

PPG CROISSANCE

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

(Exercice clos le 31 décembre 2022)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux Associés
PPG CROISSANCE
C/O Pierre 1er Gestion
33 Avenue Du Maine
75015 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de 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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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

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

Justification des appréciations

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

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en Note 1 « Règles d'évaluation des actifs » 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.

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la 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 société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPICAV 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 SPICAV.

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2023

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Laurent Daniel

Bilan au 31 Décembre 2022 en Euros – Actif

	31/12/2022	31/12/2021
Actifs à caractère immobilier (1)	40 916 535,67	36 052 538,43
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	17 433 009,35	13 766 095,37
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	7 111 126,15	6 636 939,22
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)	348 685,69	
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (2)	16 023 714,48	15 649 503,84
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 513 577,70	89 604,49
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers	1 513 577,70	89 604,49
Opérations de change à terme de devises		
Créances locataires		
Autres créances	156 318,15	216 088,83
Dépôts à vue	870 944,96	349 250,21
Total de l'actif	43 457 376,48	36 707 481,96
(1) Confère à l'article 113-2. §2 du présent règlement		
(2) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés		

Bilan au 31 Décembre 2022 en Euros – Passif

	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres (= actif net)	38 283 608,50	32 951 338,46
Capital	38 265 799,35	32 817 210,12
Report des plus values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)	146 230,95	-198 571,80
Résultat de l'exercice (1)	-128 421,80	332 700,14
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions		
Instruments financiers	1 513 577,70	89 604,49
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers	1 513 577,70	89 604,49
Dettes	3 660 190,28	3 666 539,01
Dettes envers les établissements de crédit	785 535,82	3 545 639,28
Autres emprunts	2 194 117,60	
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	680 536,86	120 899,73
Total du passif	43 457 376,48	36 707 481,96
(1) Y compris comptes de régularisation		

Compte de résultat au 31 Décembre 2022 en Euros

	31/12/2022	31/12/2021
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	164 813,51	404 814,41
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	294 915,69	389 764,36
Total I	459 729,20	794 578,77
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	3 716,70	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	51 366,60	30 056,38
Total II	55 083,30	30 056,38
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	404 645,90	764 522,39
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	11 108,45	
Autres produits financiers		
Total III	11 108,45	
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	667,36	609,12
Autres charges financières	3 617,57	2 771,42
Total IV	4 284,93	3 380,54
Résultat sur opérations financières (III - IV)	6 823,52	-3 380,54
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	563 644,06	439 368,52
Autres charges (VII)		
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-152 174,64	321 773,33
Produits sur cessions d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	27 508,74	
Total VIII	27 508,74	
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX		
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	27 508,74	
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-124 665,90	321 773,33
Comptes de Régularisation (X)	-3 755,90	10 926,81
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-128 421,80	332 700,14

* en cohérence avec l'actif du bilan, comprend notamment les intérêts sur comptes courant.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

I- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son Règlement N° 2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le règlement ANC n° 2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euros.

L'exercice comptable, arrêté le 31 décembre 2022, a une durée de 12 mois.

1 - Règles d'évaluation des actifs

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

1-1 Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Cette évaluation est comparée à celle arrêtée par l'évaluateur de la SPPICAV. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

La SPPICAV valorise les immeubles, terrain, droit 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.

a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par l'OPPCI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPICAV désigne un évaluateur immobilier dont le mandat a une durée de 4 ans. Il réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et l'évaluateur immobiliers procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier.

c) Immeubles en cours de construction

L'OPPCI valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

1-2 Actifs Financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor),
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les 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. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes.

2 - Endettement

L'OPPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

3 - Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

4 - Les commissions

4-1 Les commissions de souscription

Les commissions de souscriptions sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

4-2 Les commissions variables

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

5 - Dépréciations sur créances locatives

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice les créances locatives n'ont pas fait l'objet de dépréciations.

6 - Provisions pour risques

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'événement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour l'OPPCI par une sortie de ressources.

II- EVOLUTION DE L'ACTIF NET

			31/12/2022	31/12/2021
Actif net en début d'exercice		+	32 951 338,46	26 686 932,75
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)		+	1 070 000,00	2 225 000,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)		-		
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		-		
Différences de change		+/-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier		+/-	+ 4 386 935,94	+ 3 717 632,38
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	16 254 551,51			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	- 11 867 615,57			
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers		+/-	- 0,00	
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	- 0,00			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	0			
Distribution de l'exercice précédent ¹		-		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation		+/-	-124 665,90	321 773,33
Acomptes versés au cours de l'exercice :				
sur résultat net ¹		-		
sur cessions d'actifs ¹		-		
Autres éléments		+/-		
Actif net en fin d'exercice		=	38 283 608,50	32 951 338,46

III- COMPLEMENTS D'INFORMATION

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

Ventilation par nature	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Frais
▪ Terrains nus							
▪ Terrains et constructions							
▪ Constructions sur sol d'autrui							
▪ Autres droits réels							
▪ Immeubles en cours de construction							
▪ Autres							
Total							
Total frais inclus							

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique

Non concerné

2 - Evolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	13 766 095,37		19 698,00	3 647 215,98	17 433 009,35	
▪ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	6 636 939,22			474 186,93	7 111 126,15	
Total	20 403 034,59		19 698,00	+ 4 121 402,91	24 544 135,50	-
Total frais inclus						

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Secteur d'activité	31-12-22
Bureaux, dont	
Paris	7 111 126,15
Ile de France	
Province	17 433 009,35
Etranger	

3 - Contrats de Crédit-bail

Non concerné

4 - Autres actifs à caractère immobilier

- dépôts et cautionnements versés : Néant

- avances en comptes courant : 16 023 714,48 €

5 - Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementés)

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
A0000848	951 564,15	PPG CERGY	951 564,15	EUR	2,49%
A0000842	31 248,74	PPG LOGNES	31 248,74	EUR	0,08%
A0000843	717 721,60	PPG LESQUIN	717 721,60	EUR	1,87%
A0000844	2 523 315,54	PPG NOISY	2 523 315,54	EUR	6,59%
A0000846	221 043,21	SCI EUROPE 71	221 043,21	EUR	0,58%
A0001263	127 564,42	PPG NANTES	127 564,42	EUR	0,33%
A0000936	2 402 472,73	PPG ANGOULEME	2 402 472,73	EUR	6,28%
A0000937	1 480 937,48	SAS CVDB	1 480 937,48	EUR	3,87%
A0000995	1 283 581,28	PPG PUTEAUX	1 283 581,28	EUR	3,35%
A0001051	1 619 020,77	PPG EST	1 619 020,77	EUR	4,23%
A0001064	4 342 643,47	PPG CENTRE	4 342 643,47	EUR	11,34%
A0001256	170 938,98	WE FORM	170 938,98	EUR	0,45%
A0000845	151 662,11	SCI AIX	151 662,11	EUR	0,40%
PSW036237	-	CAP PALATINE	-	EUR	0,00%
FR0013144094	401,37	BK OPC I ACT A	85 587,71	EUR	0,22%
FR0013182664	12,22	BK OPC I ACT B	263 097,98	EUR	0,69%

6 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
Opérations de change à terme de devises		
Achat de devises à terme		
Contrepartie des vente à terme de devises		
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	2 450,00	46 956,56
Syndics		
Autres débiteurs	153 868,15	169 132,27
Charges constatées d'avance		
Charges récupérables à refacturer		
Total	156 318,15	216 088,83

7 - Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	2 655,46	1 000 000,00	70 000,00
Rachats réalisés			
Montants nets	2 655,46	1 000 000,00	70 000,00
Capital souscrit restant à appeler			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
Capital	38 265 799,35	32 817 210,12
Report des plus values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	134 128,34	-178 258,25
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	12 102,61	-20 313,55
Résultat de l'exercice	-124 665,90	321 773,33
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-3 755,90	10 926,81
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Provisions		
Total des capitaux propres	38 283 608,50	32 951 338,46

TABLEAU DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Part D1					
Actif Net	38 283 608,50	32 951 338,46	26 686 932,75	23 568 886,65	18 169 551,77
Nombre de parts	94 201,17	91 545,71	85 621,82	79 861,45	70 594,13
Valeur liquidative	406,40	359,94	311,68	295,12	257,38
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)					
Capitalisation unitaire					

8 - Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts	2 979 653,42	3 545 639,28
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	2 979 653,42	3 545 639,28
Total des autres emprunts		
Total des dépôts de garanties reçus		
Ventes à terme de devises		
Contrepartie des achats à terme de devises		
Total opérations de change à terme de devises		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Etat et autres collectivités	18 091,00	46 222,29
Charges refacturées		
Autres créditeurs	662 445,86	74 677,44
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	680 536,86	120 899,73

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 Emprunts « in fine »			2 979 653,42	2 979 653,42
Emprunts à taux variable Emprunts amortissables Emprunts « in fine »				
Total			2 979 653,42	2 979 653,42

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts immobiliers	2 979 653,42	3 545 639,28
Autres emprunts		

9 - Détail des provisions pour risque

Néant

10 - Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2022	31/12/2021
Loyers		
Charges facturées	279 036,15	231 111,48
Autres revenus immobiliers		
Total	279 036,15	231 111,48

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Dividendes SAS / SCPI	164 813,51	404 814,41
Dividendes Actions		
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Total	164 813,51	404 814,41

Charges immobilières	31/12/2022	31/12/2021
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien courant		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées	3 716,70	
Redevance de Crédit bail		
Autres charges		
Dotations de provision immobilière		
Total	3 716,70	

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts des avances en comptes courant	15 879,54	158 652,88
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts sur emprunts immobiliers	51 366,60	30 056,38
Charges sur emprunts immobiliers		

11 - Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/12/2022	31/12/2021
Produits sur dépôts	390,67	
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers	10 717,78	
Autres instruments		
Autres produits financiers		
Total	11 108,45	

Charges sur opérations financières	31/12/2022	31/12/2021
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	667,36	609,12
Autres charges financières	3 617,57	2 771,42
Total	4 284,93	3 380,54

12 - Frais de gestion et de fonctionnement

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPPCI et représentent 1.527% TTC de l'actif net TTC.

Ils couvrent notamment les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur et des évaluateurs, les honoraires d'administration de biens et la rémunération de la société de gestion qui représente au maximum 4,00 % TTC de l'actif net.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au	Montant au
	31/12/2022	31/12/2021
Commission société de gestion	453 395,16	330 963,47
Commission administrative	14 628,57	17 578,53
Commission dépositaire	33 717,00	33 775,50
Honoraires commissaire aux comptes	27 690,00	22 910,00
Honoraires experts immobiliers	26 183,33	29 616,67
Autres frais		1 000,00
Frais d'acte et d'avocat	8 030,00	1 294,35
Expert comptable		2 230,00
Total	563 644,06	439 368,52

13 - Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession	
			31/12/2022	31/12/2021
- Terrains nus				
- Terrains et constructions				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Autres droits réels				
- Immeubles en cours de construction				
- Autres				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2eme alinéa)				
- Parts et actions des sociétés (article L.214-36-3eme alinéa)				
- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36- 4ème alinéa)				
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
- Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier				
Total actifs à caractère immobilier				
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	27 508,74		27 508,74	
Total	27 508,74		27 508,74	

14 - Engagements reçus et donnés

Non concerné

15 - Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	-152 174,64	321 773,33
Régularisation du résultat net	-3 755,90	10 926,81
Résultat sur cession 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		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	- 128 421,80	332 700,14
Report des résultats nets	134 128,34	-178 258,25
Report des plus values nettes (1)		
Régularisation sur les comptes de reports	12 102,61	-20 313,55
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	146 230,95	- 198 571,80
Total des sommes à affecter (I + II)	17 809,15	134 128,34
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		134 128,34
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées		134 128,34
pour l'année 2022, l'assemblée générale décidera de l'affectation du résultat		

16 - Tableau des filiales et participations

Sociétés	Cap (€)	Capitaux propres	Quote-part du capital détenu en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals données par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (Bénéfice ou Perte) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice	
				Brute	Nette							
A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1%												
1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)												
SARL Novagest	8 000	3 680 326	100%	2 800 000	5 009 659	-	711 153	0	444 244	221 027	164 813	0
SCI Aix Duranne	1 000	- 76 578	99,90%	982 790	2 644 022		151 662	0	655 713	13 076	0	0
SCI Europe 71	1 000	- 130 227	99,90%	734 047	2 113 541		221 043	0	302 510	10 302	0	0
SCI PPG Lognes	1 000	- 194 517	99,90%	999	1 082 417		31 249	0	169 546	24 453	0	0
SCI PPG Lesquin	1 000	- 380 052	99,90%	999	2 236 798		717 722	0	612 202	210 382	0	0
SCI PPG Noisy	1 000	- 528 156	99,90%	999	304 992		2 523 316	0	506 590	- 513 433	0	0
SCI PPG Cergy	1 000	- 132 791	99,90%	999	3 410 258		951 564	0	940 469	201 260	0	0
SCI PPG Angoulême	1 000	- 16 834	99,90%	999	1 541 177		2 402 473	0	628 694	104 137	0	0
SCI PPG Puteaux	2 551 000	- 1 314 958	99,99%	2 550 999	2 435 333		1 283 581	0	132 550	- 42 152	0	0
SARL CVDB	10 000	- 928 735	100%	1 198 420	2 101 467		1 480 937	0	435 000	- 125 933	0	0
SCI PPG Est	1 000	- 610 779	99,90%	999	1 138 494		1 619 021	0	717 607	73 961	0	0
SCI PPG Centre	1 000	- 1 799 037	99,90%	999	509 020		4 342 643	0	942 864	- 197 550	0	0
SCI PPG Nantes	10 000	- 7 366	99,99%	9 999	7 365		127 564	0	0	- 2 633	0	0
SCI PPG We Form 2022	10 000	- 9 889	96,99%	9 699	9 591		170 939	0	0	- 110	0	0