

PPG CROISSANCE

Société de Placement Professionnelle à Prépondérance Immobilière
à Capital Variable constituée sous forme de SAS

Siège social : Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine
75 755 Paris cedex 15
RCS PARIS 819 943 804

(la « **Société** »)

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 CROISSANCE (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 de la 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 est de proposer un taux de rendement interne cible net (« TRI ») de tous frais (hors commissions de souscription) de 8% par an. Cet objectif ne constitue en aucun cas un engagement ou une garantie de la société de gestion.

Le patrimoine est diversifié et investi dans tous types d'immeubles :

- principalement dans des actifs immobiliers de bureaux, locaux d'enseignement, locaux d'activité, data center, centre d'affaires et murs d'hôtels

- à titre accessoire dans des actifs financiers obligataires ou monétaires.

Les actifs immobiliers sont acquis directement ou au travers de sociétés existantes cotées ou non cotées. Les investissements sont de type « opportunistes » (espérance de rendement et risque élevé) et situés principalement en France métropolitaine.

Afin de réaliser l'objectif de gestion, la SPPICAV peut s'endetter dans les conditions définies ci-après.

Le ratio d'endettement financier total bancaire et non bancaire, direct et indirect sera limité à un maximum égal à 75 % de la valeur des Actifs Immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 4.

Il est ici précisé que l'endettement lié à d'éventuels contrats de crédit-bail immobiliers est pris en compte dans le calcul de ce ratio.

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

L'investissement immobilier d'entreprise en France a enregistré une forte détérioration en 2023, avec un quatrième trimestre atteignant seulement 2,62 milliards d'euros, en baisse de -62% sur un an. La réduction persistante de la liquidité due au resserrement monétaire et aux conditions de crédit dégradées a impacté le marché : les 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 plus importants.

Source : Bilan 2023 - Investissement France - Cushman & Wakefield

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.

3. Activité de la société au cours de l'exercice écoulé

Il s'agit du **huitième** exercice social de la société PPG CROISSANCE pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

La société PPG Croissance détient indirectement des actifs immobiliers via des SCI ou des SARL :

- SARL NOVAGEST
- SCI Aix Duranne LDB

- SCI Europe 71
- SCI PPG CERGY
- SCI PPG LESQUIN
- SCI PPG LOGNES
- SCI PPG NOISY
- SCI PPG ANGOULEME
- SCI PPG PUTEAUX
- SARL CVDB
- SCI PPG EST
- SCI PPG CENTRE
- SCI PPG WEFORM 2022
- SCI PPG NANTES

Ces actifs immobiliers sont loués aux conditions ci- dessous rappelées et situés aux adresses ci-après rappelées :

SARL NOVAGEST

16 rue de la Grange Dame Rose 78 140 VELIZY VILLACOUBLAY

C'est un immeuble à usage de bureaux

Le locataire unique, la société GESTIONOVA, est parti au 31/12/2023. Les locaux sont vides depuis cette date.

SCI AIX DURANNE LDB

260 rue Louis de Broglie 13 090 AIX EN PROVENCE

Immeuble à usage de bureaux et de datacenter

Loué à la société BOUYGUES TELECOM par deux contrats de sous-location soumis au statut des baux commerciaux portant chacun sur le bâtiment de bureaux et de MsC pour une durée ferme de 9 ans à compter du 17 décembre 2013 et pour un loyer net initial annuel de 195.000 € HT auxquels s'ajoute un bail en l'état futur en date du 09 février 2017 de 9 ans fermes pour des locaux d'une surface d'environ 600 m² avec 320 000 € HT de surloyer annuel. La livraison est intervenue le 13 avril 2018.

SCI EUROPE 71

Avenue de l'Europe 71 100 CHALONS SUR SAONE

Immeuble à destination d'hôtel

Loué à la société SAS DES HOTELS DE CHALONS par bail commercial d'une durée ferme de 12 ans à compter du 1^{er} juin 2014 pour un loyer net annuel actualisé de 235 000 € HT HC.

Au 1^{er} janvier 2018, le loyer annuel est passé à 280 000 € HT HC.

En 2023, des travaux de réfection de toiture terrasse complète ont été entrepris par la société SOPREMA pour un montant total de 169 749,87 € HT et sont toujours en cours au 1^{er} trimestre 2024.

SCI PPG CERGY

Quartier de la Palette, Boulevard de l'Oise et de l'Avenue de l'Est – 95 000 PONTOISE (Val d'Oise)

Le Bien consiste en un bâtiment de bureaux, élevé sur un niveau de sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de six étages et d'un parking extérieur en rez-de-chaussée.

Les locaux sont loués à des sociétés telles que la CPAM, l'APEC, WEIDMUELLER, ...

A compter du 13 octobre 2023, la société WEIDMULLER (preneur déjà en place) a pris à bail un local supplémentaire de 32m² moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de 2 080 €.

Un bail commercial avec le service du SPIP du Val d'Oise a été conclu pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes à compter du 1^{er} janvier 2024 moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de 310 634,66 €.

SCI PPG LESQUIN

Un immeuble situé 13 rue Gamand 59 810 LESQUIN

C'est un immeuble à usage d'entrepôts et de bureaux.

Le second locataire, la société ERT TECHNOLOGIES, loue la totalité de l'immeuble pour un loyer de 190 271,91 € HT HC, depuis le 1^{er} janvier 2019 (avenant au bail initial).

Un deuxième immeuble situé Zone des 4 Vents – 9 Avenue Antoine Pinay 59510 HEM.

C'est un immeuble à usage de stockage et de bureaux.

Les locaux étaient loués à la société MONDIAL RELAY dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 10 ans à compter du 1^{er} septembre 2016 pour un loyer annuel initial de 390 956 € HT HC.

Par acte extrajudiciaire en date du 23 février 2023 signifié à la SCI PPG Lesquin, la société MONDIAL RELAY a donné congé pour le 31 août 2023 et a libéré les locaux à cette date.

SCI PPG LOGNES

Un bâtiment situé 7 rue des Campanules lieudit « Derrière le Parc » 77 185 LOGNES

Un bâtiment à usage de bureaux et de stockage, composé d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage.

Loué à la société Hubert Cloix dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 12 ans dont 6 ans fermes à compter du 21 mars 2022, pour un loyer annuel initial de 167 390 € HT HC.

SCI PPG NOISY

201 rue de la Piazza, dans le périmètre de la ZAC dite « du Centre Urbain Régional de la Ville Nouvelle de Marne-La-Vallée » 93 160 NOISY-LE-GRAND loué au LCL.

C'est un immeuble à destination de bureaux.

Cet immeuble a été cédé le 28 février 2023.

SCI PPG ANGOULEME

Immeuble situé Parc d'Activité de Bel Air 16340 L'ILE D'ESPAGNAC.

Immeuble à usage de bureaux loué à la société SOLOCAL MARKETING SERVICE par un bail en l'état futur d'achèvement d'une durée de 12 ans à compter du 15 juillet 2019 pour un loyer annuel initial de 608 873 € HT HC.

SCI PPG PUTEAUX

Tour Eve située 1 Place du Sud 92800 PUTEAUX.

Il s'agit d'un espace à usage de bureaux et locaux annexes au niveau 3, avec huit parkings et 2 parkings doubles au niveau 1.

La libération du site par l'occupant PB 10 prévue à la fin du 1^{er} trimestre 2024 a bien eu lieu.

Un bail commercial a été signé avec la société AURA INTERNATIONAL SCHOOL OF MANAGEMENT pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} septembre 2024 moyennant un loyer annuel de 139 320 € Hors taxes Hors charges pour une surface de 774 m² et 5 emplacements de stationnement situés au 1^{er} étage.

SARL CVDB

Immeuble situé 219 rue de Crimée 75019 PARIS.

Immeuble exploité à usage d'hôtel et loué à la société DYNAMIC HOSPITALITY par un bail d'une durée de 12 ans à compter 29 septembre 2014 pour un loyer annuel initial de 435 000 € HT HC.

Les murs et le fonds de commerce de l'hôtel ont fait l'objet d'une promesse unilatérale de vente signée concomitamment par CVDB et DYNAMIC HOSPITALITY de 26 octobre 2023 sous conditions suspensives, au profit de la société SQUARE SA au prix de 5 770 000 € hors taxes et hors droits.

SCI PPG EST

Le premier Immeuble à usage de bureaux est situé à Saint-Julien-Les-Metz (57070) – 1 Rue Labrosse – Venner, est loué à la société SAGE dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 9 ans dont 6 ans fermes à compter du 1^{er} juillet 2019 pour un loyer annuel initial de 388 800 € HT HC.

Le deuxième immeuble à usage de bureaux est situé à Reims (51100) – 41/43 avenue Avenue Hoche, et est loué à 3 sociétés : AXA, MULTI IMPACT, MIDI PICARDIE INFORMATIQUE HOSPITALIERE.

Le loyer global annuel initial est de 306 860 € HT HC.

SCI PPG CENTRE

Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux situé à Orléans (45000) – rue Pierre-Gilles de Genes – bâtiment A, loué à des sociétés telles que TRAMONTINA, NEXITY, SNCF, ELEX, ACCEFIL...

L'immeuble est occupé à 100%.

SCI PPG WEFORM 2022

La SCI PPG Weform 2022 poursuit son partenariat avec la SAS PARTIM, actionnaire à hauteur de 3% de la Société, qui a une activité d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage spécialisé dans les montages complexes, dont l'ADN est de créer de véritables lieux de vie axés sur la formation, avec des lieux d'enseignements théoriques et d'expérimentations ouverts au public, générateur de flux, au sein de projets de développement urbain réalisés par de grands promoteurs nationaux et régionaux.

L'objectif pour la SCI est d'acquérir des locaux neufs en VEFA, dédiés à la formation, l'éducation, les services, dans les secteurs de la santé, du sport, de l'hôtellerie, du tourisme, de la restauration, des arts, de la communication, de l'eSport numérique et de la transition écologique, au travers de marques telles que « WEFORM, E-CAMP, LEAFT ECO CAMPUS, EATAMINE CAMPUS ».

Au cours de l'exercice précédent, la SCI a étudié et développé plusieurs projets de campus « WEFORM » situé à Clermont-Ferrand, le Havre, Marseille, Tours et Bordeaux. Mais l'ensemble des projets actuellement à l'étude est en stand-by car les promoteurs demandent des réévaluations des prix que la SCI ne peut leur accorder.

Un contrat de réservation a tout de même été signé pour le campus situé à Clermont-Ferrand en date du 9 juin 2022, avec le promoteur BOUYGUES IMMOBILIER avec une livraison de l'immeuble prévue pour l'année 2025.

Les différents permis de construire permettant la réalisation du projet ont fait l'objet de recours gracieux.

A ce jour, la SCI PPG WEFORM 2022 a signé une vente en état futur d'achèvement avec le promoteur OCEANIS portant sur un immeuble à construire situé au Havre (76600), rue de la Transat.

Cet immeuble est loué à 100% par deux locataires ESG GROUP INTERNATIONAL et GAME OF WORKS pour une durée de 10 ans fermes (dans le cadre de Baux en état Futur d’Achèvement dont les futurs loyers sont de 125 € Hors taxes hors charges /m²) autour du concept du bien-être, du sport et de la santé.

SCI PPG NANTES

La SCI PPG Nantes est propriétaire de 2 étages de bureaux dans un immeuble dénommé LE SOREN situé à CARQUEFOU (44470) 6 rue du Danemark et 17 rue du Tertre, ainsi que plusieurs emplacements de stationnement.

Les locaux de bureaux sont loués à la société PPG CARQUEFOU et exploités par le professionnel du co-working IWG dans le cadre d’un contrat de management.

Composition de l'actif brut

Au 31 décembre 2023, les actifs immobiliers détenus par PPG CROISSANCE représentent 97,87% de l'actif brut de la SPPPICAV.

Les autres actifs financiers représentent 0,05% et les liquidités représentent 2,08 %.

Performance annuelle de la SPPPICAV

La valeur liquidative de la SPPPICAV s'inscrit en hausse de 8,59% sur l’année 2023 par rapport à l’année 2022.

4. Evènements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

4.1. Evènements relatifs à l'activité

Il est ici rappelé les événements importants à savoir :

- **Acquisition d’un actif en VEFA par la SCI PPG WEFORM 2022**

La SCI PPG WEFORM 2022 a acquis en VEFA 1 960m² de bureaux et de commerce au sein d’un programme développé par le promoteur OCEANIS au Havre pour y développer un concept WEFORM. Deux Baux en état futur d’achèvement de 10 ans fermes ont déjà été signés avec les preneurs EASYGYM (sport et santé) et GAME OF WORKS (formation) totalisant un loyer annuel de 245 000 € Hors Taxes Hors Charges.

L’actif a été acquis pour un prix de vente de 4 199 775,64 € TTC, soit 3 499 813,03 € Hors taxes (à environ 7% de rendement hors droits). L’immeuble du Havre est en cours de construction. La livraison est prévue pour le 31 janvier 2025.

- **Acquisition d’un actif par la SCI PPG NANTES**

PPG Nantes a acquis le 14 mars 2023 deux plateaux dans un immeuble neuf de bureaux en copropriété situé à Carquefou, d’une surface d’environ 900m², pour un montant de 2 538 788,40 € TTC soit 2 115 657 € Hors taxes.

Nous y avons développé un centre de coworking de marque « HQ » géré par le groupe IWG (REGUS) dans le cadre d’un contrat de management.

La société PPG NANTES, propriétaire des murs, a loué à la société PPG CARQUEFOU, propriétaire du fonds de commerce.

- **Cession de l’actif détenu par la SCI PPG Noisy**

La société PPG Noisy a cédé son actif immobilier le 28 février 2023 pour un montant de 10 000 000 € Hors taxes Hors droits soit une valeur supérieure à celle de l'expertise et ce, au profit de la société HOLITYG.

Depuis un litige est intervenu avec l'acquéreur au sujet de la prise en charge de la taxe foncière sur la partie non louée et qui devrait être porté devant les tribunaux dans les prochaines semaines.

4.2. Changements substantiels : Modifications du prospectus au 26/10/2023

- **Ouverture de PPG Croissance au public et diminution du montant minimum de souscription**

Une demande d'approbation des modifications du prospectus a été adressée aux investisseurs du Fonds en mars 2023 et portait sur les modifications suivantes :

- Ouverture de PPG CROISSANCE à plus de 20 investisseurs ;
- Modification du montant minimum de la souscription initiale à 250 000 €.

Tous les porteurs ont approuvé ces modifications. Le prospectus a été modifié le 26 octobre 2023 en ce sens.

- **Changement de dépositaire**

Une demande de changement de dépositaire pour PPG CROISSANCE a été initiée auprès de l'AMF afin de remplacer CACEIS INVESTOR SERVICES par la SGSS SECURITIES SERVICES. Cette demande a reçu un agrément de la part de l'AMF le 26 octobre 2023. Le prospectus a été modifié le 26 octobre 2023 en ce sens.

Une lettre d'informations aux porteurs de cette modification a été envoyée aux investisseurs le 03 novembre 2023 afin de les informer de cette modification pouvant entraîner une sortie sans frais.

- **Création de la part B**

Une nouvelle part B a été créée ayant une valeur nominale de 10 € réservée à une clientèle professionnelle ou assimilée avec un montant minimum de souscription initiale de 100 000 €. Le prospectus a été modifié le 26 octobre 2023 en ce sens.

Une lettre d'informations aux porteurs de cette modification a été envoyée aux investisseurs le 03 novembre 2023 afin de les informer de cette modification.

- **Prolongation de la période de souscription**

La période de souscription a été prolongée de 5 ans et est passée de 8 années à 13 années. Le prospectus a été modifié le 26 octobre 2023 en ce sens.

- **Modification faisant l'objet d'une information par tout moyen**

- Les frais de fonctionnement et de gestion ont été abaissés, passant de 12%TTC à 6% TTC de l'actif net et 3% TTC à 1,5%TTC de l'actif brut et la commission de surperformance a été supprimée.
- Les US Persons sont désormais exclues du type d'investisseurs acceptés.
- L'indicateur de référence a été supprimé.

Le prospectus a été modifié le 26 octobre 2023 en ce sens.

5. Résultat de l'activité

Présentation des résultats économiques et financiers au 31.12.2023.

Le résultat de l'activité immobilière ressort bénéficiaire de **296 120,84 €**
Le résultat sur opérations financières ressort bénéficiaire de **510 138,80 €**
Le résultat net de l'exercice ressort bénéficiaire de **74 853,00 €**
Le montant des comptes de régularisation ressort déficitaire de **555,97 €**
Le résultat de l'exercice se solde par un **BENEFICE net comptable de 164 658,01 €**

Analyse de l'évolution des affaires

Au 31 décembre 2023

Au passif

Le montant des capitaux propres s'élevait à **42 427 791,39 €**
Le total du bilan de la société s'élevait à **43 600 126,68 €**

Le montant des instruments financiers s'élevait à **0 €**
L'état de l'endettement de la société s'élevait à **1 172 335,29 €** correspondant aux :

• Dettes envers les établissements de crédit	596 493,52 €
• Autres emprunts	0 €
• Autres dettes d'exploitation	575 841,77€

A l'actif

L'actif à caractère immobilier s'élevait à **42 918 704,83 €**
Les dépôts et instruments financiers non immobiliers s'élevaient à **0 €**
Les autres créances s'élevaient à **29 360,56 €**
Les disponibilités s'élevaient à **652 061,29 €**

Pour votre information complémentaire :
La Société n'a supporté aucune dépense de travail intérimaire.
La société n'a pas de salarié.

Affectation du résultat

Le BENEFICE net comptable de l'exercice s'élève à la somme de **164 658,01 €**.

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice net comptable de 164 658,01 € de la manière suivante :

- En diminution du report à nouveau débiteur, qui passe de la somme de 324 541,59 à la somme de 159 883,58 €

Nous vous rappelons qu'aucun dividende n'a été versé au cours des exercices précédents.

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 de la Société au cours des cinq derniers exercices :

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Part D1					
Actif Net	42 427 791,39 €	38 283 608,50 €	32 951 338,46 €	26 686 932,75 €	23 568 886,65 €
Nombre de parts	96139,72	94201,17	91545,71	85621,82	79861,45
Valeur liquidative	441,31 €	359,94 €	311,68 €	295,12 €	257,38 €
Distribution unitaire plus-value (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)					
Capitalisation unitaire					

7. Activités en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

8. Filiale et participation

Filiales

SARL NOVAGEST 100 %
 SCI AIX DURANNE LDB 99,9 %
 SCI EUROPE 71 99,9%
 SCI PPG CERGY 99,9 %
 SCI PPG LESQUIN 99,9 %
 SCI PPG LOGNES 99,9 %
 SCI PPG NOISY 99,9 %
 SCI PPG ANGOULEME 99,9%
 SCI PPG PUTEAUX 99,99%
 SARL CVDB 100%
 SCI PPG EST 99,9%
 SCI PPG CENTRE 99,9%
 SCI PPG WEFORM 2022 96,99%
 SCI PPG NANTES 99,99%

Prise de participation

Néant

Prise de contrôle

Néant

Sociétés	Cap (€)	Capitaux propres	Quote part du	Valeur comptable des titres détenus	Prêts et avances	Montant des	Chiffre d'affaires	Résultat (Bénéfice)	Dividendes encaissés	Montant de la
----------	---------	------------------	---------------	-------------------------------------	------------------	-------------	--------------------	---------------------	----------------------	---------------

			capital détenu en pourcenta ge	Brute	Nette	consentis par la Société et non- encore rembours ées	cautions et avals donnés par la Société	hors taxes du dernier exercice écoulé	ou perte) du dernier exercice clos	par société cours de l'exercice	la au de	réévaluati on des titres au cours de l'exercice
Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1%												
<u>Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)</u>												
SARL Novagest	8 000	3 686 641	100%	2 800 000	5 190 224	-885 379	0	463 903	216 291	209 976	0	0
SCI Aix Duranne	1 000	-32 876	99,9%	982 790	2 813 803	80 964	0	681 431	43 703	0	0	0
SCI Europe 71	1 000	-275 497	99,9%	734 047	2 249 987	218 738	0	318 742	-145 270	0	0	0
SCI PPG Lognes	1 000	253 288	99,9%	999	1 216 229	41 921	0	167 390	58 771	0	0	0
SCI PPG Lesquin	1 000	306 216	99,9%	999	3 422 476	723 701	0	492 918	-76 836	0	0	0
SCI PPG Noisy	1 000	710 846	99,9%	999	710 135	0	0	57 765	-558 362	0	0	0
SCI PPG Cergy	1 000	114 481	99,9%	999	3 748 969	854 331	0	1 020 977	-18 310	0	0	0
SCI PPG Angoule me	1 000	23 119	99,9%	999	1 629 751	1 844 854	0	664 984	6 285	0	0	0
SCI PPG Puteaux	2 551 000	1 285 832	99,99%	2 550 999	2 193 299	1 049 786	0	124 916	-71 279	0	0	0
SARL CVDB	10 000	-1 207 820	100%	1 198 420	1 885 769	1 475 094	0	185 000	-279 084	0	0	0
SCI PPG Est	1 000	-493 373	99,9%	999	1 651 317	1 363 143	0	758 029	117 406	0	0	0
SCI PPG Centre	1 000	-1 700 984	99,9%	999	1 207 349	3 766 961	0	1 126 607	-99 497	0	0	0
SCI PPG Nantes	10	-200 334	99,99%	9 999	0	3 249 735	0	11 039	-207 700	0	0	0
SCI PPG Weform 2022	10 000	-158 477	96,99%	9 699	0	2 074 801	0	0	-1 184	0	0	0

9. Rappel des dividendes distribués

Exercices	Revenus éligibles ou non à l'abattement	
	Dividendes	Autres revenus distribués
31.12.2022	0 €	-
31.12.2021	0 €	-
31.12.2020	0 €	-
31.12.2019	0 €	-

10. Information 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 Croissance » est effectuée trimestriellement par un seul évaluateur immobilier (ii), la société 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 indépendant AIFM**

La société Pierre 1^{er} Gestion, société de gestion de PPG CROISSANCE, fait appel depuis le 3^{ème} trimestre 2022 à la société FORSTONE qui fait la revue des expertises de BPCE expertises immobilières.

11. 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,
- La Société TONNERRE, représentée par Monsieur Bertrand TOURMENTE.

Les mandats de Monsieur Joseph CHATEL et Monsieur Joël VACHER, ont été renouvelés par décision des associés le 30 mai 2023 pour une durée de 6 ans. Ils expireront à la date de l'Assemblée Générale statuant en 2029 sur les comptes de l'exercice écoulé (31 décembre 2028).

La Présidence de la SPPICAV est assurée par sa société de gestion Pierre 1^{er} Gestion SAS depuis le 1^{er} septembre 2017.

- **Mandats exercés par les administrateurs**

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

12.Rémunération de la Société de Gestion et de son personnel

➤ Rémunération

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 CROISSANCE. 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 CROISSANCE est de 72 195 € pour la partie fixe et 15 095 € 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^{er} 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 1er 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.

13.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^{er} Gestion a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne.

Les conditions de recours aux services des filiales de Pierre 1^{er} Gestion dans la gestion des immeubles du fonds PPG CROISSANCE sont contractualisées.

PPG CROISSANCE 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^{er} janvier 2020, la société Pierre 1^{er} Real Estate Management, filiale à 100% de Pierre 1^{er} Gestion, pour la gestion locative et technique des immeubles.

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^{er} Real Estate Management, l'exercice 2023 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : Pierre 1^{er} Real Estate Management a perçu, en sa qualité de gestionnaire locatif et technique de divers immeubles détenus par PPG CROISSANCE des honoraires d'un montant annuel de :

- 144 248,58 € TTC pour la prestation de gestion locative et technique soit 0,30% 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^{er} jour du trimestre et dans la limite de 3% HT des loyers et charges facturés.

En complément, un immeuble fait l'objet d'une gestion technique complémentaire, il s'agit de :

- Un immeuble situé à Orléans (45000), 3 rue Pierre Gille de Gennes, détenu par la SCI PPG CENTRE, pour lequel la gestion technique et des charges est effectuée par la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT. Cette dernière a perçu 7 893 € TTC pour la prestation de gestion locative et technique. Le montant de cette rémunération est facturé à la filiale du fonds concernée et refacturé aux locataires du site et reste à la charge de la filiale en cas de vacance.

14.Taxonomie et Finance durable (SFDR)

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.

PPG Croissance a changé de classification SFDR et est passé « Article 8 » selon le règlement SFDR c'est-à-dire que ce produit promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas d'objectif de durabilité.

L'annexe II SFDR se trouve annexée à la fin de ce rapport.

15.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.

16.Règles de bonne conduite, contrôle interne et conformité

Le RCCI, Monsieur Joël VACHER, a exercé 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.

17.Perspectives

Au cours des exercices à venir, la SPPICAV PPG CROISSANCE s'attachera à valoriser au mieux son patrimoine immobilier ainsi qu'à poursuivre son développement, notamment dans des actifs orientés vers les activités de formation (dans les domaines du sport, de la santé et hôtellerie/ restauration).

L'ouverture du fonds a plus de 20 investisseurs permettra de récolter des fonds supplémentaires afin de financer ces investissements et ce développement.

18.Endettement et liquidité

La dette bancaire rapportée à la valeur hors droits des actifs à caractère immobiliers s'élève, au 31 décembre 2023, à 47,8% y compris les contrats de crédits baux immobiliers.

La répartition de l'endettement par établissements prêteurs est la suivante :

<i>En K€ (hors crédits baux)</i>	Encours au 31/12/2023	Encours au 31/12/2022	Encours au 31/12/2021	Encours au 31/12/2020	Encours au31/12/2019	Encours au31/12/2018	Encours au31/12/17
Caisse d'Epargne LCA	7 072	9 286	7 770	8 829	9 247	6 059	1 880
		3 065	3 133	3 598	3 728	3 985	4 255
BPI	15 936	18 355	20 659	22 487	31 492	12 094	9 442
Crédit Agricole Centre Loire	5 437	5 733	6 368	7 036	7 358	2 051	2 305
CEHDF	2 768	3 038	3 105	3 578	3 712	3 983	
Comptes SCFC	491	1 482	2 000	3 479	3 479	1 463	

Total	31 704	40 959	43 035	49 007	59 016	29 635	17 882
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Les caractéristiques des prêts bancaires hypothécaires sont les suivants:

Filiales	Banque	Nominal en K€	Échéance	Taux de référence	Marge
SAS PPG Croissance	Crédit Agricole CL	1 800	jun-26	Fixe	1,62%
SARL Novagest	Crédit Agricole CL	800	nov.-26	Fixe	1,62%
SCI PPG Lognes	BPI	1 550	jan.-32	Fixe	2,00%
SCI PPG Lesquin	CELC	1 900	juil-32	Euribor 3 Mois (Floor 0)	1,70%

Filiales	Banque	Nominal en K€	Echéance	Taux de référence	Marge
SCI PPG Cergy	BPI	4 500	Janv 2033	Euribor 3 mois (Floor 0)	1,60%
	CELCA	4 500	Janv 2033	Euribors 3 mois (Floor0)	1,60%
SCI PPG Angouleme	BPI	4 993	Juil 2034	Euribor 3 mois (Floor 0)	1,75%
SCI PPG Lesquin	CEHDF	4 050	Sept 2033	Euribor 3 mois (Floor 0)	1,50%
SCI PPG Est Immeuble 1	BPI	2 000	Oct 2034	Taux fixe 1,90%	1,90%
	CEGEE	2 000	Nov 2034	Taux fixe 1,90%	
Immeuble 2	BPI	1 575	Dec 2034	Taux fixe 1,90%	1,90%
	CEGEE	1575	Janv 2035	Taux fixe 1,90%	
SCI PPG Centre	BPI	5 568	Oct 2034	Euribor 3 mois (Floor 0)	1,94%
	Crédit Agricole CL	5 567	Oct 2034	Euribor 3 mois (Floor 0)	1,80%

19. Engagements hors bilan des filiales

Certaines filiales de la SPPPICAV ont contracté des contrats de crédit-bail dont les caractéristiques sont les suivantes :

Filiales	Banque	Nominal En K€	Échéance	Taux de référence	Marge	Valeur Résiduelle
SCI Aix Duranne LDB	BPI	2 020	oct.-28	Euribor 3 Mois	2,3%	1 €
	<i>dont avance preneur</i>	<i>120</i>	<i>oct.-28</i>		0,5%	
	<i>Tranche 2 (travaux)</i>	<i>91</i>	<i>oct- 22</i>		2,3%	

SCI Aix Duranne LDB	BPI	3 900	avr.-30	TME Nov 2016 + 0,7%		1 €
	<i>dont avance preneur</i>	250	<i>avr.- 30</i>	TME Nov 2016 + 1,2%		
SCI Europe 71	BPI	3 175	jun.-26	Euribor 3 Mois	2,30%	1 €
	<i>dont avance preneur</i>	475	<i>janv.-28</i>	<i>Euribor 3 Mois</i>	0,9%	
SARL CVDB	BPI	2 930	sep.-30	Eur 3M		1 €
	Avance Preneur	525	<i>sep.- 30</i>		2,4%	
	Finamur	2 930	<i>sep 30</i>	Eur 3M		1,4%
	Avance Preneur	525	<i>sep 30</i>		2,4%	1,4%

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 à la clôture des deux derniers exercices, soit au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs :

Tableau du solde des dettes fournisseurs au 31 décembre par dates d'échéance (K€)								
	<30jours		De 30 jours à 60 jours		> 60jours		Total TTC	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Factures non parvenues (*)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	277	81	0	0	0	0	277	81
Total TTC	277	81	0	0	0	0	277	81

(*) Provisions pour honoraire aux prestataires de la SPPPICAV (société de gestion, depositaire, évaluateurs, etc.)

21. Frais et commissions

Les frais et commissions directs et indirects supportés par la SPPPICAV au cours de l'exercice s'élèvent à :

Frais (en K€)	Total au 31/12/23	% Actif net	% Actif brut	% Actif brut immobilier	% Valeur acquisition	Total au 31/12/21
Frais de fonctionnement et gestion	-736	-1,86	-0,94	-0,96	N/A	-623
Frais d'exploitation Immobilière (dont CBI)	-2 689	-6,34	-3,29	-3,22	N/A	- 2185
Frais de transaction	-134	0,32	-0,16	-0,16	N/A	-162

Les frais d'exploitation immobilière (CBI inclus) pour les 3 années suivantes sont estimés à environ 19 % annuel de l'actif net.

22. Inventaire de la poche immobilière au 31/12/2023

Actifs	Novagest	Aix-Durance	Europe 71	Lognes	Lesquin
Modalité de détention	Copropriété	Pleine propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété
Nom de l'immeuble	Novagest	Aix Durance	Europe 71	Lognes	Lesquin
Ville	Velizy	Aix en Provence	Chalon-sur-Saône	Lognes	Lesquin
Typologie	Bureaux	Data center & Bureaux	Hôtel	Activité & Bureaux	Activité & Bureaux
Surface	3 246 m ²	2 170 m ²	3 500 m ²	1 698 m ²	3 799 m ²
Nombre de parking	86	55	66	22	60
Taux d'occupation physique	100%	100%	100%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	4 500	5 880	3 700	2 220	2 320
Locataires principaux	Gestionnova	Bouygues Télécom	SAS des Hôtels de Chalon	Hubert CLOIX	ERT Technologie

Actifs	Puteaux	Cergy	CVDB	Nantes	Hem
Modalité de détention	Copropriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété	Pleine propriété	Pleine propriété
Nom de l'immeuble	Tour EVE	Le Béloise	Ibis Styles Crimée	Le Soren	Hem
Ville	Puteaux	Cergy Pontoise	Paris	Carquefou (Nantes)	Hem (Lille)
Typologie	Bureaux	Bureaux	Hôtel	Bureaux	Activité
Surface	1 756 m ²	6 761 m ²	550 m ²	903 m ²	12 491 m ²
Nombre de parking	-	-	-	-	15
Taux d'occupation	100%	100%	100%	100%	0%
Valeur Hors Droits (K€)	3 220	10 870	5 770	2 490	6 000
Locataires principaux	SCI PB10 (Axa)	Multi-locataires	Dynamic Hospitality	Structure breneuse : PPG Carquefou Exploitation : centre d'affaires IWG marque «HQ»	-

Actifs	Angoulême	St Julien-les-Metz	Orléans	Reims	Le Havre
Modalité de détention	Pleine Propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété (volumes)	Copropriété	En cours de construction
Nom de l'immeuble	Factory	Sage	Plaza	Avenue Hoche	WE FORM
Ville	L'Isle d'Espagnac	St Julien-les-Metz	Orléans	Reims	Le Havre
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Sport - Bien-être
Surface	4 195 m ²	3 240 m ²	6 496 m ²	2 688 m ²	1 960 m ²
Nombre de parking	245	270	151	71	-
Taux d'occupation	100%	100%	100%	94%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	8 160	4 750	14 160	4 210	3 580
Locataires principaux	Solocal Marketing Services	Sage	Multi-locataires (Pôle Emploi, Foncia,...)	Multi-locataires	Multi-locataires

23. Information relative à la déclaration de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (« IFI ») de l'année 2023

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 assujéti à cet impôt, la quote-part immobilière à déclarer, par part ou action détenue de la SPPICAV PPG CROISSANCE s'élève à :

	Entité concernée	PPG CROISSANCE
1	Valeur liquidative de la part A au 1er janvier 2024	441,31 €
2	Quote-part IFI des biens et droits immobiliers pour les résidents de France en %	65,92%
3	Valeur IFI par part / action A à déclarer par les résidents de France	290,91 €

Pour rappel, ces informations vous ont été transmises par mail en date du 03/05/2024.

24. Honoraire du Commissaire aux comptes

Pour l'audit de l'exercice du 31 décembre 2023, les honoraires s'élèvent à 28 474 € hors taxes pour la SPPICAV.

25. 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 bénéficiaires assujéti à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 39-4 dudit Code n'a été enregistrée.

26. Evènement intervenus depuis la clôture de l'exercice.

Acquisitions

SCI PPG CENTRE

Le 07 mars 2024, une promesse unilatérale de vente, relative à un immeuble ORLEANS PLAZA 2, bâtiment B, situé à ORLEANS (45000), Rue Pierre-Gilles de Gennes, avenue du Général Patton, avenue de Paris, avenue de la Bourrie Rouge, a été consentie sous conditions suspensives au profit de la société PPG CENTRE par la société PRIMOPIERRE au prix de 4 000 000 € hors taxes et hors droits. Il s'agit de l'immeuble situé en face de l'immeuble ORLEANS PLAZA déjà détenu par PPG CENTRE.

La date de réitération de l'acte définitif de vente est prévue au plus tard le 07 juin 2024.

Arbitrages

SARL CVDB

La promesse unilatérale de vente des murs de l'hôtel a été réitérée au profit de SQUARE HOTEL XIX au prix de 5 770 000 € hors taxes et hors droits le 2 avril 2024.

Afin de réaliser la vente susvisée au paragraphe 4., un protocole d'accord de résiliation amiable et anticipée du bail commercial du 10 juin 2014 a été signée entre le bailleur, la société CVDB et son unique preneur, la société DYNAMIC HOSPITALITY le 27 mars 2024 et ce, dans la mesure où l'acquéreur achetait les murs et le fonds de commerce d'hôtel et créait 2 entités distinctes afin de louer les murs à sa société d'exploitation.

SCI PPG LESQUIN

Une promesse de vente portant sur l'immeuble situé à HEM a été signée le 30 avril 2024 au profit de la société LOCK'O par PPG LESQUIN pour un montant de 6 800 000 € Hors Droits devant être réitéré au plus tard le 08 aout 2024.

Contentieux

SCI PPG EST

Suite à l'apparition de fissures importantes sur l'enrobé du parking et à une réclamation du locataire SAGE à ce sujet, la SCI PPG EST a dû saisir le 9 avril 2024, le Centre de médiation et d'arbitrage de Paris (CMAP) afin de trancher un différend (relevant d'un trouble anormal de voisinage) avec le propriétaire de la parcelle voisine de celle de PPG EST, dont les travaux seraient à l'origine des fissures.

La saisine du CMAP a pour objectif d'obtenir :

- La réalisation, par la société MANULOR des travaux de confortement permettant de remédier de manière pérenne aux désordres constatés
- Une indemnisation de la SCI PPG EST à raison des frais qu'elle a engagés à ce stade, dans le cadre du sinistre, et des travaux de reprise qui seront à réaliser, à la suite du confortement que doit réaliser la société MANULOR sur son propre fonds

Dans l'hypothèse d'une médiation avortée, une assignation en référé est d'ores et déjà rédigée pour assigner la société voisine et saisir un expert judiciaire afin de déterminer l'origine des désordres et les travaux à réaliser pour procéder aux réparations.

27.Répartition du capital social de la Société Part A uniquement (au 31/12/2023)

Actionnaires	Nombre d'actions	Répartition (%)
Financière Châtel	18 425,47	19,17%
The One Life Compagny S.A	11 667,01	12,14%
EKG Patrimoine	11 003,90	11,45%
Tonnerre	10 402,98	10,82%
Lombard International Assurance S.A	7 701,66	8,01%
Châtel, Patricia	7 181,70	7,47%
Châtel, Joseph	5 260,27	5,47%
Initiatives	4 200,32	4,37%
Sion , Ghislain	2 273,50	2,36%

Carnel, Christophe	2 204,78	2,29%
Châtel, Jean-François	2 200,80	2,29%
Generali Luxembourg	2 124,18	2,21%
Wantelet , Willy	2 054,64	2,14%
Vignon	2 033,07	2,11%
SCI LANSON-LARTIGUE	1 950,00	2,03%
Delaye , Xavier	1 694,23	1,76%
Prévoyance Fer	1 683,45	1,75%
Orfee	950,13	0,99%
PGWS	897,34	0,93%
LVDW	230,29	0,24%
Total	96 139,72	100%

28.Participation des salariés au capital de la Société

Néant

29.Délégations dans le domaine des augmentations de capital

Nous vous informons qu'aucune délégation de compétence ou de pouvoirs n'a été accordée au Président par l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital.

30.Situation des mandats des commissaires aux comptes

La société FI PARTNERS, SARL au capital de 40 000 € dont le siège social est situé 22 bis rue Laffitte – 75009 PARIS et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 793 043 241 a été désignée par une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 31 mai 2023 en qualité de Commissaire aux comptes titulaire et suppléant pour une durée de 6 exercices sociaux

La société FI PARTNERS est référencé auprès de l'AMF en tant que Commissaire aux comptes de FPCI/FCI/SCPI/OPCI et FPS.

31. Modification de l'article 19.4 des statuts de la société PPG CROISSANCE (compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés)

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 1er 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 dressé 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. »

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 bénéfice 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 15/05/2024

LE PRESIDENT
Pierre 1^{er} Gestion
Monsieur Joël VACHER

Annexe – Liste des mandats des administrateurs de PPG Croissance au 31/12/23

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	SPPICA V sous forme SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur
Phone Bachut	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	483 449 997 Paris	Gérant
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	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	SPPPICA 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 ^{er} 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	Co-gérant

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	SPPPICAV 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	SPPPICAV sous forme	Tour Maine Montparnasse	839 385 093 Paris	Administrateur

	de SAS	BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15		
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 Properties Hôtels	SAS	12, rue Pierre 1er de Serbie – 75016 Paris	850 016 007 Paris	Directeur Général Délégué
PPG Management	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	881 557 383 Paris	Président
Les Allées de Vincennes	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	849 061 452 Paris	Président
Compagnie Colombus	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	883 000 325 Paris	Directeur Général Délégué
BK OPCI	SPPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur
CAC LIFE	SAS	12, rue Pierre 1er de Serbie – 75116 Paris	889 117 230 Paris	Président

Liste des mandats du représentant permanent de la SC TONNERRE, Monsieur Bertrand TOURMENTE :

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonctions
SC TONNERRE	SC	40 rue du Roi de Sicile 75004 PARIS	851 131 938 Paris	Gérant
ALTHOS PATRIMOINE	SARL	161 Boulevard Haussmann 75008 PARIS	513 180 356 Paris	Gérant

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: PPG CROISSANCE

Identifiant d'entité juridique: 969500WM7K7CUV79FY10

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

OUI

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ____%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : %

NON

Il **promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de_% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il **promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables**



Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable

La société de Gestion reconnaît que les investissements de la SPPPICAV sont exposés à certains

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

risques de durabilité pouvant impacter les rendements à long terme. Par conséquent, l'analyse ESG aux côtés de l'analyse financière conventionnelle a été intégrée pour identifier les risques de durabilité des actifs immobiliers dans l'univers d'investissement de la SPPICAV en prenant en compte dans le processus d'investissement :

- des facteurs environnementaux tel que le coût et les réglementations en matière d'énergie, dégradation de la qualité de l'eau, la présence d'amiante, les modifications des usages liés au changement climatique.
- des facteurs sociaux et de gouvernance tel que le respect des droits de l'homme, la lutte contre la corruption,

Toutes les décisions d'investissements ne seront pas exclusivement fondées sur des considérations relatives aux critères ESG, mais elles visent à réduire le risque de durabilité.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Non applicable sur la période (aucun rapport périodique n'a encore été fourni)

● **.... et par rapport aux périodes précédentes ?**

Non applicable sur la période (aucun rapport périodique n'a encore été fourni)

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable

----- **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable

----- **Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?**

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le produit financier ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus	Secteur	% d'actifs	Pays
--------------------------	---------	------------	------

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : année 2023

importants			
PPG CENTRE (Immeuble Orléans Plaza)	Bureaux	16,94% de l'actif brut au 31/12/23	FRANCE
PPG CERGY	Bureaux	13% de l'actif brut au 31/12/23	FRANCE
PPG ANGOULEME	Bureaux	9,76% de l'actif brut au 31/12/23	FRANCE



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

- **Quelle était l'allocation des actifs?**

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

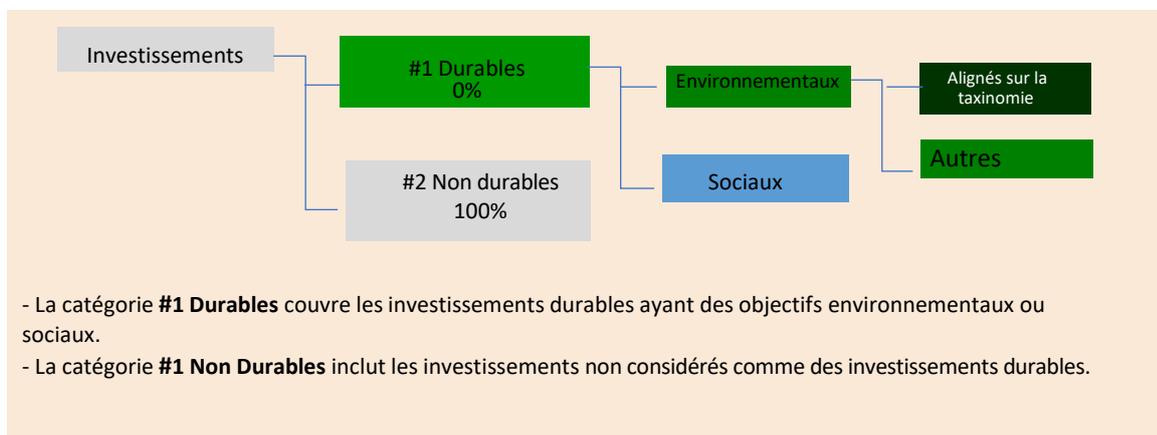
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

- **Des dépenses d'investissement**

(CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;

- **Des dépenses**

d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.



- **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

Les investissements sont réalisés à 100% dans l'immobilier d'entreprise (commerce et bureau).



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE?

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

Oui

Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

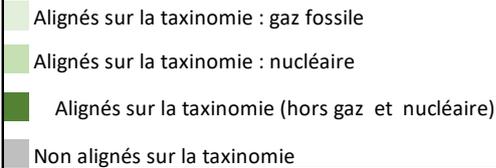
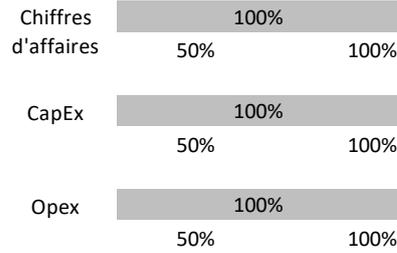
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

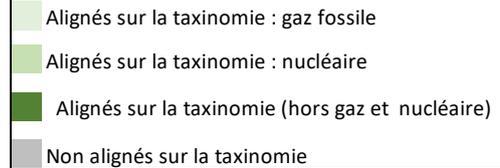


Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE (règlement UE 2020-852).

1- Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines *



2- Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines *



* Aux fins de ces graphiques, les "obligations souveraines" comprennent toutes les expositions souveraines.

- **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Le pourcentage minimum d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes au sens de la taxinomie de l'Union Européenne s'élevait à 0%.

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable sur la période (aucun rapport périodique n'a encore été fourni).



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE?

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental et non alignés sur la taxinomie européenne .



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social?

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable sur le plan social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «non durables », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux?

Étaient inclus dans la catégorie "#2 Autres" les actifs non couverts par une analyse ESG : les liquidités, les instruments financiers (DAT, SWAP, CAP...).



Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Ce produit n'utilise pas d'indice spécifique pour déterminer son alignement aux caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- **En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

N/A

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

N/A

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

N/A

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

N/A