2023 : le FPCI a souscrit des parts d'une SICAV monétaire pour 3 989 789,89 € afin de respecter le ratio de liquidité et placer la trésorerie excédentaire.

→ Le 05/05/2023 : le FPCI a racheté les parts de la SICAV monétaire pour 3 989 789,89 € afin de procéder à l'acquisition de murs et de 100% des parts de société exploitant quatre hôtels à la périphérie de Lyon et d'Auxerre (Saint Fons, Villefranche-sur-Saône, Monéteau).

→ Le 28/06/2023 : le FPCI a souscrit des parts d'une SICAV monétaire pour 2 998 557,65 € afin de respecter le ratio de liquidité et placer la trésorerie excédentaire.

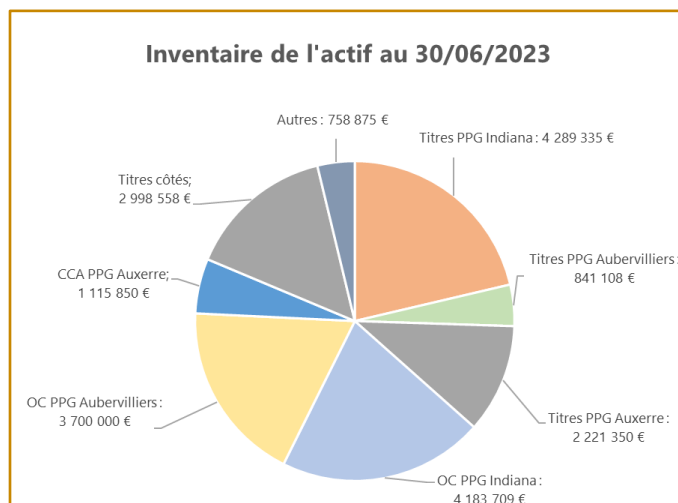
## 2.5 - RÉCAPITULATIF DES CAS ET CONDITIONS DANS LESQUELLES UN PLAFONNEMENT DU RACHAT A ÉTÉ DÉCIDÉ

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

### 3 INVENTAIRE DE L'ACTIF

Le fonds est composé, indirectement, d'un portefeuille de 13 hôtels, répartis dans la SAS PPG Aubervilliers, dans la SAS PPG Indiana et dans la SAS PPG Auxerre.

La SAS PPG Aubervilliers détient les murs et le fonds de commerce d'un hôtel situé à Aubervilliers, d'une capacité de 257 chambres. Le FPCI a acquis une participation dans cette SAS le 8 février 2021 à hauteur de 30,16% du capital et des droits de vote. La valeur nominale des parts détenues par le FPCI est de 3 016 € au 30 juin 2023. Le FPCI détient des obligations convertibles à hauteur de 3,7 M€.



La SAS PPG Indiana est propriétaire de 8 murs et fonds de commerce d'hôtels sous enseigne Première Classe et Kyriad Direct (Angers Sud, Arras Tilloy, Martignes Fos Sur Mer, Orleans Sud Olivet, Thionville Yutz, Troyes Sud Buchères, Valence Nord, Poitiers) dans laquelle le FPCI a acquis le 16 juin 2021 puis le 28 mars 2022 les actions et les obligations convertibles associées, détenues par les sociétés Egg Patrimoine dont le mandataire social est Joël VACHER, Président et associé de Pierre 1<sup>er</sup> Gestion, et la Société Civile Financière Châtel, société dont le mandataire social est Joseph CHATEL, associé et ancien Président de Pierre 1<sup>er</sup> Gestion. Le FPCI détient 42,50% du capital et des droits de vote de la SAS PPG Indiana. La valeur nominale des actions s'établit à 4 250 € au 30 juin 2023. Le FPCI détient des obligations convertibles à hauteur de 4,2 M€.

La SAS PPG Auxerre est propriétaire de 100% des parts des sociétés détenant 4 murs et fonds de commerce d'hôtels sous enseigne Campanile, Première Classe et Ibis Budget (Monéteau, Saint-Fons, Villefranche-sur-Saône). Le portefeuille a été acquis le 12 mai 2023. Le FPCI détient une participation de 88,5% dans cette société. La valeur nominale des actions s'établit à 2 221 350 € au 30 juin 2023. Le FPCI détient des comptes-courants d'associés à hauteur de 1,1M€. Le prix de cession définitif n'est pas encore arrêté.

Le détail du calcul de valorisation des parts sociales de la SAS PPG Indiana et de la SAS PPG Aubervilliers sont présentés en annexe.

### 4 COMPTES INCLUANT LES DONNÉES D'ACTIVITÉ

ACTIF		PASSIF	
Titres de capital de société non cotée	2 228 616	Parts A	12 487 435
OCA / ORA	7 883 709	Parts B	1 945 000
Comptes-courants	1 115 850	Parts C	144 330
Titres cotés	2 998 558	Prime de souscription	404 552
Plus-value potentielle	5 123 725	Plus-value potentielle	5 519 419
Intérêts courus	383 275	Report à nouveau	-636 760
Trésorerie	375 052	Résultat au 30/06/2023	69 474
<b>Total Actif</b>	<b>20 108 785</b>	<b>ACTIF NET</b>	<b>19 933 450 €</b>
		Dettes*	175 335
		<b>Total Passif</b>	<b>20 108 785</b>

\*les dettes correspondent aux frais de gestions dus et aux honoraires à payer (évaluateur, dépositaire, CAC, ...)

# 5

## CERTIFICATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Cf annexe.

# 6

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

### FAITS MARQUANTS SUR LE SECTEUR HÔTELIER

#### L'HOTELLERIE FRANÇAISE AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

	TO*		RMC*		RevPAR*	
	1S 2023	Var / n-1	1S 2023	Var / n-1	1S 2023	Var / n-1
Luxe- haut de gamme	60%	+11%	298 €	+11%	180 €	+23%
Milieu de gamme	64%	+8%	133 €	+12%	85 €	+21%
Economique	60%	+7%	73 €	+8%	44 €	+16%
Super-économique	64%	+6%	58 €	+11%	37 €	+18%
<b>Moyenne</b>	<b>62%</b>	<b>8%</b>	<b>114 €</b>	<b>11%</b>	<b>71 €</b>	<b>19%</b>

Source : Données In Extenso Tourisme, Culture et Hôtellerie

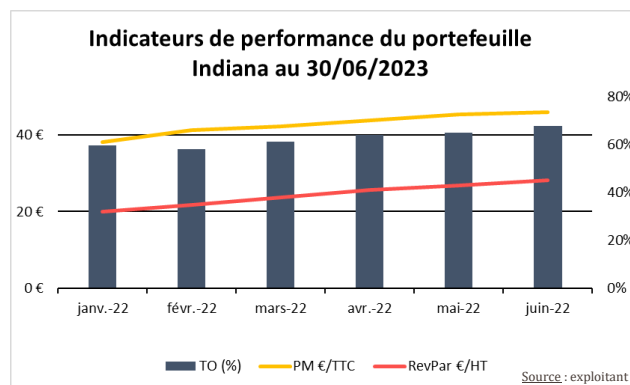
\*TO : Taux d'occupation / \*RMC : Revenu Moyen par Chambre / \*RevPar : Revenu par chambre

### POLITIQUE DE GESTION

#### PPG INDIANA

Le parc Indiana a très bien performé en ce premier semestre 2023, notamment grâce à la réouverture de l'hôtel de Martigues en juillet 2022 et à la restructuration globale du portefeuille permettant d'augmenter significativement le RevPar de +69% par rapport à l'année d'acquisition. Les travaux de rénovation ont permis de justifier un prix moyen plus élevé.

Les hôtels de Boulogne-sur-Mer et de Roubaix ont été vendus pour une valeur murs et fonds de commerce de 3 200 000 € au total. L'acte authentique a été signé le 21 mars 2023. Ces hôtels ont été achetés en 2020 pour un montant de 1 181 000 €.



Hôtel	#	1S 2023			1S 2023			1S 2023		
		TO (%)	Var. / 2022	Var. / 2019*	PM(€/TTC)	Var. / 2022	Var. / 2019*	RevPAR (€/HT)	Var. / 2022	Var. / 2019*
ANGERS SUD SAINT BART.	64	80%	↑ 4,4 pts	↑ 10,0 pts	48,0 €	↑ 16%	↑ 49%	34,9	↑ 23%	↑ 71%
ARRAS TILLOY	64	61%	↓ -7,2 pts	↓ -0,2 pts	41,8 €	↑ 14%	↑ 40%	23,1	↑ 2%	↑ 39%
MARTIGUES FOS SUR MER	63	45%	↑ 29,9 pts	↑ 9,2 pts	47,5 €	↑ 38%	↑ 60%	19,5	↑ 308%	↑ 101%
ORLEANS SUD OLIVET	79	51%	↓ -14,8 pts	↑ 12,3 pts	49,2 €	↑ 25%	↑ 54%	22,9	↓ -3%	↑ 105%
THIONVILLE YUTZ	80	72%	↑ 0,1 pts	↑ 0,6 pts	43,4 €	↑ 13%	↑ 36%	28,3	↑ 13%	↑ 37%
TROYES SUD BUCHERES	74	45%	↑ 0,7 pts	↓ -0,4 pts	37,2 €	↑ 2%	↑ 24%	15,1	↑ 3%	↑ 23%
VALENCE NORD	73	64%	↓ -3,5 pts	↑ 14,6 pts	38,3 €	↑ 7%	↑ 20%	22,2	↑ 1%	↑ 54%
POITIERS	72	70%	↑ 7,6 pts	↑ 31,2 pts	42,5 €	↑ 14%	↑ 69%	27,1	↑ 28%	↑ 202%
Indiana		61%	↑ 1,6 pts	↑ 9,7 pts	43,4 €	↑ 16%	↑ 43%	24,1	↑ 18%	↑ 69%

\*Moyenne sur une année complète pour 2019

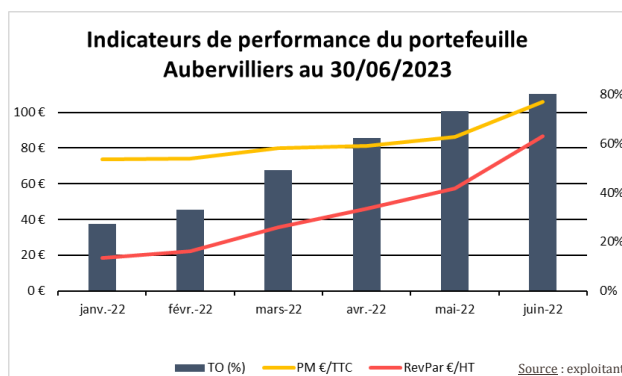
TO = taux d'occupation, PM = Prix moyen, RevPAR = revenu par chambre disponible.

source : exploitant



## PPG AUBERVILLIERS

Après les trois premiers mois de l'année poussifs du fait de la fin des travaux engagés, l'Ibis Budget d'Aubervilliers a très bien performé ce semestre dépassant de 150k€ le chiffre d'affaires prévisionnel. En effet, la fin des travaux a permis de relancer la commercialisation de l'hôtel par la réinitialisation des notes OTA's (Booking, Google, Hotels.com, ...) et par le regain des groupes via les tours opérateurs. Les travaux ont été terminés à la fin du mois d'avril, l'ensemble de l'hôtel a été rénové (chambres, couloirs, lobby-accueil, salles de séminaires, salle de petit déjeuner, parvis de l'hôtel) pour un montant total de 3,7 millions d'euros hors taxes. Cela a permis une forte augmentation du prix moyen par chambre de l'ordre de 50% ainsi qu'un gain de chiffre d'affaires de +170% sur les petits-déjeuners.



Le deuxième semestre devrait être dans la continuité de ces six premiers mois, notamment grâce à la coupe du monde de rugby.

Hôtel	#	1S 2023								
		TO (%)	Var. / 2022	Var. / 2019	PM(€/TTC)	Var. / 2022	Var. / 2019	RevPAR (€/HT)	Var. / 2022	Var. / 2019
Aubervilliers	257	56%	↓ -10,1 pts	↓ -9,5 pts	87,4 €	↑ 46%	↑ 64%	44,5	↑ 24%	↑ 27%

\*Moyenne sur une année complète pour 2019

TO = taux d'occupation, PM = Prix moyen, RevPAR = revenu par chambre disponible.

source : exploitant

## PPG AUXERRE

Acquis en mai 2023, ce portefeuille de quatre hôtels a performé conformément au budget prévisionnel pour le mois de juin.

L'hôtel de Saint-Fons sous enseigne Ibis Budget est entièrement consacré à de l'hébergement social. Piloté par un gérant mandataire, nous poursuivons cette stratégie qui permet d'atteindre un EBITDA (Bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement) très élevé. La franchise Ibis Budget sera résiliée afin de diminuer les coûts d'exploitation.

L'hôtel de Villefranche-sur-Saône nécessite des travaux de rénovation légers des chambres, des communs et des couloirs et un rafraîchissement de la façade.

Enfin, les hôtels sous enseigne Première Classe/Campanile de Monéteau nécessitent une restructuration du restaurant afin de mettre en place un buffet ouvert uniquement en semaine et une rénovation des chambres et de la façade du Première Classe. Nous souhaitons également valoriser le foncier attendant aux hôtels grâce à l'implantation d'enseignes de restauration.

## DEVELOPPEMENT

→ Le FPCI est en cours de négociation pour l'acquisition de 2 hôtels sous enseigne F1 dans le Centre-Val de Loire pour 144 chambres additionnelles.

# 7

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

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

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

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

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

## 8

### MONTANT DES DISTRIBUTIONS

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



**ART. 15.1 RAPPORT SEMESTRIEL**

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

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

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

## ANNEXE : VALORISATION DES ACTIFS DETENUS PAR LE FPCI

## ACTIONS DE LA SAS PPG AUBERVILLIERS

Le FPCI détient depuis le 8 février 2021, 30,16% de la SAS PPG Aubervilliers détenant un hôtel sous enseigne Ibis Budget de 257 chambres (murs et fonds) situé à Aubervilliers.

La valorisation a été établie sur la base de l'évaluation Deloitte Finance au 31 décembre 2022 effectué le 18 avril 2023 donnant une valeur des actifs de 21 090 K€, basée sur le plan de trésorerie prévisionnel remis par l'exploitant et après travaux, et sur la base des comptes arrêtés au 30 juin 2023.

Nous avons donc retenu cette valeur, après retraitement des coûts prévisionnels de travaux restant de 0,275 M€, et en la minorant de 10% pour tenir compte d'une provision sur des travaux futurs de rénovation de la plomberie et de l'électricité, soit une valeur des actifs de 18,7 M€.

VALEUR AUBERVILLIERS AU 30 JUIN 2023	MONTANT EN K€ COURANTS
ESTIMATION DELOITTE FINANCE	21 090
- MONTANT DES TRAVAUX RESTANT A REALISER	- 275
- MINORATION 10%	- 2 109
VALEUR DES ACTIFS (MURS ET FONDS HORS DROITS) AU 30 JUIN 2023	18 706
DETTES TOTALES AU 30 JUIN 2023	15 917
ASSOCIES*	10 341
EMPRUNTS ET DETTES	6 678
DECOUVERTS, CONCOURS BANCAIRES	-
INTERETS COURUS	332
BFR	- 1 434
PASSIF CIRCULANT	1 077
ACTIF CIRCULANT	2 511
<b>VALEUR TOTALE DES PARTS AUBERVILLIERS</b>	<b>2 789</b>
<b>% DE DETENTION</b>	<b>30,16%</b>
<b>VALEUR TOTALE DES PARTS DE SAS AUBERVILLIERS DETENUES PAR LE FPCI</b>	<b>841</b>

\*inclut les obligations convertibles détenus par le FPCI d'un montant de 3,7 M€.

## ACTIONS DE LA SAS PPG INDIANA

Le 16 juin 2021, le FPCI a acquis 19,04% de la SAS PPG Indiana ; le 28 mars 2022, une acquisition complémentaire de 23,04% du capital a eu lieu, portant la part du FPCI dans la SAS PPG Indiana à 42,50%. La SAS PPG Indiana est propriétaire de 8 hôtels économiques (murs et fonds).

La valorisation a été établie sur la base de l'évaluation Deloitte Finance au 31 décembre 2022 effectué le 18 avril 2023 donnant une valeur des actifs de 22 720 K€, basée sur le plan de trésorerie prévisionnel remis par l'exploitant et après travaux, et sur la base des comptes arrêtés au 30 juin 2023.

Nous avons donc retenu cette valeur, en la minorant de 10% pour tenir compte de la réalisation partielle de travaux sur le parc, soit une valeur des actifs de 20,4 M€.

VALEUR INDIANA AU 30 JUIN 2023	MONTANT EN K€ COURANTS
ESTIMATION DELOITTE FINANCE	22 720
- MINORATION 10%	- 2 272
VALEUR DES ACTIFS (MURS ET FONDS HORS DROITS) AU 30 JUIN 2023	20 448
DETTES TOTALES AU 30 JUIN 2023	10 355
ASSOCIES	4 529
EMPRUNTS ET DETTES	8 442
DECOUVERTS, CONCOURS BANCAIRES	214
INTERETS COURUS	203
BFR	- 3 032
PASSIF CIRCULANT	2 923
ACTIF CIRCULANT	5 955
<b>VALEUR TOTALE DES PARTS INDIANA</b>	<b>10 093</b>
<b>% DE DETENTION</b>	<b>42,50%</b>
<b>VALEUR TOTALE DES PARTS DE SAS INDIANA DETENUES PAR LE FPCI</b>	<b>4 289</b>

<b>FPCI PPG HOTEL PREMIER</b>		Actif net
Vérification actif net		19 933 449,88
Classes comptables :	1+6+7	3+4+5
<b>1</b>	<b>19 863 975,71</b>	<b>19 733 733,21</b>
Capital nominal ( 1011AD,1011BD,1011CD,1019AD,1019CD ) capital hors nominal ( 1012,1013,102120004 ) Plus ou moins-values potentielles ( 1050...,1051...,1053...,1403..) Intérêts courus ( 1059..) Plus ou moins-values réalisées ( 1072.. ) Distribution ( 109.. ) Prov dépréciation	14 576 764,63 232 208,24 5 507 000,56 - 12 418,76 - -	14 226 732,65 5 123 725,34 383 275,22 - - - -
<b>6</b>	<b>162 840,80</b>	<b>175 335,07</b>
Commission financière ( 61110,617110 ) Commission dépositaire ( 61130,617130 ) Commission administrative ( 61120,617120 ) Commissaires aux comptes ( 61261,617261 ) Autres charges ( 608304,61...,62..) Charges sur exercices antérieur ( 61690 ) Autres Prov FDG (617..) Prov Avocat (617262) Agios Prov Frais Constitution	146 104,76 7 426,92 4 029,12 3 600,00 - 1 680,00 - - - -	146 104,76 9 787,61 6 043,68 14 400,00 - - - - - -
<b>7</b>	<b>232 314,97</b>	<b>375 051,74</b>
Intérêts vente & échus ( 7010746 ) Dividende (7003046) Autres produits	197 363,78 - 34 951,19	0,50 1 000,48 -
	<b>19 933 449,88</b>	<b>19 933 449,88</b>



300, avenue du Prado  
13008 MARSEILLE

## FPCI PPG HOTEL PREMIER

### Attestation du commissaire aux comptes relative à la composition de l'actif au 30 juin 2023

Mazars

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à  
directoire et conseil de surveillance

Siège social : 61, rue Henri Regnault 92075 Paris La Défense Cedex

Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

## FPCI PPG HOTEL PREMIER

33 avenue du Maine – Tour Maine Montparnasse  
BP 30 – 75755 Paris Cedex 15

### Attestation du commissaire aux comptes relative à la composition de l'actif au 30 juin 2023

A la société de gestion,

En notre qualité de commissaire aux comptes du FPCI PPG HOTEL PREMIER, 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 2023 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 FPCI PPG HOTEL PREMIER 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 FPCI PPG HOTEL PREMIER acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Le commissaire aux comptes

Mazars

Marseille, le 28 août 2023

DocuSigned by:  
  
C6ABCDEE530E4FE...

Cyril Gallard

Associé

## Composition de l'actif

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

Au 30/06/2023

FPCI PPG HOTEL PREMIER

Conformément à l'article 15.2 du Règlement, La Société de Gestion a établi l'inventaire semestriel, qui comporte une composition de l'Actif du Fonds, et dont la sincérité a été 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 30/06/2023	Valeur au 30/06/2022
SAS Indiana	42,50%	4 250	4 250,00 €	4 289 335,03 €	2 874 527,03 €
SAS Aubervilliers	30,16%	3 016	3 016,00 €	841 108,19 €	199 483,20 €
SAS PPG Auxerre	88,5%	8 850	8 850,00 €	2 221 350,00 €	-
<b>Total</b>			<b>16 116,00 €</b>	<b>7 351 793,22 €</b>	<b>3 074 010,23 €</b>

Obligations convertibles :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Obligations au 30/06/2023
SAS Indiana	42,50%	4 250	4 183 709,00 €
SAS Aubervilliers	30,16%	3 016	3 700 000,00 €
<b>Total</b>			<b>7 883 709,00 €</b>

Compte courants associés :

Eléments de portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	CCA au 30/06/2023
SAS PPG Auxerre	88,5%	8 850	1 115 850,00 €
<b>Total</b>			<b>1 115 850,00 €</b>

### II. Actif net du FPCI

Actif net du FPCI	Montant au 30/06/2023	Montant au 30/06/2022
A - Investissement en portefeuille	19 733 733 €	12 123 761 €
B - Avoirs bancaires	375 052 €	5 784 649 €
C - Autres actifs	- €	€
<b>Total des actifs détenus par le FPCI</b>	<b>20 108 785 €</b>	<b>17 908 409 €</b>
D - Dettes	- 175 335 €	- 99 367 €
<b>Total passif du FPCI</b>	<b>- 175 335 €</b>	<b>- 99 367 €</b>
<b>Valeur nette d'inventaire du FPCI ( actif - passif = actif net )</b>	<b>19 933 450 €</b>	<b>17 809 043 €</b>

### III. Nombre de parts en circulation

Code ISIN	Nombre de parts en circulation au 30/06/2023	Nombre de parts souscrites	Nombre de parts rachetées	Nombre de parts en circulation au 30/06/2022
FR0013486628	124 874,35		-	124 874,35
FR0013486636	19 450,00	-	-	19 450,00
FR0014000WT8	1 443,30		-	1 443,30

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

---

Code ISIN	Type de parts	Actif net au 30/06/2023	Nombre de parts en circulation au 30/06/2023	Valeur liquidative par part au 30/06/2023
FR0013486628	Catégorie A : 100 000 €	16 371 833,69 €	124 874,35	131,10 €
FR0013486636	Catégorie B : 500 000 €	2 555 871,66 €	19 450,00	131,40 €
FR0014000WT8	Catégorie C : carried interest	1 005 744,54 €	1 443,30	696,83 €

#### V. Engagements hors-bilan

---

##### 5.1 Engagements donnés

Néant

##### 5.2 Engagements reçus

Néant

#### VI. Autres informations

---

##### 6.1 Dividendes sur la période

Néant

##### 6.2 Informations sur les litiges en cours

Néant

##### 6.3 Caractéristiques générales du FPCI

**Nature juridique :** FPCI

**Codes ISIN :** Parts A : FR0013486628 / Parts B : FR0013486636 / parts C : FR0014000WT8

**Société de gestion :** Pierre Premier Gestion

**Commissaire aux comptes :** MAZARS

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services

**Valorisateur :** Société Générale Securities Services

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