

## PPG RETAIL

Société de Placement Professionnelle à Prépondérance Immobilière à Capital Variable  
Siège social : Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine  
75 755 Paris cedex 15  
839 385 093 RCS Paris

---

### **Rapport annuel du Président Présenté à l'Assemblée Générale Mixte Exercice clos le 31 décembre 2023**

Mesdames et Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de la société PPG RETAIL (ci-après la "Société") au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et des résultats de notre gestion au cours de l'exercice écoulé et soumettons à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Les comptes annuels, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du plan comptable en vigueur pour les SPPPICAV.

D'autre part, il vous sera rendu compte de la mission de votre Commissaire aux comptes.

Son rapport, celui de votre Président, de même que les comptes, le bilan et les documents ou renseignements s'y rapportant, comprenant le cas échéant la liste des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales s'étant avérées significatives en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ont été mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions réglementaires.

Conformément aux dispositions légales, nous vous présentons notre rapport de gestion.

#### **1. Objectif de Gestion de la SPPPICAV**

La stratégie d'investissement vise à proposer à des Investisseurs Autorisés la performance d'un placement adossé à un portefeuille investi principalement dans des actifs immobiliers (composés principalement de commerces) et pour une durée de détention d'environ quinze (15) ans.

La poche immobilière se compose d'actifs loués, détenus directement ou indirectement. Les actifs immobiliers sont localisés en France, principalement en zone de périphérie. Les investissements sont de type "opportunistes" (espérance de rendement long terme et risque élevé).

## **2. Evolution des marchés immobiliers au cours de l'exercice**

La réduction persistante de la liquidité due au resserrement monétaire et aux conditions de crédit dégradées a impacté le marché : les signatures de transactions supérieures à 100 millions d'euros ne représentant plus que 31% des échanges. Le repli des investisseurs internationaux a atteint un point bas historique à 23%.

La fin de la hausse des taux directeurs et la baisse des rendements obligataires en fin d'année permettent le retour d'une certaine visibilité quant aux prix et devraient favoriser l'activité du marché grâce à la reconstitution de la prime de risque immobilière. Ces conditions plus lisibles vont favoriser progressivement l'entente entre vendeurs et acheteurs. Le début de la baisse des coûts de financement va également faciliter les cessions pour les actifs les plus importants.

## **3. Evénements marquants survenus au cours de l'exercice**

### 1) Acquisitions

Au cours de l'exercice, le fonds PPG RETAIL, a acquis, via sa filiale la SCI RETAIL OUEST, par acte authentique en date du 19 avril 2023, une cellule commerciale d'une surface de 1 250m<sup>2</sup> GLA, divisée en 2 cellules commerciales mais formant un seul et même établissement recevant du public (ERP) en terme de sécurité, pour un montant de 1 750 000 € Hors droits Hors Taxe.

Cette cellule commerciale est située à ROCHEFORT SUR MER rue Villeneuve Montigny dans le même retail park dont la SCI RETAIL OUEST est déjà propriétaire et permet de répondre à la demande du locataire « Centrakor » d'étendre sa surface de vente et d'éviter son départ du site.

Également, le fonds PPG RETAIL a acquis, via sa filiale la SCI RETAIL ONE, par acte authentique en date du 20 avril 2023, un ensemble immobilier en VEFA situé à Saint-Doulchard (18230) composé d'un bâtiment de 2 cellules commerciales à usage de restaurants (AU BUREAU et VOLFONI) pour un montant de 2 976 000 € Hors droits TVA incluse.

La filiale dénommée SCI RETAIL V2S a acquis, par acte authentique en date du 26 avril 2023, deux bâtiments commerciaux neufs situés à Varennes-Sur-Seine (77130), 105 route du Petite Fossard au prix de 5 814 000 € Hors droits TVA incluse.

Le 1<sup>er</sup> bâtiment est une cellule commerciale à usage de commerce d'une surface de 347 m<sup>2</sup> louée à l'enseigne « ANGE ».

Le 2<sup>ème</sup> bâtiment se compose de 4 cellules commerciales, dont une s'étendant du rez de chaussé jusqu'au R+1, d'une surface de 2 729 m<sup>2</sup> louées aux enseignes « BASIC FIT », « TOM & CO », « GENERAL D'OPTIQUE » et « FBM CUISINE ET BAIN ».

En date du 25 juillet 2023, la SCI RETAIL V2S a également signé une promesse de vente en l'état futur d'achèvement sur deux bâtiments à construire situés à Varennes-Sur-Seine (77130), route du Petite Fossard.

La promesse a été réitérée le 9 janvier 2024 au prix de 3 870 797,69 € Hors droits TVA incluse.

Il s'agit de deux bâtiments en cours de construction dont un bâtiment se compose d'une cellule commerciale de 1 192 m<sup>2</sup> louée à l'enseigne « ELECTRO DEPOT » en vertu d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement signé pour une durée de 10 ans à compter de la livraison de la cellule et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 140 000 €.

Le 2<sup>ème</sup> bâtiment se compose d'une cellule commerciale de 423 m<sup>2</sup> à usage de restauration en cours de commercialisation.

## 2) Gestion locative

### • **SCI RETAIL OUEST : ROCHEFORT SUR MER :**

**BIOCOOP** : après une période de conciliation puis de redressement judiciaire, ce locataire a été mis en liquidation judiciaire par jugement du 31 octobre 2023. Le liquidateur a souhaité résilier le bail par courrier du 24 janvier 2024. La vente aux enchères des meubles a eu lieu courant le mois de février et la libération des meubles par le commissaire-priseur a pris plus de temps que prévu. Nous devrions récupérer les clés prochainement afin de relouer cette surface de 1 300 m<sup>2</sup>. La société de gestion étudie des pistes de relocation.

**CENTRAKOR** : la société a acquis deux cellules voisines du local exploité par Centrakor afin de lui permettre d'agrandir sa surface GLA de 1 578 m<sup>2</sup> à 2 828 m<sup>2</sup> en contrepartie de la signature d'un nouveau bail commercial. Cette extension prévoit des travaux mais aussi de nouvelles autorisations commerciales à obtenir (CDAC).

Le bail commercial a été signé le 29 mars 2024 sur les 3 cellules, pour une durée de 10 ans dont 6 ans fermes, à compter de la livraison de la cellule et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 240 380 €.

Les travaux de réunification des 3 cellules sont actuellement en cours et la date prévisionnelle de livraison de la cellule est fixée au 13 mai 2024.

**ALDI** : la société a signé un avenant de renouvellement du bail commercial avec l'enseigne « ALDI » sur la cellule de 1 600 m<sup>2</sup> pour une durée de 9 ans à compter du 1er janvier 2023, sur la base de la valeur locative actuelle de marché soit 95€/m<sup>2</sup>/ an HT HC.

### • **SCI RETAIL ONE :**

#### **RIVESALTES :**

La cellule était occupée par un sous-locataire : l'enseigne ALDI. Celle-ci a donné congé le 20 mars 2023 pour le 31 décembre 2023 et a libéré les locaux plus tôt que prévu. Le locataire principal LEADER PRICE n'a pas donné congé au terme de sa période triennale le 31 décembre 2023 mais n'occupe pas les locaux qui restent vacants. La Société a donc dû mettre en demeure LEADER PRICE de garnir les locaux car le site est régulièrement occupé par des gens du voyage. Le bail de LEADER PRICE se poursuit donc avec une prochaine échéance au 31 décembre 2026.

#### **SAINT JUNIEN :**

La société a signé un avenant de renouvellement du bail commercial avec l'enseigne « ALDI » sur la cellule de 1 400 m<sup>2</sup> pour une durée de 9 ans à compter du 1er janvier 2023, sur la base de la valeur locative actuelle de marché soit 95€/m<sup>2</sup>/ an HT HC.

#### **EPINAL :**

La société franchisée de l'enseigne de cycle GIANT occupant une surface de 470 m<sup>2</sup> est en redressement judiciaire depuis le 5 septembre 2023. Les loyers sont payés régulièrement depuis la mise en place de cette procédure collective dans l'attente de trouver une solution à l'issue du redressement judiciaire.

#### **SAINT DOULCHARD :**

Les deux cellules de restauration VOLFONI et AU BUREAU, enseignes du Groupe Bertrand, sont ouvertes au public respectivement depuis les mois de septembre et octobre 2023.

### **LISIEUX :**

La cellule de l'ancien locataire SOS Pare-Brise a été relouée à l'enseigne « KRY5 » via un bail commercial en date du 28 mars 2023, d'une durée de 10 ans dont 6 ans fermes moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 23 000 €. Ledit bail a pris effet le jour de la prise de possession des locaux soit le 5 septembre 2023.

### **• SCI RETAIL 1201 : MILLAU LA CAPELLE :**

La Société a signé un bail sous conditions suspensives avec l'enseigne NORMAL, enseigne de discount danoise comptant plus de 600 magasins en Europe, sur les cellules 10, 11 et 12 à réunir pour une surface totale de plus de 449,40 m<sup>2</sup> GLA.

Les travaux de réunification ont été effectués et la livraison de la cellule a été prévue pour le 29 avril 2024. Le bail commercial a donc pris effet à cette date pour une durée de 10 ans dont 6 années fermes et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 60 000 €.

La Société a signé un bail commercial avec l'enseigne « FREE » pour une cellule de 64 m<sup>2</sup> GLA, d'une durée de 10 ans à compter du 14 juin 2023, moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 14 000 €.

Un bail commercial avait été signé en 2022 avec l'enseigne « BASIC FIT » pour une cellule de 1 175,38 m<sup>2</sup>, d'une durée de 10 ans dont 10 ans fermes et moyennant un loyer annuel hors taxes de 100 000 € mais charges comprises.

Les travaux d'aménagement du locataire sont finalisés. La cellule a été livrée le 25 avril 2023, le bail commercial a donc pris effet à cette date.

### **• SAS PPG PALOMA : MALEMORT SUR CORREZE :**

L'enseigne Grand Frais a dénoncé son bail à effet du 30 juin 2024. Le site est en cours de commercialisation. Deux mandats de commercialisation ont été signés pour rechercher des locataires.

### 3) Inflation

La dégradation des conditions macroéconomiques et des perspectives économiques s'est poursuivie sur l'exercice 2023, notamment au travers d'un contexte inflationniste et d'une hausse des taux d'intérêt. Ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2023.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et ses comptes pour l'exercice clos au 31 décembre 2023.

## **4. Activité de l'exercice**

### ***• Composition de l'actif brut***

Au 31 décembre 2023, les actifs à caractère immobilier détenus par PPG RETAIL représentent 93,5% de l'actif brut de la SPPPICAV. Les autres actifs financiers représentent 0,1% et les dépôts à vue 6,4%.

### ***• Performance annuelle de la SPPPICAV***

La valeur liquidative de la SPPPICAV s'inscrit en hausse de 7,78% (parts A) et de 9,09% (parts B) sur l'année 2023.

• **Poche immobilière**

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation des actifs immobiliers de la SPPPICAV est de 97,94% et le taux de vacance est de 2,06%.

Au 31 décembre 2023, la poche immobilière de la SPPPICAV est composée des actifs immobiliers suivants :

- **LOMME (59) :**

Un terrain de 2 368 m<sup>2</sup> à Lomme, acquis via une cession du bail à construction, qui se situe dans la zone commerciale au niveau de la rocade nord-ouest de Lille, sur lequel a été construit un bâtiment d'une surface de 2 320 m<sup>2</sup>.

La cellule est louée depuis le 16 mars 2022 à l'enseigne « CENTRAKOR » dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 10 années dont 6 années fermes et moyennant un loyer initial annuel de base hors taxes et hors charges de 255 200 €.

- **MILLAU (12) :**

Un Centre commercial « LA CAPELLE » d'environ 11 000 m<sup>2</sup> à ciel ouvert qui se situe au cœur de la ville de Millau et offre une expérience shopping dans un cadre agréable.

Les cellules commerciales sont louées à des enseignes nationales et internationales (H&M, DARTY, ARMAND THIERY, AU BUREAU, BASIC FIT...).

- **VESOUL - PUSEY (70) :**

Un retail park de 10 cellules d'une surface totale de 9 918m<sup>2</sup> dénommé « Oasis », livré au cours du mois de juin 2019 et ouvert au public en septembre 2019, qui se situe dans la zone leader de l'agglomération, à proximité d'enseignes locomotives notamment un hypermarché LECLERC.

Les cellules commerciales sont louées à des enseignes nationales (DECATHLON, ARMAND THIERY, MAISON DU MONDE, ...).

- **LE MANS (72) :**

Un magasin exploité sous l'enseigne « BUT » qui se situe dans la zone commerciale des Hunaudières à Mulsanne (Le Mans).

- **CHAMBRY (02) :**

Ensemble commercial comprenant 3 cellules commerciales d'une surface totale de 2 010 m<sup>2</sup> qui se situent dans la périphérie de Laon, au sein de la zone commerciale leader du nord de l'agglomération regroupant des enseignes locomotives (E.LECLERC, DECATHLON,...). L'actif bénéficie d'une très bonne accessibilité en voiture et en transports en commun.

Les cellules sont louées à des enseignes nationales (HAPPY CASH, MAXI TOYS et BUREAU VALLEE).

- **SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER (67) :**

Ensemble commercial d'une surface totale de 3 760 m<sup>2</sup> qui se situe à Schweighouse-Sur-Moder, au sein de la zone commerciale leader dans le périmètre de la ville d'Haguenau et à proximité d'enseignes locomotives (AUCHAN, DARTY, BUT,...). L'actif bénéficie d'une bonne desserte routière.

Les cellules sont louées à des enseignes nationales (GEMO, AUBERT, INTERSPORT).

- **GARONS (30) :**

Un terrain de 3 482 m<sup>2</sup>, objet d'un bail à construction, situé avenue du Champ de Mars, lieudit « Les Terres Longues » à Garons (Gard), dans une commune résidentielle et industrielle à 12 km au sud de Nîmes, en face de l'aéroport de Nîmes Alès Camargue Cévennes.

Un magasin alimentaire exploité sous l'enseigne « LIDL » de 822 m<sup>2</sup> est construit sur ce terrain.

La propriété du bâtiment reviendra au fonds à l'issue du bail à construction en 2031.

- **CHAMPNIERS (16) :**

Ensemble commercial d'une surface totale de 2 395 m<sup>2</sup> à Champniers (Charente) qui se situe à 10 km au nord-est d'Angoulême au sein de la zone commerciale « Les Montagnes ». L'actif bénéficie d'un emplacement favorable le long de la route départementale.

Les cellules commerciales sont louées à des enseignes nationales (WURTH, TIME SQUARE,...).

- **EPINAL (88) :**

Ensemble commercial d'une surface totale de 3 630 m<sup>2</sup> qui se situe dans la « ZAC Des Terres Saint Jean », zone commerciale de l'hypermarché Carrefour, qui est la zone la plus importante de la région.

Les cellules commerciales sont louées à des enseignes nationales (CUISINE AVIVA, FOIRFOUILLE, FLASH MODE...).

- **ROCHEFORT-SUR-MER (17) :**

Un retail park de 11 cellules commerciales d'une surface totale d'environ 11 350 m<sup>2</sup> qui se situe au centre de la zone commerciale des Quatr'Anes. C'est une zone attractive car elle abrite des enseignes locomotives telles que INTERMARCHE, LA HALLE,...

Les cellules sont louées à des enseignes nationales (BIOCOOP, CENTRAKOR, GEMO,...).

- **PORTEFEUILLE « GRAND FRAIS » :**

14 magasins alimentaires sont exploités sous l'enseigne « GRAND FRAIS » et se situent principalement dans la région Auvergne-Rhône-Alpes et dans la région Grand-Est.

- **TINQUEUX (51) :**

Un retail park neuf, livré en juin 2019, composé de 7 cellules commerciales d'une surface totale de 3 409 m<sup>2</sup> qui se situe dans la seconde zone commerciale majeure de la métropole du Grand Reims, où sont implantées des enseignes locomotives telles que CARREFOUR et IKEA.

Les cellules sont louées à des enseignes nationales (GRAND FRAIS, MARIE BLACHERE, MACIF,...).

- **CREPY EN VALOIS (60) :**

Retail park en cours d'édification, détenu au sein d'une copropriété et entièrement loué à des enseignes nationales selon des baux commerciaux en état futur d'achèvement de 6/9 ans (Optical Center), 6/9/10 ans (Bureau Vallée et JYSK) et 9/10 ans (Basic Fit).

- **VARENNES SUR SEINE (77) :**

Un ensemble immobilier composé de deux bâtiments neufs dont un avec une cellule commerciale à usage de restaurant d'une surface de 347 m<sup>2</sup> louée à l'enseigne « ANGE ».

Le 2ème bâtiment se compose de 4 cellules commerciales, dont une s'étendant du rez de chaussé jusqu'au R+1, d'une surface de 2 729 m<sup>2</sup> louées aux enseignes « BASIC FIT », « TOM & CO », « GENERAL D'OPTIQUE » et « FBM CUISINE ET BAIN ».

La SCI RETAIL V2S a également acquis un 2ème ensemble immobilier qui se compose de deux bâtiments en cours de construction dont un bâtiment se compose d'une cellule commerciale de 1 192 m<sup>2</sup> louée à l'enseigne « ELECTRO DEPOT » en vertu d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement signé pour une durée de 10 ans à compter de la livraison de la cellule et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 140 000 €.

Le 2ème bâtiment se compose d'une cellule commerciale de 423 m<sup>2</sup> à usage de restauration en cours de commercialisation et qui fait l'objet d'une garantie locative de la part du promoteur vendeur.

- **SAINT DOULCHARD (18)**

Deux cellules à usage de de restauration d'une surface de 444 m<sup>2</sup> et de 434 m<sup>2</sup> SDP, louées aux enseignes AU BUREAU et VOLFONI selon des baux commerciaux d'une durée de 10 ans dont 6 ans fermes et moyennant des loyers considérés conformes au marché à hauteur de 194 €/m<sup>2</sup>.

• **Activité de la Société en matière de Recherche et Développement**

Votre société n'a enregistré, au cours de l'exercice, aucune dépense dans le domaine des activités de recherche et développement.

**5. Présentation des comptes sociaux de PPG RETAIL**

La SPPICAV PPG RETAIL a été constituée le 15 juin 2018, il s'agit donc du 6ème exercice social.

PPG RETAIL est exclusivement investi en France, dans des parcs d'activités commerciales ou en zone de périphérie, ainsi qu'en centre-ville.

Le schéma de détention de PPG RETAIL prend exclusivement la forme de détention indirecte de son patrimoine immobilier via des sociétés filiales (7 filiales).

Ne disposant pas de détention d'actifs en direct, l'OPCI ne perçoit pas de revenus locatifs. Ses revenus de l'activité immobilière proviennent des autres produits à caractère immobilier que procurent les intérêts de comptes courants.

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 1 482 583,94 € HT et représentent 1,70% HT de l'actif net moyen au 31 décembre 2023.

Les revenus de l'activité immobilière s'élèvent à 63 342,26 €.

Au 31 décembre 2023, le résultat net ressort bénéficiaire de 5 276,36 € (en augmentation par rapport à

celui de l'exercice précédent).

En l'absence de résultat de cession d'actifs et après prise en compte des comptes de régularisation (- 797,74 €), le résultat de l'exercice au 31 décembre 2023 se solde par un bénéfice de 4 478,62 €.

Du point de vue bilanciel, la capitalisation de l'OPCI atteint 90 895 843,25 €.

### **5.1 Frais de la société de gestion**

Le montant de la rémunération de la société de gestion est de 1 249 036,11 € HT soit 1,43% HT de l'actif net moyen.

### **5.2 Prévention des conflits d'intérêts - Mandat de Gestion locative et technique et honoraires de Property Management et d'Asset Management**

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des Associés, 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.

Les conditions de recours aux services des filiales de Pierre 1<sup>er</sup> Gestion dans la gestion des immeubles du fonds PPG RETAIL sont contractualisées.

PPG RETAIL et les filiales propriétaires d'immeubles ou titulaires de droits réels immobiliers, de baux à construction ou de crédit baux immobiliers) ont mandaté à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2020 la société Pierre 1<sup>er</sup> Real Estate Management, filiale à 100% de Pierre 1<sup>er</sup> Gestion, pour la gestion locative et technique des immeubles à l'exception du site de Millau pour lequel le Property Management est effectué par la société ACCESSITE.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts, applicable notamment aux transactions conclues entre le fonds (ou ses filiales) et une entité du groupe Pierre 1<sup>er</sup> Real Estate Management, l'exercice 2023 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : Pierre 1<sup>er</sup> Real Estate Management a perçu, en sa qualité de gestionnaire locatif et technique de divers immeubles détenus par PPG RETAIL des honoraires d'un montant annuel de :

- 251 007,24 € TTC pour la prestation de gestion locative et technique soit 0,29% HT de l'actif net de la SPPICAV réparti proportionnellement en fonction de la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus par les filiales de la SPPICAV au 1<sup>er</sup> jour du trimestre et dans la limite de 3% HT des loyers et charges HT facturés.

En ce qui concerne le site de MILLAU, la société Accessite a perçu des honoraires annuels de 71 360 € TTC pour la prestation de gestion locative et technique soit 3,5 % HT des loyers HT encaissés (hors honoraires de commercialisation et hors contrat de direction du site).

### **6. Tableau des 5 derniers exercices**

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, nous vous présentons le tableau faisant apparaître les résultats des 5 derniers exercices de la Société :

Parts A	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Valeur liquidative par part (en euros)	166,39	154,380	137,580	124,160	118,580
Actif net (en K euros)	76 773	63 618	45 020	36 399	23 449
Nombre de titres	461 388,176	412 073,832	327 208,496	293 155,050	197 737,196
Résultat de l'exercice	-136 277,44	-397 558,13	-12 021,64	68 035,70	34 628,87
Distribution unitaire	-	-	-	-	-

Report à nouveau (en euros)	-175 989,04	-459 748,10	-49 382,21	-33 554,41	-68 523,98
Parts B					
Valeur liquidative par part (en euros)	176,95	162,210	142,920	127,410	120,330
Actif net (en K euros)	14 123	13 109	11 550	10 297	9 725
Nombre de titres	79 814,112	80 814,112	80 814,112	80 814,112	80 814,112
Résultat de l'exercice	140 756,06	62 645,76	131 232,26	108 182,84	116 811,94
Distribution unitaire	-	-	-	-	-
Report à nouveau (en euros)	532 895,72	397 052,80	334 407,04	203 174,78	94 991,94

## **7. Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers**

### ➤ Expert immobilier

Conformément à la Directive n°2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM), telle que transposée aux articles L 214-24-13 et suivants du Code monétaire et financier, l'évaluation des actifs de la SPPICAV « PPG RETAIL » est effectuée trimestriellement par un seul évaluateur immobilier, la société Crédit Foncier Expertise dont la dénomination a changé depuis le 24 novembre 2020 pour devenir BPCE expertises immobilières (filiale à 100 % de BPCE SA depuis mars 2020).

Les méthodes d'évaluation employées dans le cadre des missions de l'évaluateur sont conformes aux préconisations du Rapport Barthès de Ruyter et répondent aux standards d'évaluation internationaux : normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I ;

RAPPORT c.o.B. (c.o.s est devenue A.M.F depuis 2004) de février 2000 (Rapport Barthès de Ruyter) ;

normes professionnelles Européennes TEGOVA ;

principes de "THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS" (RICS).

D'une manière générale, dans le cadre de son évaluation, l'évaluateur immobilier utilise la méthode dite « Capitalisation du revenu » avec toutefois un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe » (Mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché de l'investissement).

BPCE expertises immobilières bénéficie d'une couverture d'assurance professionnelle couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle.

La garantie s'exerce à concurrence de 5 000 000 € par sinistre en Responsabilité Civile Professionnelle.

### ➤ Evaluateur AIFM

La société Pierre 1<sup>er</sup> Gestion fait appel à une société indépendante de la société Pierre 1<sup>er</sup> Gestion à savoir la société FORSTONE qui fait la revue des expertises de BPCE depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.

## **8. Proposition d'affectation du résultat**

Après prise en compte du résultat de l'exercice d'un montant net positif de 4 478,62 € les sommes distribuables au 31 décembre 2023 se décomposent comme suit par catégorie de parts :

	Parts A	Parts B
Résultat net de l'exercice (dont comptes de régularisation)	-136 277,44	140 756,06
Report du résultat net	-39 711,60	392 139,66
Sommes distribuables	-175 989,04	532 895,72

Nous vous proposons d'affecter ces sommes distribuables :

- en capitalisation pour les parts A ;
- en report à nouveau du résultat net pour les parts B.

Nous rappelons qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des exercices antérieurs.

## **9. Filiales et participations**

La SPPICAV détient des participations dans 7 sociétés au 31 décembre 2023.

### **SCI RETAIL ONE - Détention : 99,99 %**

Capital social : 10 000 €

Résultat : 469 798,56 €

Capitaux propres : - 2 684 852,51 €

CA HT : 3 914 842,66 €

Au 31 décembre 2023, la SCI RETAIL ONE gère 14 actifs immobiliers sous la forme de cellules commerciales louées à des enseignes nationales (BUT, INTERSPORT, WURTH, LA HALLE,...).

### **SCI RETAIL 7001 : Détention : 99,99 %**

Capital social : 10 000 €

Résultat : - 110 005,94 €

Capitaux propres : - 814 391,37 €

CA HT : 1 003 766,51 €

Au 31 décembre 2023, la SCI RETAIL 7001 gère 1 actif immobilier, il s'agit d'un retail park situé à Vesoul (Pusey).

### **SCI RETAIL 1201 : Détention : 99,99 %**

Capital social : 10 000 €

Résultat : - 369 586,39 €

Capitaux propres : - 3 326 416,96 €

CA HT : 1 713 344,79 €

Au 31 décembre 2023, la SCI RETAIL 1201 gère 1 actif immobilier, il s'agit d'un centre commercial situé à Millau.

### **SCI RETAIL OUEST : Détention : 99,99 %**

Capital social : 10 000 €

Résultat : - 142 476,22 €

Capitaux propres : - 898 166,25 €

CA HT : 1 068 982,91 €

Au 31 décembre 2023, la SCI RETAIL OUEST gère 2 actifs immobiliers, il s'agit d'un retail park situé à Rochefort-Sur-Mer.

**SCI RETAIL TINQUEUX : Détention : 99,99 %**

Capital social : 10 000 €

Résultat : 63 647,18 €

Capitaux propres : - 350 115,84 €

CA HT : 711 037,59

Au 31 décembre 2023, la SCI RETAIL TINQUEUX gère 1 actif immobilier de plusieurs cellules commerciales situé à Tinquieux.

**SAS PPG PALOMA : Détention : 99,99%**

Capital social : 10 000 €

Résultat : - 1 686 245,60 €

Capitaux propres : - 5 771 068,72 €

CA HT : 4 019 343,62 €

Au 31 décembre 2023, la SAS PPG PALOMA gère 14 actifs immobiliers, sur l'ensemble de la France, exploités sous l'enseigne « GRAND FRAIS ».

**SCI RETAIL V2S : Détention : 99,99%**

Capital social : 10 000 €

Résultat : - 210 347,07 €

Capitaux propres : - 200 347,07 €

CA HT : 239 086,57 €

Au 31 décembre 2023, la SCI V2S gère 1 actif immobilier de plusieurs cellules commerciales situé à Varennes-sur-Seine

**10. Taxonomie**

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.

**11. Changements des méthodes de valorisation dans la présentation des comptes annuels**

Aucun changement notable des méthodes de présentation des comptes et de leur valorisation n'est intervenu au cours de l'exercice écoulé.

**12. Charges et dépenses non déductibles fiscalement visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts**

Nous vous demandons de constater, conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 39-4 dudit Code n'a été enregistrée.

**13. Informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance.**

- ***Composition du conseil d'administration***

Les administrateurs sont :

- Monsieur Joseph CHATEL,
- Monsieur Joël VACHER,
- Monsieur Gérald PROUTEAU.

Les membres du conseil d'administration sont nommés pour une durée de 6 ans.  
Les mandats des 3 administrateurs, nommés pour une durée de 6 ans, sont arrivés à expiration.  
Nous vous proposons de renouveler leurs mandats d'administrateur pour une durée de 6 années.

La Présidence de la SPPICAV est assurée par sa société de gestion Pierre 1er Gestion SAS depuis le 17 mai 2018.

- ***Mandats exercés par les administrateurs***

La liste des mandats exercés par les administrateurs de PPG RETAIL figure en annexe du présent rapport.

#### **14. Rémunération de la Société de Gestion.**

Au 31 décembre 2023 la société de gestion Pierre 1er Gestion SAS se compose de 15 personnes, parmi elles 2 sont membres du Comité de Direction : le Président de la Société et le Directeur Général Délégué.

Au 31 décembre 2023, le montant de la rémunération fixe versée (total annuel brut) s'élève à 1 145 614 €. Le montant de la rémunération variable versée (total annuel brut) s'élève à 217 429 €.

La part revenant aux membres du personnel ayant une incidence significative sur le profil de risque des Fonds est de 709 950 € pour la partie fixe et 150 900 € pour la partie variable.

Deux gérants composent l'équipe dédiée à l'OPPCI PPG RETAIL. Ces derniers ont été assistés en particulier de la Direction Juridique (2 personnes) qui ont dédiée une partie de leur temps de travail à la rédaction des baux et avenants, à la gestion des contentieux et des procédures collectives des locataires ainsi qu'aux acquisitions immobilières.

La part revenant aux membres du personnel ayant une incidence significative sur le profil de risque du fonds PPG RETAIL est de 93 390 € pour la partie fixe et 25 978 € pour la partie variable.

- Principes de la politique de rémunération de la société de gestion

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

Ces principes sont les suivants :

- la part fixe de la rémunération est prépondérante pour les collaborateurs de Pierre 1<sup>er</sup> Gestion, y compris pour les collaborateurs « preneurs de risque » ;
- la part fixe de la rémunération doit permettre aux collaborateurs de disposer d'un niveau de rémunération en cohérence avec leurs fonctions et responsabilités, même dans l'hypothèse du non-versement de la partie variable ;
- la part variable envisagée est au maximum de 30% du salaire fixe ou 200 000 euros ; au-delà, les principes de la directive AIFM sont appliqués pour la définition éventuelle du surplus de la rémunération variable ;
- la part variable est déterminée en partie en fonction de critères collectifs de performance ;
- la part variable repose sur des critères individuels de performance qui seront à la fois quantitatifs et qualitatifs (notamment le respect des procédures et règles de l'entreprise et l'atteinte des objectifs) ;
- la part variable s'aligne avec les profils de risque définis des véhicules, la stratégie d'investissement et les contraintes réglementaires ou contractuelles des véhicules gérés ;
- l'indépendance entre les rémunérations des fonctions de contrôle et de conformité et des hauts responsables chargés de la fonction de gestion des risques de celles des métiers contrôlés ou supervisés ;

- la part variable est versée en numéraire ;
- l'interdiction pour les preneurs de risques (dirigeants, gérants, l'évaluateur interne Indépendant, le RCCI ainsi que les membres de la direction) d'utiliser des stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité qui limiteraient la portée des dispositions d'alignement sur les risques contenus dans la politique de rémunération.

➤ Les critères financiers et non financiers des politiques et pratiques de rémunération

PPG utilise des critères à la fois quantitatifs (financiers), qualitatifs (non financiers) et des objectifs individuels définis en amont, afin de limiter le poids de la performance strictement financière dans l'évaluation globale et d'apprécier la manière dont cette performance a été atteinte.

Les mesures quantitatives doivent couvrir une période suffisamment longue pour cerner correctement le risque relatif aux actions du membre du personnel.

Les mesures qualitatives (non financières) peuvent être : la réalisation d'objectifs stratégiques, la satisfaction des investisseurs, l'observation de la politique de gestion des risques, la conformité avec les règlements internes et externes, les aptitudes de direction, la gestion, le travail en équipe, la créativité, la motivation et la coopération avec les autres unités opérationnelles et avec les fonctions de contrôle.

Les mesures quantitatives peuvent être : la collecte pour les commerciaux, le volume d'investissement pour les gérants...

➤ Dispositif de contrôle pour éviter les conflits d'intérêt

Le RCCI de la SGP intègre le domaine de la rémunération dans les risques potentiels de conflit d'intérêt.

La présente politique est mise en place pour minimiser les risques en la matière. Un contrôle de son application est intégré dans le programme annuel de contrôle du RCCI ainsi que dans celui du prestataire de contrôle externe indépendant.

### **15. Règle de bonne conduite, contrôle interne et conformité.**

Le RCCI, Monsieur Joël VACHER, exerce ses fonctions dans les conditions définies par le Règlement Général de l'AMF.

A compter du 21 juillet 2023, Madame Laurence HOURY a débuté ses fonctions de RCCI temporaire et assure les contrôles permanents de second niveau.

Elle s'est fait assister, sur l'année 2023, par la société AGAMA CONSEIL, Société par actions simplifiée au capital de 20 000 € dont le siège social se situe 12 rue de la Paix - 75002 PARIS, enregistré au RCS de Paris sous le numéro 791 138 993, représentée par Monsieur Louis-Grégoire LOGRE, en sa qualité de Directeur général.

La société AGAMA CONSEIL assure les contrôles périodiques de troisième niveau.

### **16. Rémunération du Commissaire aux comptes.**

Pour l'audit de l'exercice du 31 décembre 2023, les honoraires s'élèvent à 33 400 € hors taxes (TVA en sus au taux légal en vigueur) pour la SPPPICAV.

### **17. Changements substantiels**

Les changements substantiels du prospectus intervenus au cours de l'exercice 2023 sont les suivants :

- Modifications de l'objectif de gestion : le contenu a été rephrasé mais pas de changement substantiel
- Modification de la stratégie de l'investissement
- Modification de l'indicateur de référence : suppression de la mention de l'indicateur
- Prorogation de la période souscription : elle est passée à 10 années

## 18. Perspectives

Au cours des exercices à venir, PPG RETAIL poursuivra les acquisitions d'immeubles à travers ses filiales en privilégiant des actifs de périphérie situés dans des zones de chalandises historiques et captives sur les secteurs d'activité du commerce alimentaire, du déstockage ou produit low-cost, de l'équipement de la maison, de l'animalerie, de l'outillage et de l'équipement spécialisé.

## 19. Situation de l'endettement et de la liquidité.

L'endettement financier rapporté à la valeur des actifs à caractère immobilier, au 31 décembre 2023, est nul.

Les dettes d'exploitation rapportées à la valeur des actifs à caractère immobilier, au 31 décembre 2023, s'élève à 0,44%.

Au 31 décembre 2023, le montant des créances s'élève à 38 560,75 €, et le montant des dépôts à vue s'élève à 990 009,35 €.

## 20. Dettes fournisseurs

Conformément aux dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, à la clôture de l'exercice du 31 décembre 2023 :

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est echu						Article D. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est echu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées			4									0
Montant total des factures concernées TTC			80 100 €									
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice												
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice												
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois						Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois					

**21. Inventaire de la poche immobilière (au 31/12/2023)**

<b>Sites/Localisation</b>	<b>Type d'immeuble</b>	<b>Surface m2</b>	<b>Nombre de cellules</b>
Lille Lomme (59 160)	Retail Park	2 320	1
La Capelle - Millau (12 100)	Centre commercial	11 324	44
Pusey - Vesoul (70 000)	Retail Park	10 035	11
Chambry (02 000)	Retail Park	1 804	3
Schweighouse-sur-Moder (67 590)	Retail Park	3 760	3
Garons (30 128)	Terrain	3 482	Terrain
Le Mans – Mulsanne (72 230)	Cellule commerciale	10 000	1
Champniers (16 430)	Retail Park	2 500	4
Epinal (88 000)	Retail Park	3 650	4
Rochefort-sur-mer (17 300)	Retail Park	11 359	11
Argenteuil (95 100)	Cellules commerciales	2 180	5
Metz - Borny (57 070)	Cellules commerciales	2 073	5
Bourg les Valence (26 500)	Cellules commerciales	1 648	5
Cluses (74 300)	Cellules commerciales	1 976	5
Dommartin les Toul (54 200)	Cellules commerciales	1 803	5
Metz - Jouy Aux Arches (57 130)	Cellules commerciales	2 078	5
Brive - Malemort sur Corèze (19 360)	Cellules commerciales	1 716	4
Metz - Marly (57 155)	Cellules commerciales	2 518	7
Montelimar (26 200)	Cellules commerciales	1 955	5

Tingueux (51 430)	Retail Park	3 419	7
Romans sur Isere (26 100)	Cellules commerciales	1 418	5
Sainte Foy Les Lyon (69 110)	Cellules commerciales	2 214	6
Oyonnax (01 100)	Cellules commerciales	1 779	5
Voujeaucourt (25 420)	Cellules commerciales	2 781	5
Etampes (91 150)	Cellules commerciales	1 991	5
Rivesaltes (66 000)	Cellules commerciales	1 848	1
Lisieux (14 100)	Cellules commerciales	5 054	7
Saint-Junien (87 200)	Cellule commerciale	2 045	1
Orléans (45 000)	Cellule commerciale	1 608	1
Crépy-en-Valois (60 800)	Cellules commerciales	3 408	4
Woippy (57140)	Restauration rapide	427	1
Varenes-sur-Seine (77 130)	Cellules commerciales	3 080	7
Saint-Doulchard (18 230)	Cellules commerciales	847	2

## **22. Information relative à la déclaration de l'impôt sur la Fortune Immobilière (« IFI ») 2024**

La base imposable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) inclut les titres de fonds et autres entités investis dans des actifs immobiliers, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers.

Dans l'hypothèse où vous seriez assujetti à cet impôt, la quote-part immobilière à déclarer, par part ou action détenue de la SPPPICAV PPG RETAIL s'élève à :

	Entité concernée	PPG RETAIL
1	Valeur liquidative de la part A au 1er janvier 2024	166,39 €
2	Valeur liquidative de la part B au 1er janvier 2024	176,95 €
3	Quote-part IFI des biens et droits immobiliers pour les résidents de France en %	33,76%
4	Valeur IFI par part / action A à déclarer par les résidents de France	56,17 €
5	Valeur IFI par part / action B à déclarer par les résidents de France	59,73 €

Pour rappel, ces informations vous ont été transmises par mail en date du 3 mai 2024.

### **23. Evénements postérieurs à la clôture**

Aucun évènement significatif depuis la clôture de l'exercice.

### **24. Répartition du capital social de la Société**

Conformément à l'article L.233-13 du Code de Commerce qui fait obligation aux dirigeants des sociétés par actions de mentionner dans leur rapport annuel l'identité des personnes physiques ou morales possédant plus du dixième du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales, nous vous informons qu'au 31 décembre 2023, la répartition du capital est la suivante :

Nombre d'actionnaires du fonds	357
Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	0

### **25. Modification de l'article 19.4 des statuts de la Société PPG RETAIL**

Eu égard aux évolutions des logiciels informatiques permettant la tenue des Assemblées Générales de manière dématérialisée, nous vous proposons de permettre à chaque Associé de voter à distance et par anticipation sur une plateforme sécurisée sélectionnée et choisie par la Société de Gestion dont l'espace sera dédié aux Assemblées organisées par la société Pierre 1<sup>er</sup> Gestion.

L'article 19.4 se trouverait ainsi rédigé comme suit :

#### **« 19.4 Décisions prises en assemblée générale**

*L'assemblée générale est convoquée par un Demandeur. La convocation est faite par une notification envoyée par tous moyens écrits, en ce compris par télécopie ou par transmission électronique huit (8) jours au moins avant la date de la réunion ; elle indique l'ordre du jour. Cependant, lorsque tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée générale peut valablement délibérer sans convocation préalable.*

*L'assemblée générale est présidée par le Président de la SPPICAV ou, en son absence, par un associé spécialement délégué à cet effet par l'assemblée.*

*A chaque assemblée générale est tenue une feuille de présence et il est établi un procès-verbal de la réunion, signé (i) par le Président de séance et (ii) par au moins un associé présent ou le mandataire d'un associé représenté.*

*Chaque associé a la possibilité de participer et de voter aux assemblées générales, soit personnellement soit en se faisant représenter par un mandataire de son choix.*

*Chaque associé a également la possibilité de voter à distance et par anticipation sur une plateforme électronique sécurisée permettant la dématérialisation des assemblées générales, qui sera sélectionnée par le Président de la SPPICAV, et selon la réglementation prévue pour les sociétés anonymes, notamment aux articles L. 225-107 et R. 225-75 du code de commerce. »*

### **26. Situation des mandats des commissaires aux comptes**

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers – 92208 Neuilly-Sur-Seine, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°672 006 483, avait été nommée en qualité de Commissaire aux comptes

titulaire et suppléant pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes 2023, statuant en 2024.

Leur mandat étant arrivé à expiration, nous vous proposons de renouveler leur mandat de Commissaire aux comptes titulaire et suppléant pour une durée de 6 exercices sociaux.

Nous vous demandons d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils vous sont présentés, le rapport du Président et le rapport général de votre Commissaire aux comptes, ainsi que les opérations qui y sont visées et d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 dans les conditions que nous venons de vous exposer.

Nous vous demandons également d'approuver les conclusions du rapport spécial de votre Commissaire aux comptes concernant les conventions visées par les articles L.227-10 et suivants du Code de Commerce.

Nous vous demandons de bien vouloir donner quitus à la Société de gestion et aux administrateurs.

Nous vous demandons d'approuver la modification des statuts.

Si ces propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions dont nous allons vous donner lecture.

Fait à Paris,  
Le 14/05/2024

**LE PRESIDENT**

Pierre 1<sup>er</sup> Gestion  
Représentée par Monsieur Joël VACHER  
Président

**Annexe - Liste des mandats des administrateurs de PPG RETAIL au 31/12/23**

**Liste des mandats de Monsieur Joseph CHATEL :**

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonctions
ORALIE PATRIMOINE	SICAV	19 Place Vendôme 75001 PARIS	501 559 694 Paris	Administrateur
Société Civile Financière Châtel	SCI	11 rue d'Artois 75008 Paris	493 491 054 Paris	Gérant
PPG Croissance	SPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	819 943 804 Paris	Administrateur
SCI Du Moulinet Chatel	SCI	11 rue d'Artois 75008 Paris	815 194 139 Paris	Gérant
PPG RETAIL	SPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	839 385 093 Paris	Administrateur
CAC INVESTISSEMENTS	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 76116 Paris	842 850 018 Paris	Président
MAISON HELER	SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	825 385 420 Paris	Président
Chatel Transaction	SARL	11 rue d'Artois 75008 Paris	520 732 330 Paris	Gérant
Pierre Propriétés Hôtels	SAS	12, rue Pierre 1er de Serbie 76116 Paris	850 016 007 Paris	Directeur Général Délégué
PPG Management	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 76116 Paris	881 557 383 Paris	Président
Les Allées de Vincennes	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 76116 Paris	849 061 452 Paris	Président
Compagnie Colombus	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 76116 Paris	883 000 325	Directeur Général Délégué
BK OPCI	SPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	820 125 839	Administrateur
CAC LIFE	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 76116 Paris	889 117 230	Président

**Liste des mandats de Monsieur Joël VACHER :**

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonction
BV Build	SNC	105 bis rue de Tolbiac 75013 Paris	531 165 694 Paris	Co-Gérant
SCI Egg Invest 1	SCI	25 rue Guyton de Morveau 75013 Paris	798 356 721 Paris	Gérant
Egg Patrimoine	SAS	13 Villa Seurat 75014 Paris	493 099 717 Paris	Président
Filao Investissements	SCI	25 rue Guvton de Morveau 75013 Paris	448 064 311 Paris	Gérant
SCI Beaudelaire 62	SCI	25 rue Guvton de Morveau 75013 Paris	799 669 536 Paris	Gérant
CVDB	SARL	Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine – 75755 Paris Cedex 15	804 614 121 Paris	Gérant
Filao Concept	SCI	81 résidence Pieds dans l'eau Marina - 97110 Point à Pitre	489 329 128 Pointe à Pitre	Co-Gérant
Filao Estate	SCI	81 résidence Pieds dans l'eau Marina - 97110 Point à Pitre	490 879 418 Pointe à Pitre	Co-Gérant
Filao Immo	SCI	Immeuble CA/SOCOTEC 15 lot Grand Camp 2 97139 ABYMES	451 736 557 Pointe à Pitre	Co-Gérant
Aix Duranne LDB	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	794 279 497 Paris	Gérant
Europe 71	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	802 104 893 Paris	Gérant
Montparnasse 1955	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	812 172104 Paris	Gérant
Pierre 1er Gestion	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	813 903 390 Paris	Président
BK OPCI	SPPICAV sous forme SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur
Phone Sidot Montpellier	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	483 450 300 Paris	Gérant
Phone Marie Curie Tours	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	483 450 383 Paris	Gérant
SARL Financière La Galerie	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	527 949 408 Paris	Gérant
Valbuc	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	438 769 200 Paris	Gérant

SOCIETE NOVAGEST	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	343 045 464 Paris	Gérant
SCCV Antony Les Mûres	SCCV	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	823 165 733 Paris	Gérant
SCI PPG LOGNES	SCI	Tour Maine Montparnasse – BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	823 211 875 Paris	Gérant
SCI PPG LESQUIN	SCI	Tour Maine Montparnasse – BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	829 506 203 Paris	Gérant
SCI PPG NOISY	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	829 359 082 Paris	Gérant
SCI PPG CERGY	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	831 803 192 Paris	Gérant
P.P.G CROISSANCE	SPPICA V	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	819 943 804 Paris	Administrateur
Phone Fleury	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	523 782 076 Paris	Gérant
Phone Oceania	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	752 094 649 Paris	Gérant
Phone Orly	SARL (en cours)	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	801 389 586 Paris	Gérant
Phone Toulouse	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	792 790 933 Paris	Gérant
SCI PPG PUTEAUX	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	843 075 151 Paris	Gérant
PPG RETAIL	SPPICA V sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	839 385 093 Paris	Administrateur
SCI PPG ANGOULEME	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	840 308 977 Paris	Gérant
PPG EST	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	852 921 642 Paris	Gérant
PPG Management	SAS	12 avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie, 75116 Paris	881 557 383 Paris	Directeur Général
Menecy Aulnay	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	879 433 910 Paris	Directeur Général
PPG Indiana	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	878 831 833 Paris	Directeur Général

ADELOR	SARL	10 rue du Colisée 75008 Paris	389 787 656 Paris	Gérant
PPG Surélévation	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	899 159 271 Paris	Président
ELIJO MONTsouris	SCI	36 Avenue Reille 75014 Paris	950 833 368 Paris	Gérant

**Liste des mandats de Monsieur Gérald PROUTEAU :**

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonction
BK OPCI	SPPPICAV sous forme SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur
PPG RETAIL	SPPPICAV sous forme SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	839 385 093 Paris	Administrateur
PGWS	Société Civile	35 Boulevard du Montparnasse 75006 PARIS	832 873 806 Paris	Gérant
PIERRE 1 <sup>ER</sup> GESTION	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	813 903 390 Paris	Directeur Général Délégué