

**PPG CROISSANCE  
SPPICAV**

Société de Gestion : PIERRE 1<sup>er</sup> GESTION

33 avenue du Maine  
75015 Paris

---

**Rapport du Commissaire aux Comptes sur les  
comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2023

## **PPG CROISSANCE SPPICAV**

Société de Gestion : PIERRE 1<sup>er</sup> GESTION

33 avenue du Maine  
75015 Paris

---

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

A l'assemblée générale de PPG CROISSANCE

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier PPG CROISSANCE constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels que 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 SPPICAV PPG CROISSANCE 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## **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.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1.1 « Méthode de valorisation des actifs immobiliers » et conformément à la réglementation applicable aux OPCV, les actifs immobiliers sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant.

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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.

La note 1.1 des règles et méthodes comptables relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention de deux experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion.

Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

## **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

## **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## **Responsabilités de la société de gestion 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 SPPICAV 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 SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

## **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 SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicable en France, nous exerçons tout au long de celui-ci notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueillons des éléments que nous estimons suffisants et appropriés pour fonder notre 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 ;
- nous prenons 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 ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- nous apprécions le caractère approprié de l'application par la direction 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 la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de notre rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous attirons 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, nous formulons une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 6 mai 2024  
Le Commissaire aux Comptes

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'KB', with a long horizontal stroke underneath.

Kévin BROSSOLETTE

# SPPICAV - PPG CROISSANCE

## BILAN au 31/12/2023 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	<b>42 918 704,83</b>	<b>40 916 535,67</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	
Contrat de Crédit Bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	27 665 934,81	17 433 009,35
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	253 374,55	7 111 126,15
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	102 162,66	
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	348 685,69
Avance preneur sur crédit bail		
Autres actifs à caractère immobilier <sup>1</sup>	14 897 232,81	16 023 714,48
<b>DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>-</b>	<b>1 513 577,70</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	-	1 513 577,70
<b>CREANCES LOCATAIRES</b>	<b>-</b>	
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>29 360,56</b>	<b>156 318,15</b>
<b>DEPOTS A VUE</b>	<b>652 061,29</b>	<b>870 944,96</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>43 600 126,68</b>	<b>43 457 376,48</b>

PASSIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital <sup>2</sup>	42 590 083,53	38 265 799,35
Report des plus-values nettes <sup>3</sup>	-	
Report des résultats nets antérieurs <sup>3</sup>	-324 541,59	146 230,95
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-2 408,56	
Résultat de l'exercice	164 658,01	-128 421,80
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>3</sup>	-	
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b> (Montant représentatif de l'actif net)	<b>42 427 791,39</b>	<b>38 283 608,50</b>
<b>PROVISIONS</b>		
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>-</b>	<b>1 513 577,70</b>
Opérations de cessions	-	
Opérations temporaires sur titres	-	
Instruments financiers à terme	-	1 513 577,70
<b>DETTES</b>	<b>1 172 335,29</b>	<b>3 660 190,28</b>
Dettes envers les établissements de crédit	596 493,52	785 535,82
Comptes courants actionnaires	-	
Autres emprunts		2 194 117,60
Dépôts de garantie reçus	-	
Autres dettes d'exploitation	575 841,77	680 536,86
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>43 600 126,68</b>	<b>43 457 376,48</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.

**COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2023 en devise Euro**

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	-24 644,76	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	26 886,66	164 813,51
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	319 357,82	294 915,69
<b>TOTAL I</b>	<b>321 599,72</b>	<b>459 729,20</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	-4 863,00	-3 716,70
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-9313,22	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-11 302,66	
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		-51 366,60
<b>TOTAL II</b>	<b>-25 478,88</b>	<b>-55 083,30</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)</b>	<b>296 120,84</b>	<b>404 645,90</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	
Autres produits financiers	510 724,60	11 108,45
<b>TOTAL III</b>	<b>510 724,60</b>	<b>11 108,45</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-667,36
Autres charges financières	-585,80	-3 617,57
<b>TOTAL IV</b>	<b>-585,80</b>	<b>-4 284,93</b>
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)</b>	<b>510 138,80</b>	<b>6 823,52</b>
Autres produits (V)	-	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-728 159,84	-563 644,06
Autres charges (VII)	-3 246,80	
<b>RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>74 853,00</b>	<b>-152 174,64</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	90 360,98	27 508,74
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	
<b>TOTAL VIII</b>	<b>90 360,98</b>	<b>27 508,74</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>-</b>
<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)</b>	<b>90 360,98</b>	<b>27 508,74</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION</b> (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	<b>165 213,98</b>	<b>-124 665,90</b>
Comptes de régularisation (X)	-555,97	-3 755,90
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>164 658,01</b>	<b>-128 421,80</b>

**ANNEXE DES COMPTES** au 31/12/2023 en devise Euro**1. REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2014-06 de l'Autorité des Normes Comptables relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier homologué par arrêté du 26 décembre 2014 et publié au journal officiel le 31 décembre 2014.

**1.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier**

Dans le contexte économique actuel, la valorisation des titres de sociétés immobilières détenues a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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 livraison. 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 OPCV, 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'OPCV 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 provisions pour dépréciation.

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

Dans le cadre de la stratégie de financement, la Société de Gestion pourra également mettre en place des stratégies permettant uniquement de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux liés aux financements bancaires mis en place. Elle pourra à cet effet utiliser des instruments financiers négociés sur un marché réglementé (contrat futures et options) et effectuer des opérations de gré à gré (swaps, achats de caps, vente de floors dès lors qu'ils sont adossés à des caps portant sur les même sous-jacents).

Ces instruments sont uniquement utilisés dans un but de couverture par rapport à l'évolution des valorisations des différentes classes d'actifs.

**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 devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>38 283 608,50</b>	<b>32 951 338,46</b>
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	856 000,00	1 070 000,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	<b>3 122 968,91</b>	<b>4 386 935,94</b>
- Différence d'estimation exercice N	19 377 520,42	16 254 551,51
- Différence d'estimation exercice N-1	16 254 551,51	11 867 615,57
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
- Différence d'estimation exercice N	-	-
- Différence d'estimation exercice N-1	-	-
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	165 213,98	-124 665,90
Comptes versés au cours de l'exercice :		
- sur résultat net <sup>1</sup>	-	-
- sur cessions d'actifs <sup>2</sup>	-	-
Autres éléments <sup>2</sup>	-	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>42 427 791,39</b>	<b>38 283 608,50</b>

<sup>1</sup> Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.  
<sup>2</sup> Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.

0,00

## 3. COMPLEMENTS D'INFORMATION

en devise Euro

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

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

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-
Total frais inclus						-

#### Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
Néant		

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

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	17 433 009,35	-	-	10 232 925,46	27 665 934,81	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	7 111 126,15	-	-	-6 857 751,60	253 374,55	-
<b>Total</b>	<b>24 544 135,50</b>	-	-	<b>3 375 173,86</b>	<b>27 919 309,36</b>	-
Total frais inclus						27 919 309,36

#### Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI PPG PUTEAUX		
SCI PPG WE FORM 2022		
SCI PPG NANTES		
SCI AIX DURANNE LDB		
SCI EUROPE 71		
SCI PPG CENTRE		
SCI PPG ANGOULEME		
SCI PPG CERGY		
SCI PPG EST		
SCI PPG LESQUIN		
SCI PPG LOGNES		
SCI PPG NOISY		
SAS CVDB		
SARL NOVAGEST		

### 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 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Avances en compte courant	-	-
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
<b>Total</b>	-	-

**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	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
<b>Autres actifs à caractère immobilier</b>			<b>102 162,66</b>	<b>0,24%</b>
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4*				0,00%
Néant				
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5*	4,19790	EUR	102 162,66	0,24%
BK OPCI PART B				
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Dépôts				
Néant				0,00%
Actions et valeurs assimilées				
Néant				0,00%
Obligations et valeurs assimilées				
Néant				0,00%
Titres de créances				
Néant				0,00%
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				0,00%
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				0,00%
Néant				0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				0,00%
SWAP04184878 ST311249 NOL RECU FIX	20 000 000	EUR	0,00	0,00%
SWAP04184878 ST311249 NOL VERSE FIX	-20 000 000	EUR	0,00	0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
<b>Total de l'inventaire des autres actifs</b>			<b>102 162,66</b>	<b>0,24%</b>
Rappel de l'actif net			42 427 791,39	

**3.4. Décomposition des créances**

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2023
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	2 473,90	2 450,00
Syndics	-	-
Autres débiteurs	26 886,66	153 868,15
Charges constatées d'avance	-	-
<b>Total</b>	<b>29 360,56</b>	<b>156 318,15</b>

**3.5. Capitaux propres**

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>1</sup>	Frais et commissions acquies à l'OPCI
Souscriptions enregistrées Part A		-	-
Rachats réalisés Part A		-	-
<b>Montants nets</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
<b>Capital souscrit</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Pourcentage de libération du capital souscrit :

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capital	42 590 083,53	38 265 799,35
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-324 541,59	134 128,34
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-2 408,56	12 102,61
Résultat de l'exercice	164 658,01	-124 665,90
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-3 755,90
<b>Total des capitaux propres (actif net)</b>	<b>42 427 791,39</b>	<b>38 283 608,50</b>

**3.6. Dettes**

**Décomposition des dettes**

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts	-	2 979 653,42
Concours bancaires courants	-	-
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Intérêts des comptes courants actionnaires	-	-
<b>Total des comptes courants actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total des dépôts de garantie reçus</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	277 278,00	-
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	38 693,26	18 091,00
Autres créditeurs	259 870,51	662 445,86
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>575 841,77</b>	<b>680 536,86</b>
<b>Total des dettes</b>	<b>575 841,77</b>	<b>680 536,86</b>

## Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[ 1 - 5 ans [	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	2 979 653,42	2 979 653,42
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 979 653,42</b>	<b>2 979 653,42</b>

## Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts immobiliers ou acquisition de titres	-	2 979 653,42
Autres emprunts	-	-

## Emprunts à taux fixe

Caractéristiques des contrats	Nominal	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

Valorisation des contrats	Valeur <sup>1</sup> au bilan	Valeur actuelle <sup>2</sup>	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

<sup>1</sup> Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.

<sup>2</sup> Valeur actualisée au taux actuel du marché.

## 3.7. Détail des provisions

## Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Provisions constituées	Situation 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2023
Néant	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Détail des éléments compris dans les lignes du 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	...	-	...
Primes d'assurance	...	-	...
Frais de procédure	...	-	...
Impôts, taxes et versements assimilés	...	-	...
Autres charges résiduelles	...	-	...
Autres revenus immobiliers			
Intérêts de retard	...	-	...
Produits exceptionnels	...	-	...
OPCI SCPI		-24 644,76	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	...	26 886,66	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier			
<b>Total</b>		<b>2 241,90</b>	
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
Charges immobilières			
Charges ayant leur contrepartie en produits	...	-	...
Charges d'entretien courant	...	-	...
Charges de gros entretien	...	-	...
Charges de renouvellement et de remplacement	...	-	...
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérées	...	-	...
Charges locatives sur locaux vacants	...	-	...
Primes d'assurance non récupérées	...	-	...
Notaire	...	-	...
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	...	-	...
Autres charges sur actifs à caractère immobilier			
Honoraires des experts immobiliers	...	-	...
Frais d'avocat	...	-	...
Frais d'audit, d'études et de recherches (projets non aboutis)	...	-	...
Frais de sequestre et de procédure	...	-	...
Impôts, taxes et versements assimilés	...	-4 863,00	...
Charges exceptionnelles	...	-	...
Autres	...	-	...
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	...	-	...
<b>Total</b>		<b>-4 863,00</b>	

## 3.9. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Produits sur dépôts	-
Produits sur actions et valeurs assimilées	-
Produits sur obligations et valeurs assimilées	-
Produits sur titres de créance	-
Produits sur organismes de placement collectifs	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur instruments financiers à terme	-
Autres produits financiers	-510 724,60
<b>Total</b>	<b>-510 724,60</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	-585,80
<b>Total</b>	<b>-585,80</b>

## 3.10. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Autres produits</b>	
Refacturation commission de gestion	-728 159,84
<b>Total</b>	<b>-728 159,84</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 SPPICAV comprennent la commission de gestion perçue par la société de gestion ainsi que les autres frais liés à la gestion de la SPPICAV et s'élevaient à 1,72 % HT de factif net.

Honoraires de Gestion	520 897,52	1,23%
Honoraires du CAC	28 474,50	0,07%
Valorisateur	19 200,00	0,05%
Dépositaire	33 600,00	0,08%
Honoraires Avocat	2 187,72	0,01%
Autres	123 800,10	0,29%
<b>Total des frais de fonctionnement</b>	<b>728 158,84</b>	<b>1,72%</b>

Actif net moyen : 42 427 791,39

### 3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2023	31/12/2022
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
<b>Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Parts des sociétés de personnes art. L. 214-36 2°	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L. 214-36 3°	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 4°	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
<b>Total - Autres 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>27 508,74</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>27 508,74</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
<b>Engagements reçus</b>	
Avance en compte courant au taux des comptes courants d'associés échéance 31/12/2023	-
<b>Engagements donnés</b>	
Avance en compte courant au taux des comptes courants d'associés échéance 31/12/2023	-
<b>Engagements réciproques</b>	-
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

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

### 3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023		Exercice 31/12/2022	
Résultat net	165 213,98	-	-	-152 174,64
Régularisation du résultat net	-555,97	-	-	-3 755,90
Résultat sur cessions d'actifs				27 508,74
Régularisation des cessions d'actifs				
Acomptes versés au titre de l'exercice				
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice				
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>164 658,01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-128 421,80</b>
Report des résultats nets	-324 541,59	-	-	134 128,34
Report des plus-values nettes				
Régularisation sur les comptes de report	-2 408,56	-	-	12 102,61
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>-326 950,15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146 230,95</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)*</b>	<b>-162 292,14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 809,15</b>
Distribution	-	-	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-	-	-
Report des plus-values nettes	-	-	-	-
Incorporation au capital	-	-	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Néant	-	-	-	-	-	-
<b>Total - Acomptes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Actif net</b>					
Part A	EUR 42 427 791,39	38 283 608,50	32 951 338,46	36 686 932,75	23 568 886,65
<b>Nombre Parts en circulation</b>					
Part A	EUR 96 139,720	94 201,170	91 545,710	85 621,820	79 861,450
<b>Valeur liquidative</b>					
Part A	EUR 441,31	408,40	359,94	311,68	295,12
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>					
Part A	EUR				

\* Le coupon unitaire distribuable sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

### 3.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital*	Résultat*	Capitaux Propres*	% de Détection*
SCI PPG PUTEAUX	2 193 299,17	2 551 000,00	- 71279,14	1 285 832,03	99,99%
SCI PPG WE FORM 2022	-	10 000,00	-169 366,17	-159 477,07	96,99%
SCI PPG NANTES	-	10 000,00	-207 700,08	-200 333,82	99,99%
SCI AIX DURANNE LDB	2 813 803,15	1 000,00	43 702,71	-32 875,73	99,90%
SCI EUROPE 71	2 249 986,96	1 000,00	-145 269,50	-275 497,03	99,90%
SCI PPG CENTRE	1 207 349,40	1 000,00	-99 496,52	-1 700 983,84	99,90%
SCI PPG ANGOULEME	1 629 751,42	1 000,00	6 284,57	23 119,41	99,90%
SCI PPG CERGY	3 748 969,10	1 000,00	-18 310,39	114 481,38	99,90%
SCI PPG EST	1 651 317,41	1 000,00	117 406,85	-493 372,58	99,90%
SCI PPG LESQUIN	3 422 475,68	1 000,00	-73 836,17	306 216,16	99,90%
SCI PPG LOGNES	1 216 228,55	1 000,00	58 770,53	253 287,96	99,90%
SCI PPG NOISY	710 134,78	1 000,00	1 239 001,59	710 845,63	99,90%
SAS CVDB	1 885 769,45	10 000,00	-279 084,23	-1 207 820,18	100,00%
SARL NOVAGEST	5 190 224,29	8 000,00	216 291,19	3 686 640,96	100,00%
<b>Total</b>	<b>27 919 309,36</b>				