

SPPICAV PPG CROISSANCE

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

(Exercice clos le 31 décembre 2018)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

Aux Associés
SPPICAV 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 la société SPPICAV PPG CROISSANCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1 janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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

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

Justification des appréciations

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

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

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1-1 et en note 1-2 et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par les experts indépendants.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 mai 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker



PPG CROISSANCE

ORGANISME PROFESSIONNEL DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER

COMPTES ANNUELS

31/12/2018

Bilan au 31 Décembre 2018 en Euros – Actif

	31/12/2018	31/12/2017
Actifs à caractère immobilier (1)	20 644 313,16	11 779 225,00
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ²		2 970 000,00
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	8 052 323,00	3 095 418,00
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	4 821 808,00	3 046 556,00
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)		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier ³	7 770 182,16	2 667 251,00
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
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		
Opérations de change à terme de devises		
Créances locataires		
Autres créances	163 273,34	95 228,63
Dépôts à vue	942 605,88	1 335 104,09
Total de l'actif	21 750 192,38	13 209 557,72

(1) Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis aux paragraphes 1 à 5 de l'article L214-36 du COMOFI et les autres actifs liés (avances en comptes courants dépôts et cautionnements versés).

(2) Y compris les biens mobiliers tels que définis à l'article 113-2 du règlement ANC 2016-06.

(3) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

Bilan au 31 Décembre 2018 en Euros – Passif

	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres (= actif net)	18 169 551,77	8 776 007,34
Capital	18 966 655,81	8 875 975,83
Report des plus values nettes		
Report des résultats nets antérieurs (1)	-146 971,73	
Résultat de l'exercice (1)	-650 132,31	-99 968,49
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Provisions	175 583,00	
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	3 405 057,61	4 433 550,38
Dettes envers les établissements de crédit	3 281 160,68	1 847 571,81
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	123 896,93	2 585 978,57
Total du passif	21 750 192,38	13 209 557,72

(1) Y compris comptes de régularisation

Compte de résultat au 31 Décembre 2018 en Euros

	31/12/2018	31/12/2017
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	114 685,32	30 000,00
Total I	114 685,32	30 000,00
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	57 628,55	
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	55 772,78	18 421,91
Total II	113 401,33	18 421,91
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	1 283,99	11 578,09
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		3 820,42
Autres produits financiers		
Total III		3 820,42
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 366,70	20 694,41
Autres charges financières	70 798,07	
Total IV	73 164,77	20 694,41
Résultat sur opérations financières (III - IV)	-73 164,77	-16 873,99
Autres produits (V)	47 424,14	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	336 193,71	81 156,09
Autres charges (VII)		
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-360 650,35	-86 451,99
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		
Total VIII		
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	163 001,51	
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX	163 001,51	
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	-163 001,51	
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-523 651,86	-86 451,99
Comptes de Régularisation (X)	-126 480,45	-13 516,50
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-650 132,31	-99 968,49

* 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.

La durée de l'exercice est 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 OPCCI, 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.

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'évènement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour l'OPPCI par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risque n'a été comptabilisée.

II- EVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2018	31/12/2017
Actif net en début d'exercice	+	8 776 007,34	2 368 013,58
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ¹	+	7 543 625,52	4 454 235,50
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	+/-	2 373 569,80	+ 2 053 726,75
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		4 427 296,55	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		- 2 053 726,75	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-		
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		0	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		0	
Distribution de l'exercice précédent ¹	-		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	-523 651,86	-99 968,49
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net ²	-		
sur cessions d'actifs ²	-		
Autres éléments ³	+/-	0,97	
Actif net en fin d'exercice	=	18 169 551,77	8 776 007,34

1 Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds

2 Versements au sens de l'article L.214-69 et L. 214-91

3 Somme des pertes et profits

III- COMPLEMENTS D'INFORMATION

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

Ventilation par nature	31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2018	Frais
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de construction ▪ Autres 	2 970 000,00	2 699 392,12			- 270 607,88		
Total	2 970 000,00	2 699 392,12			- 270 607,88		

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

	31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2018	Frais d'acquisition
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa) ▪ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa) 	3 095 418,00		2 552 997,00	2 403 908,00	8 052 323,00	
	3 046 556,00		1 198 420,00	576 832,00	4 821 808,00	
Total	6 141 974,00		3 751 417,00	2 980 740,00	12 874 131,00	

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

Secteur d'activité	31-12-18
Bureaux, dont	
Paris	4 821 808,00
Ile de France	
Province	8 052 323,00
Etranger	

3 - Contrats de Crédit-bail

Non concerné

4 - Autres actifs à caractère immobilier

- dépôts et cautionnements versés : Néant
- avances en comptes courant : 7 770 182,16 €

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)

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	2368013,58
T27	A0000995	125 575,86	PPG PUTEAUX	125 575,86	EUR	0,69%
T27	A0000937	1 355 138,00	SAS CVDB	1 355 138,00	EUR	7,46%
T27	A0000936	2 301 501,00	PPG ANGOULEME	2 301 501,00	EUR	12,67%
T27	A0000848	1 304 001,00	PPG CERGY	1 304 001,00	EUR	7,18%
T27	A0000846	341 794,43	SCI EUROPE 71	341 794,43	EUR	1,88%
T27	A0000845	344 032,72	SCI AIX	344 032,72	EUR	1,89%
T27	A0000844	735 122,34	PPG NOISY	735 122,34	EUR	4,05%
T27	A0000843	1 123 111,60	PPG LESQUIN	1 123 111,60	EUR	6,18%
T27	A0000842	139 905,21	PPG LOGNES	139 905,21	EUR	0,77%

6 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
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	22 386,63	22 386,63
Syndics		
Autres débiteurs	140 886,71	72 842,00
Charges constatées d'avance		
Charges récupérables à refacturer		
Total	163 273,34	95 228,63

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	26 937,77	6 441 289,52	1 102 336,00
Rachats réalisés			
Montants nets	26 937,77	6 441 289,52	1 102 336,00
Capital souscrit restant à appeler			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2018	31/12/2017
Capital	19 118 544,81	8 899 669,70
Report des plus values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	-99 968,49	
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-47 003,24	
Résultat de l'exercice	-523 651,86	-86 451,99
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-126 480,45	-13 516,50
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Provisions	-151 889,00	-23 694,00
Total des capitaux propres	18 169 551,77	8 776 007,21

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

	31/12/2018	31/12/2017
Part D1		
Actif Net	18 169 551,77	8 776 007,34
Nombre de parts	70 594,13	43 656,36
Valeur liquidative	257,38	201,02
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	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts	3 281 160,68	1 847 571,81
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	3 281 160,68	1 847 571,81
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		
Charges refacturées		
Autres créditeurs	123 896,93	2 585 978,57
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	123 896,93	2 585 978,57

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Non concerné

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts immobiliers	3 281 160,68	1 847 571,81
Autres emprunts		

9 - Détail des provisions pour risque

Provisions	Situation 31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2018
Depreciation Angouleme				175 583,00

10 - Produits et charges de l'activité immobilière

Charges immobilières	31/12/2018	31/12/2017
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien courant	57 628,55	
Dotation de provision immobilière		
Total	57 628,55	

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts des avances en comptes courant	114 685,32	
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts sur emprunts immobiliers	55 772,78	18 421,91
Charges sur emprunts immobiliers		

11 - Produits et charges sur opérations financières

Charges sur opérations financières	31/12/2018	31/12/2017
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	2 366,70	20 694,41
Autres charges financières	70 798,07	
Total	73 164,77	20 694,41

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 10% 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 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
Commission société de gestion	199 799,24	34227,51
Commission administrative	9 303,24	6000,00
Commission dépositaire	40 836,93	
Honoraires commissaire aux comptes	12 110,00	10000,00
Honoraires experts immobiliers	30 440,00	6120,00
Redevance AMF		
Frais publicité et annonce	113,70	107,10
Taxe professionnelle		68,00
Organic		
Autres frais	9 908,00	
ASPIM		
Frais d'acte et d'avocat	29 549,24	21 938,48
Commission distributeur		
Frais de tenue des assemblées		
Frais divers		
Droits d'enregistrement et timbres	233,36	375,00
Taxes sur salaires		
Expert comptable	3 900,00	2 320,00
Honoraire Administrateur de biens		
Total	336 193,71	81 156,09

13 - Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 31/12/2018	Résultat de cession 31/12/2017
- Terrains nus - Terrains et constructions - Constructions sur sol d'autrui - Autres droits réels - Immeubles en cours de construction - Autres		-163001,51	-163 001,51	
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		- 163 001,51	- 163 001,51	
- 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		- 163 001,51	- 163 001,51	
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers				
Total		- 163 001,51	- 163 001,51	

14 - Engagements reçus et donnés

Non concerné

15 - Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	-360 650,35	-86 451,99
Régularisation du résultat net	-126 480,45	-13 516,50
Résultat sur cession d'actifs	-163 001,51	
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	- 650 132,31	- 99 968,49
Report des résultats nets	-99 968,49	
Report des plus values nettes (1)		
Régularisation sur les comptes de reports	-47 003,24	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	- 146 971,73	
Total des sommes à affecter (I + II)	- 797 104,04	- 99 968,49
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées		

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 donnés 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	3 169 211	100%	2 800 000	3 501 226	-398 112	0	460 453	185 280	0	0
SCI Aix Duranne LDB	1 000	73 559	99,9%	982 790	1 754 082	344 033	0	545 458	212 008	0	0
SCI Europe 71	1 000	-64 831	99,9%	734 047	1 477 773	341 794	0	351 899	21 678	0	0
SCI PPG	1 000	9 769	99,9%	999	104 169	139 905	0	198 232	56 991	0	0

Lognes

SCI PPG Lesquin	1 000	-332 789	99,9%	999	142 745	1 123 112	0	362 382	-375 958	0	0
SCI PPG Noisy	1 000	564 835	99,9%	999	1 303 568	735 122	0	1 204 724	112 828	0	0
SCI PPG Cergy	1 000	-763 321	99,9%	999	717 619	1 304 001	0	1 232 841	-764 321	0	0
SCI PPG Angouleme	1 000	-259 661	99,9%	999	0	2 301 501	0	0	-260 661	0	0
SCI PPG Puteaux	2 551 000	2 489 062	99,99%	2 550 999	2 552 367	125 576	0	0	-61 938	0	0
SARL CVDB	10 000	-585 199	100%	1 198 420	1 320 582	1 355 138	0	441 663	-345 319	0	0