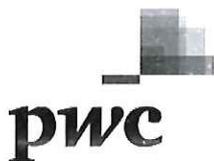


**SPPICAV PPG RETAIL**

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

**(Exercice de 7 mois et 14 jours clos le 31 décembre 2018)**



## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**(Exercice de 7 mois et 14 jours clos le 31 décembre 2018)**

Aux Associés  
**SPPICAV PPG RETAIL**  
Tour Montparnasse  
33 Avenue Du Maine  
75015 PARIS

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SPPICAV PPG RETAIL relatifs à l'exercice de 7 mois et 14 jours clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 17 mai 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1.1 et conformément à la réglementation applicable aux OPCV, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par les experts indépendants.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

### **Vérifications spécifiques**

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

**PPG RETAIL**

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**Exercice de 7 mois et 14 jours clos le 31 décembre 2018 - Page 3**

---

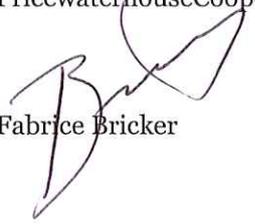
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'OPCI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2019

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

  
Fabrice Bricker

# SPPICAV - PPG RETAIL

Exercice clos du 15/06/2018 au 31/12/2018

## Sommaire des comptes annuels

Bilan - Actif

Bilan - Passif

Compte de résultat

Annexe

1 - Règles et méthodes comptables

2 - Evolution de l'actif net

3 - Compléments d'information

3.1 - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-36 2° et 3°

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions article 2° et 3° de l'article L.214-36

3.2 - Autres actifs à caractère immobilier

3.3 - Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers  
(autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1 et 3.2.)

3.4 - Décomposition des créances

3.5 - Capitaux propres

3.6 - Dettes

Décomposition des dettes

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Emprunts à taux fixe

3.7 - Détail des provisions

3.8 - Produits et charges de l'activité immobilière

3.9 - Produits et charges sur opérations financières

3.10 - Autres produits et autres charges

3.11 - Frais de gestion

3.12 - Résultat sur cession d'actifs

3.13 - Engagements reçus et donnés

3.14 - Tableau d'affectation du résultat

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

3.15 - Tableau des Filiales et des Participations

# SPPICAV - PPG RETAIL

BILAN du 15/06/2018 au 31/12/2018 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2018	Exercice N-1
<b>ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	<b>18 800 918,89</b>	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de Crédit Bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	679 297,60	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Avance preneur sur crédit bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier <sup>1</sup>	18 121 621,29	-
<b>DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	-	-
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
<b>CREANCES LOCATAIRES</b>	-	-
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>13 043,70</b>	-
<b>DEPOTS A VUE</b>	<b>1 371 854,92</b>	-
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>20 185 817,51</b>	-

PASSIF	Exercice 31/12/2018	Exercice N-1
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital <sup>2</sup>	20 206 580,72	-
Report des plus-values nettes <sup>2</sup>	-	-
Report des résultats nets antérieurs <sup>2</sup>	-	-
Résultat de l'exercice	-70 763,21	-
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>2</sup>	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b> (Montant représentatif de l'actif net)	<b>20 135 817,51</b>	-
<b>PROVISIONS</b>		
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
<b>DETTES</b>	<b>50 000,00</b>	-
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	50 000,00	-
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>20 185 817,51</b>	-

<sup>1</sup> Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

<sup>2</sup> Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

<sup>3</sup> Y compris les comptes de régularisation.

## COMPTES DE RESULTAT au 31/12/2018 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2018	Exercice N-1
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	70 806,71	-
<b>TOTAL I</b>	<b>70 806,71</b>	-
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	-
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)</b>	<b>70 806,71</b>	-
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	-
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-10 454,48	-
<b>TOTAL IV</b>	<b>-10 454,48</b>	-
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)</b>	<b>-10 454,48</b>	-
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-115 216,24	-
Autres charges (VII)	-	-
<b>RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>-54 864,01</b>	-
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
<b>TOTAL VIII</b>	<b>-</b>	-
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
<b>TOTAL IX</b>	<b>-</b>	-
<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)</b>	<b>-</b>	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION</b> (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	<b>-54 864,01</b>	-
Comptes de régularisation (X)	-15 899,20	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>-70 763,21</b>	-

## ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2018 en devise Euro

## 1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

Ce premier exercice à une durée exceptionnelle de 6 mois et 15 jours

1.1. *Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier*Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

Valorisation des immeubles acquis en vue (ou faisant l'objet) d'une restructuration

Néant

Valorisation des immeubles construits et acquis

Néant

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L. 214-92 2° et 3°)

Conformément au plan comptable applicable aux OPCIs, un inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers est établi et évalué à la valeur actuelle, actif par actif, pour le calcul de l'actif net de l'OPCI à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de l'exercice. En particulier, la SPPICAV valorise les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle. Celle-ci est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché, par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers. Conformément à ces principes, les Actifs de la SAS (Immeubles et Instruments Financiers) ont été évalués à la valeur actuelle. Les frais d'acquisition ainsi que ceux de mise en place des emprunts relatifs à ces acquisitions ont été considérés comme les charges à 100 % lors de l'exercice de survenance.

Valorisation des avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provis

1.2. *Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers*Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Néant

1.3. *Mode de comptabilisation des produits*

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus est celui du revenu couru.

1.4. *Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs*

Néant

1.5. *Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)*

Néant

1.6. *Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition*

Les frais de transaction sur les instruments financiers non immobiliers sont enregistrés en mode frais inclus. Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en mode frais inclus.

1.7. *Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives*

Néant

1.8. *Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques*

Néant

1.9. *Méthode de calcul des frais de gestion fixes*

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 10% TTC) Le taux de provision sur les autres frais supportés de manière récurrente est communiqué par la Société de Gestion Pierre Premier Gestion. (Taux maximum du prospectus à 8 % TTC par an)

1.10. *Méthode de calcul des frais de gestion variables*

Néant

1.11. *Changement de méthode ou de réglementation*

Néant.

1.12. *Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs*

Néant.

1.13. *Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application*

Néant.

1.14. *Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice*

Néant.

2. EVOLUTION DE L'ACTIF NET en Euros

Evolution de l'actif net	Exercice 2012/2018	Exercice N-1
Actif net au début d'exercice	-	-
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, d'octroi et taxes acquies)	10 628 008,70	-
Rebuts (y.c. la déduction des commissions de rachat acquies à l'OPCI)	-	-
Frais liés à l'acquisition (y.c. les taxes acquies)	-	-
Différences de change	512 649,82	-
Variation de la différence de réévaluation des actifs à caractère immobilier	522 649,82	-
- Différence d'évaluation exercice N	-	-
- Différence d'évaluation exercice N-1	-	-
Variation de la différence de réévaluation des dépôts et titres financiers non immobiliers	-	-
- Différence d'évaluation exercice N	-	-
- Différence d'évaluation exercice N-1	-	-
Distributions de la part de bénéfices	-	-
Résultat de l'exercice avant impôts et charges d'exploitation	-54 654,01	-
Acquisitions versées au cours de l'exercice :	-	-
- sur résul.net	-	-
- sur résul.net	-	-
Autres éléments	-	-
Actif net au fin d'exercice	20 155 917,31	-

† Versements au titre des articles L.114-122 et L.114-110.  
‡ Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.

3. COMPLEMENTES D'INFORMATION en Euros

3.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées en bourse art. L.214-36 2° et 3°

Vérification des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Vérification par nature	Exercice N-1	Cessions	Acquisitions	Valeur des différences d'évaluation	Exercice 2012/2018	Fin
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres constructions	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
Total à fin	-	-	-	-	-	-

Vérification des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
Résult		

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées en bourse art. L.214-36 2° et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Exercice N-1	Cessions	Acquisitions	Valeur des différences d'évaluation	Exercice 2012/2018	Fin
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	23 997,50	502 652,82	522 649,82	-
Total	-	-	23 997,50	502 652,82	522 649,82	-
Total à fin	-	-	-	-	-	522 649,82

Vérification des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCIRETAL 7001	Commerce	France métropolitaine
SCIRETAL 1001	Commerce	France métropolitaine
SCIRETAL 010E	Commerce	France métropolitaine

3.2. Autres actifs à caractère immobilier

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 2012/2018	Exercice N-1
Arrears en compte courant	18 121 621,29	-
Dépôts et cautions encaissés	-	-
Autres créances immobilières	-	-
Total	18 121 621,29	-

3.3. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)

Libellé	Exercice	Exercice de référence	Evolution	% de l'exercice N
<b>Autres actifs à caractère immobilier</b>			0,00	0,00%
Autres actifs sur le marché réglementé art. L214-36 4°				0,00%
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5°				0,00%
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			0,00	0,00%
Dépôts				0,00%
Autres valeurs assimilées				0,00%
Obligations et valeurs assimilées				0,00%
Titres de créances				0,00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				0,00%
Opérations temporaires de titres				0,00%
À l'actif:				0,00%
À l'état:				0,00%
À l'passif:				0,00%
À l'état:				0,00%
Instruments financiers à terme				0,00%
À l'actif:				0,00%
À l'état:				0,00%
À l'passif:				0,00%
À l'état:				0,00%
<b>Total de l'actif des autres actifs</b>			0,00	0,00%
<b>Rapport de l'exercice</b>			20 358 817,51	

3.4. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2018	Exercice N-1
Créances locataires	-	-
Créances relatives à des dépôts (en créances financières)	-	-
Dépôts des créances douteuses	-	-
<b>Total</b>	-	-

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2018	Déclasse de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2018
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2018	Exercice N-1
Autres créances		
Intérêts et dividendes à recevoir	13 043,70	-
Etat et autres collectivités	-	-
Opérations	-	-
Autres créances	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
<b>Total</b>	13 043,70	-

3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>1</sup>	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées Part A	83 870,857	10 029 418,53	702 059,35
Rachats réalisés Part A			
Souscriptions enregistrées Part B	80 814,112	8 314 532,59	582 017,29
Rachats réalisés Part B			
<b>Montants nets</b>	174 684,969	18 343 951,12	1 284 076,64

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2018	Exercice N-1	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
<b>Capital souscrit</b>	-	-	-

Percentage de Réalisation du capital souscrit : 0,00%

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2018	Exercice N-1
Capital	20 206 503,72	-
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de répartition sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Compte de répartition sur le report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	-70 763,21	-
Compte de répartition sur le résultat de l'exercice	-	-
Assemblées versées au cours de l'exercice	-	-
Compte de répartition des assemblées versées au cours de l'exercice	-	-
<b>Total des capitaux propres (actif net)</b>	20 135 740,51	-

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2018	Exercice N-1
Emprunts	-	-
Créances bancaires courantes	-	-
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	-	-
Autres en compte courant créditeur à l'OPCI	-	-
Intérêts des comptes courants créditeurs	-	-
<b>Total des comptes courants créditeurs</b>	-	-
<b>Total des dettes de nature courante</b>	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	50 000,00	-
Locataires et éditeurs	-	-
Fournisseurs et autres rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créances	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	50 000,00	-
<b>Total des dettes</b>	50 000,00	-

Vétillement des emprunts par maturité résiduelle

Vétillement par maturité résiduelle	≤ 3 ans	[3 - 5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à court terme	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "à l'état"	-	-	-	-
Emprunts à long terme	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "à l'état"	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

Vétillement des emprunts par nature d'actifs

Vétillement des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2018	Exercice N-1
Emprunts immobiliers ou acquisition de titres	-	-
Autres emprunts	-	-

**Emprunts à taux fixe**

Caractéristiques des contrats	Montant	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts à taux fixe	-	-	-	-

Valeur nominale des contrats	Valeur au bilan	Valeur actuelle	Ecart de valeur	Périodes de remboursement
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts à taux fixe	-	-	-	-

1 Valeur contractuelle (sans remboursement) de l'emprunt inscrit au bilan  
 2 Valeur actuelle au bilan et au marché

**3.7. Détail des provisions**

Ventilation des emprunts par maturité réévaluée

Provisions constituées	Situation N-1	Décaissements de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2018
Nant	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

**3.8. Produits et charges de l'activité immobilière**

Détails des éléments comptés dans les lignes de compte de résultat	Nature	Montant	Traitement comptable
<b>Produits de l'activité immobilière</b>			
Produits immobiliers			
Loyers	---	---	---
Charges facturées (remboursement de charges)	---	---	---
• Entretien et réparation	---	---	---
• Pénalités d'assurance	---	---	---
• Frais de procédure	---	---	---
• Impôts, taxes et versements assimilés	---	---	---
• Autres charges relatives	---	---	---
Autres revenus immobiliers	---	---	---
• Intérêts de retard	---	---	---
• Produits exceptionnels	---	---	---
Produits sur parts et autres droits actifs à caractère immobilier	---	70 826,71	---
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	---	---	---
<b>Total</b>		<b>70 826,71</b>	
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
Charges immobilières			
Charges d'entretien et de réparation	---	---	---
Charges de gaspillage	---	---	---
Charges de remboursement et de remboursement	---	---	---
Autres charges immobilières	---	---	---
• Charges locatives non récupérées	---	---	---
• Charges locatives sur loyers vacants	---	---	---
• Pénalités d'assurance non récupérées	---	---	---
• Impôts	---	---	---
Charges sur parts et autres droits actifs à caractère immobilier	---	---	---
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	---	---	---
Honoraires des experts immobiliers	---	---	---
Frais d'annonces	---	---	---
Frais d'achat, d'achat et de revente (premier achat)	---	---	---
Frais de acquisition et de procédure	---	---	---
Impôts, taxes et versements assimilés	---	---	---
Charges exceptionnelles	---	---	---
Autres	---	---	---
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	---	---	---
<b>Total</b>		<b>-</b>	

**3.9. Produits et charges sur opérations financières**

Détails des éléments comptés dans les lignes de compte de résultat	Montant
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Produits sur dérivés	-
Produits sur actifs et valeurs assimilés	-
Produits sur opérations et valeurs assimilés	-
Produits sur titres de créance	-
Produits sur opérations de placement effectués	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur instruments financiers à terme	-
Autres produits financiers	-
<b>Total</b>	<b>-</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Charges sur opérations temporaires de titres	-
Charges sur instruments financiers à terme	-
Autres charges financières	-
<b>Total</b>	<b>10 454,48</b>
<b>Total</b>	<b>10 454,48</b>

**3.10. Autres produits et autres charges**

Détails des éléments comptés dans les lignes de compte de résultat	Montant
<b>Autres produits</b>	
Produits exceptionnels de gestion	-
<b>Total</b>	<b>-</b>
<b>Autres charges</b>	
Autres taxes et charges exceptionnelles	-
<b>Total</b>	<b>-</b>

**3.11. Frais de gestion**

Les frais supportés de manière récurrente par la SPICAV France sont la contribution de gestion payée par la société de gestion ainsi que les autres frais liés à la gestion de la SPICAV France et à l'ISGIFCO de l'actif net.

Honoraires de gestion	58 674,74	0,26%
Honoraires de CAD	14 400,00	0,10%
Valeurs	16 000,00	0,21%
Dépenses	16 000,00	0,21%
Autres	13 192,50	0,17%
<b>Total des frais de gestion au net</b>	<b>118 267,24</b>	<b>1,50%</b>

Actif net moyen: 11 077 641,04 € 11 077 641,04

**3.12. Résultat sur cessions d'actifs**

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cession de l'exercice	
			31/12/2018	N-1
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
<b>Total - Immobilisations en cours, cessantes ou acquises et droits réels</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Parmi des sociétés de personnes au L.216-30-2°	-	-	-	-
Parmi des sociétés de personnes au L.216-30-2°	-	-	-	-
Autres sociétés au L.216-30-2°	-	-	-	-
Parmi des sociétés d'OPCI au L.216-30-2°	-	-	-	-
Parmi des sociétés d'OPCI au L.216-30-2°	-	-	-	-
Autres sociétés immobilières	-	-	-	-
<b>Total - Actifs actifs à caractère immobilier</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total - Actifs à caractère immobilier</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

3.13. Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	-
Avance en compte courant ou tous des comptes courants d'associés (bilan 30/12/2013)	-
Engagements donnés	-
Avance en compte courant ou tous des comptes courants d'associés (bilan 30/12/2013)	-
Engagements réciproques	-
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	-
Néant	-
Engagements de gré à gré	-
Néant	-
Autres engagements	-
Néant	-

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 2012/2013		Exercice N-1	
	Part A	Part B	Part A	Part B
Résultat net	-40 307,13	-14 499,83	-	-
Répartition du résultat net	-8 976,04	-7 723,12	-	-
Résultat sur cessions d'actifs	-	-	-	-
Répartition des cessions d'actifs	-	-	-	-
Accomptes versés au titre de l'exercice	-	-	-	-
Répartition des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-	-	-
Somme relative à affecter au titre de l'exercice (1)	-8 976,04	-7 723,12	-	-
Report des résultats nets	-	-	-	-
Report des plus-values nettes	-	-	-	-
Répartition sur les exercices de report	-	-	-	-
Somme relative à affecter au titre des exercices ultérieurs (2)	-	-	-	-
Total des sommes à affecter (1+2)	-8 976,04	-7 723,12	-	-
Distributions	-	-	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-	-	-
Report des plus-values nettes	-	-	-	-
Incorporation au capital	-	-	-	-
Total des sommes affectées	-	-	-	-

\* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Verfication par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Report antérieur	Exercice clos	Report antérieur	Montant total	Montant en cours
Néant	-	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices

		31/12/2013	N-1	N-2	N-3	N-4
Actif net						
Part A	EUR	10 801 500,550				
Nombre Parts en circulation						
Part A	EUR	59 820,657				
Valeur liquidative						
Part A	EUR	115,200				
Coupen antérieurs distribuables (dont acomptes)						
Part A	EUR	(7)				
Actif net						
Part B	EUR	9 331 316,950				
Nombre Parts en circulation						
Part B	EUR	89 814,112				
Valeur liquidative						
Part B	EUR	115,500				
Coupen antérieurs distribuables (dont acomptes)						
Part B	EUR	(7)				

\* Le coupon antérieur distribuables sera décidé par l'AGO d'approbation des comptes.

3.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitales Propres	% de Déduction
SCI RETAIL 7001	109 616,78	10 000,00	-155 566,24	-185 665,26	99,89%
SCI RETAIL 1201	46 647,74	10 000,00	-92 831,45	-92 831,45	99,89%
SCI RETAIL ONE	209 660,82	10 000,00	-1 757 920,04	-1 747 930,05	99,99%
Total	592 643,92				