

PPG RETAIL

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

(Exercice clos le 31 décembre 2024)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

Aux associés
PPG RETAIL
Tour Montparnasse
33 Avenue Du Maine
75015 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier PPG RETAIL constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 1^{er} janvier 2024 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, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthodes comptables exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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, 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.

Comme indiqué dans la note « 2.1 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations. 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 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 SPPICAV 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.821-55 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 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.

Neuilly sur Seine, date de la signature électronique

Document authentifié par signature électronique

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Benjamin Moïse

PPG Retail

BILAN au 31/12/2024 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2024
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	97 327 584,14
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrat de crédit bail	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	16 678 642,57
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	11 847 659,91
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-
Avance preneur sur crédit bail	-
Autres actifs à caractère immobilier¹	68 801 281,66
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	58 577,47
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Dépôts	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	58 577,47
AUTRES ACTIFS	2 587 995,13
Créances locataires	-
Autres créances	20 439,53
Dépôts à vue	2 567 555,60
TOTAL DE L'ACTIF	99 974 156,74

PASSIF	Exercice 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	
Capital²	99 395 494,40
Report des plus-values nettes³	134,76
Report des résultats nets antérieurs³	524 533,35
Résultat de l'exercice	-1 067 659,47
Acomptes versés au cours de l'exercice³	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	98 852 503,04
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-
PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	
Dettes sur rentes viagères	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-
Provisions sur filiales et participations	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-
Opérations de cessions	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
DETTES	1 121 653,70
Dettes envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	-
Comptes courant d'actionnaires	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	1 121 653,70
TOTAL DU PASSIF	99 974 156,74

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

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2024 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	69 407,01
TOTAL I	69 407,01
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	-36 920,76
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-832 332,43
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
TOTAL II	-869 253,19
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	-799 846,18
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	189 060,55
Autres produits financiers	236 132,97
TOTAL III	425 193,52
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-137 758,34
Autres charges financières	-1,06
TOTAL IV	-137 759,40
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	287 434,12
Autres produits (V)	1 133 347,74
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-1 738 270,53
Autres charges (VII)	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	-1 117 334,85
Régularisation sur résultat net (VIII)	-10 468,72
RESULTAT NET (A +/- VIII)	-1 127 803,57
Plus values réalisées nettes	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	166 727,25
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-
TOTAL IX	166 727,25
Moins values réalisées nettes	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-105 000,00
TOTAL X	-105 000,00
RESULTAT DES PLUS OU MOINS VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)	61 727,25
Régularisation sur plus et moins values réalisées nettes (XI)	-1 583,15
PLUS ET MOINS VALUES REALISEES NETTES APRES REGULARISTAIONS (B +/- XI)	60 144,10
RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)	-1 067 659,47

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2024 en devise Euro

1. CARACTERISTIQUES ET ACTIVITE DE L'OPCI

La stratégie d'investissement vise à proposer à des Investisseurs Autorisés la performance d'un placement adossé à un portefeuille investi principalement dans des Actifs Immobiliers tels que définis à l'article 4.1 ci-dessus. Cette stratégie d'investissement sera poursuivie et mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen :

- d'une sélection et/ou de l'analyse d'Actifs Immobiliers correspondant à la stratégie d'investissement ;
- de l'utilisation de l'effet de levier obtenu par des financements externes ;
- du recours à des instruments financiers à terme permettant de couvrir la SPPICAV contre les risques de taux dans les conditions prévues à l'article 4.4.2 du prospectus

La SPPICAV n'investira pas directement ou indirectement plus de 30% de ses actifs par actif immobilier.

Par ailleurs, la SPPICAV pourra consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient, directement ou indirectement, au moins 5% du capital social.

Conformément à l'Article 4.3.4 du prospectus, afin de faire face aux demandes éventuelles de rachat et assurer la gestion de sa trésorerie, la SPPICAV pourra constituer une poche de liquidité.

La stratégie d'investissement sera appliquée et les ratios d'investissement seront respectés pendant toute la durée de vie de la SPPICAV.

Afin de réaliser l'objectif de gestion, la Société de Gestion mettra, au niveau de la poche immobilière de la SPPICAV, une stratégie immobilière fondée sur les principes décrits ci-après.

Pendant les 3 premières années de la vie de la SPPICAV, les souscriptions recueillies pourront être placées conformément à la stratégie adoptée sur la poche de liquidité en attendant l'acquisition d'Actifs Immobiliers. Pendant cette période, la poche immobilière pourra ainsi représenter moins de 80% de l'actif de la SPPICAV.

(a) Catégories d'Actifs Immobiliers

La SPPICAV investira principalement dans un patrimoine immobilier tel que défini à l'article 4.1 ci-dessus.

Les locaux seront acquis en pleine propriété ou sous forme de droits réels au travers de baux à construction ou de tout autre type de droit réel.

Ils pourront être acquis existants, en l'état futur d'achèvement ou bien encore dans le cadre de l'acquisition de terrains nus avec réalisation des travaux de construction au moyen de contrat de promotion immobilière ou de tout autre type de contrat.

Afin de mettre en œuvre cette stratégie, dans le cadre d'acquisition d'actifs immobiliers en direct, la Société de Gestion réalisera un certain nombre d'études et d'analyses préalables et sera particulièrement attentive aux caractéristiques suivantes :

- Situation du marché local (offre immédiate, offre future, prix moyens);
- Situation géographique ;
- Etude physique de l'actif ;
- Situation locative des biens ;
- Etude juridique des baux.

(b) Mode de détention et taille de la poche immobilière

Les investissements seront réalisés principalement soit directement par le biais d'acquisitions d'immeubles soit indirectement par le biais de parts de sociétés contrôlées par la SPPICAV.

Ainsi, la SPPICAV pourra investir dans des actifs immobiliers directement ou par l'acquisition d'actions dans des sociétés immobilières cotées ou non cotées.

En cas d'acquisition de portefeuilles d'immeubles ou d'actions dans des sociétés immobilières, les portefeuilles immobiliers pourront comprendre d'autres types d'actifs immobiliers à condition que (i) la majorité des portefeuilles soit composée d'immeubles de commerces et que (ii) les cessions des autres types d'immeubles puissent être mises en place dans un délai de 6 mois.

La poche immobilière de la SPPICAV sera ainsi répartie de la façon suivante:

- détention directe des immeubles visés à l'article L. 214-36 I (1) du Code monétaire et financier: jusqu'à 100% maximum de la poche immobilière ;
- détention indirecte des immeubles au travers de sociétés contrôlées visées à l'article L. 214- 36 I (2) et (3) du Code monétaire et financier: jusqu'à 100% maximum de la poche immobilière.

La SPPICAV procédera aux investissements de valorisation nécessaires des actifs acquis.

A l'issue d'une période de 3 ans suivant la date d'agrément de la SPPICAV, la poche immobilière représentera 80 à 99.60 % de l'actif de la SPPICAV.

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

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif net					
Part A EUR	83 907 503,32	76 772 681,62	63 618 175,91	45 020 136,70	36 399 235,63
Nombre Parts en circulation					
Part A EUR	477 234,34	461 388,18	412 073,83	327 208,50	293 155,05
Valeur liquidative					
Part A EUR	175,82	166,39	154,38	137,58	124,16
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)					
Part A EUR	*	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)					
Part A EUR	*	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)					
Part A EUR	*	-	-	-	-
Actif net					
Part B EUR	14 944 999,72	14 123 161,63	13 109 354,81	11 550 022,88	10 297 239,04
Nombre Parts en circulation					
Part B EUR	79 193,52	79 814,11	80 814,11	80 814,11	80 814,11
Valeur liquidative					
Part B EUR	188,71	176,95	162,21	142,92	127,41
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)					
Part B EUR	*	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)					
Part B EUR	*	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)					
Part B EUR	*	-	-	-	-

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

2. REGLES ET METHODE COMPTABLES

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

-Continuité de l'exploitation

-Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 – Voir ci-après

-Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de règles et méthodes comptables :

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

-Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :

oPour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)

oPour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.

-Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.

-Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.

-Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.

-Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

2.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

Valorisation des immeubles construits et acquis

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

La SPPICAV désigne un (1) évaluateur immobilier dont le mandat est d'une durée de quatre (4) ans. Conformément à l'article L. 214-149 du Code monétaire et financier, l'évaluateur immobilier, agissant de manière indépendante, établit sous sa responsabilité, un rapport de synthèse écrit sur l'accomplissement de sa mission.

Le RGAMF fixe la mission de l'évaluateur immobilier, notamment ses tâches, les règles d'évaluation et les conditions d'élaboration du rapport.

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus

(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 lesquels la SPPICAV détient une participation

La Société de Gestion transmet à l'évaluateur immobilier une estimation de la valeur de l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. L'évaluateur immobilier procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

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 la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier

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

Conformément au plan comptable applicable aux OPC, 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'OPC 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.

Valorisation des avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évaluées à la valeur contractuelle augmentée ou diminuée des intérêts courus à recevoir ou à payer tout en tenant compte, le cas échéant, d'une révision à la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou de la participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

2.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

(a) Titres de Créances Négociables (TCN)

(i) Titres de Créances Négociables de maturité inférieure à trois (3) mois
Les TCN de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation).

Dans le cas particulier d'un TCN indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

(ii) Titres de Créances Négociables de maturité supérieure à trois (3) mois

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

(b) Instruments financiers négociés sur un marché réglementé

Pour les valeurs françaises ou étrangères, l'évaluation retenue sera celle déterminée au cours de clôture du jour de valorisation. Concernant les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, elles seront évaluées au dernier cours publié officiellement.

(c) Parts ou actions d'OPC

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

(d) Contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure à trois (3) mois sont valorisés selon la méthode du coût de retournement. Ces contrats 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 de marché. L'actualisation se fait en utilisant une courbe de taux zéro-coupon. Le taux de marché actuariel correspondant à la Valeur Liquidative est déterminé par interpolation linéaire. Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité inférieure à trois (3) mois à la date du départ du swap ou la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

2.3. Mode de comptabilisation des produits

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

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

La part variable des commissions de souscription, acquises à la SPPICAV, est enregistrée en compte d'attente au bilan et : compte de capital lors de l'investissement des sommes souscrites

La part fixe est des commissions de souscriptions est comptabilisée dans un compte de capital. Etant donné, qu'il s'agit d'une commission de souscription non acquise à l'OPCI, la retrocession de ces commissions de souscriptions est enregistrées dans les comptes de capitaux

2.5. 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 avant le 01/01/2

Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en mode frais inclus avant le 01/01/2024 et exclu

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

Néant

2.7 Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant sous réserve du changement de réglementation présenté ci-avant

2.8 Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant.

2.9 Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant.

3. EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

en devise Euro

3.1. Capitaux propres

Décomposition du poste "capitaux propres" au bilan	Exercice 31/12/2024
Capital	99 395 494,40
Sommes distribuables	
Report des plus-values nettes réalisées	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	134,76
Report des résultats nets antérieurs	532 895,72
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-8 362,37
Résultat de l'exercice	
- Sur le résultat net	-1 127 803,57
- Sur les plus ou moins values réalisées	60 144,10
Acomptes versés au cours de l'exercice	
- Sur le résultat net	-
- Sur les plus ou moins values réalisées	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	
- Sur le résultat net	-
- Sur les plus ou moins values réalisées	-
Total des sommes distribuables	-
Total des capitaux propres (actif net)	98 852 503,04

Souscriptions et rachats de l'exercice	Souscriptions			Rachats		
	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Part A	17 877,70	3 026 089,73		2 031,54	341 939,45	
Part B	-	-	-	620,59	112 209,61	-
Montants nets	-	-	-	-	-	-

¹ Hors frais et commissions.

3.2. Evolution de l'actif net

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2024
Actif net en début d'exercice	90 895 843,25
Souscriptions (y c. les commissions de souscription, droits et taxes acquies)	3 220 774,36
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-454 149,06
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-
- Frais d'acquisition de l'exercice	-
- Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice	-
Différences de change	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	6 346 094,48
- Différence d'estimation exercice N	25 446 087,33
- Différence d'estimation exercice N-1	19 099 992,85
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-100 452,39
- Différence d'estimation exercice N	-166 246,93
- Différence d'estimation exercice N-1	-65 794,54
Distribution de l'exercice précédent ¹	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-1 055 607,60
- Résultat net avant comptes de régularisations ¹	-1 117 334,85
- Plus et moins values réalisées avant comptes de régularisations ¹	61 727,25
Acomptes versés au cours de l'exercice :	
- sur résultat net ¹	-
- sur cessions d'actifs ¹	-
Autres éléments ²	-

Actif net en fin d'exercice	98 852 503,04
-----------------------------	---------------

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

4. INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS DE L'OPCI
en devise Euro

Expositions immobilières

4.1. 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 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Terrains nus Terrains et constructions Constructions sur sol d'autrui Autres droits réels Immeubles en cours de construction Autres	-	-	-	-	-	

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

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique

Ventilation des contrats de crédit bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
...	-	-	-	-	-	
Total	-	-	-	-	-	-

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 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	11 743 240,26	-	9 999,00	4 925 403,31	16 678 642,57	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	10 405 015,74	-	-	1 442 644,17	11 847 659,91	-
Total	22 148 256,00	-	9 999,00	6 368 047,48	28 526 302,48	-
Total frais inclus						-

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

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI RETAIL ONE	Commerce	France métropolitaine
SCI RETAIL 7001	Commerce	France métropolitaine
SCI RETAIL 1201	Commerce	France métropolitaine
SCI RETAIL OUEST	Commerce	France métropolitaine
SCI RETAIL TINQUEUX	Commerce	France métropolitaine
SAS PPG PALOMA	Commerce alimentaire	France métropolitaine
SCI RETAIL V2S	Commerce	France métropolitaine
SCI RETAIL FOOD	Restauration	France métropolitaine

4.2. Evolution des comptes courants

Ventilation par contrat	Echéance	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
Retail 1201	Pas d'échéance	4 699 407,11	712 336,89	-369 549,43	6 821,32	5 049 015,89
Retail ONE		22 415 578,00	412 454,88	-3 107 000,00	3 451,62	19 724 484,50
Retail 7001		4 670 115,65	120 005,16	-229 995,00	-35,17	4 560 090,64
Retail Ouest		5 676 233,41	113 830,48	-172 462,00	680,47	5 618 282,36
PALOMA PPG		22 831 376,96	518 952,75	-100 000,00	670,58	23 251 000,29
SCI RETAIL TINQUEUX		3 017 719,52	83 454,60	-130 000,00	-61,66	2 971 112,46
SCI RETAIL V2S		3 451 981,40	3 165 035,20	-1 391 909,20	60 567,34	5 285 674,74
SAS Retail Food		0,00	2 351 422,00	-9 999,00	197,78	2 341 620,78
Total	-	66 762 412,05	7 477 491,96	-5 510 914,63	72 292,28	68 801 281,66

4.3. Résultat sur Plus et moins values

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	Plus et moins value N
Terrains nus			
Terrains et constructions			
Constructions sur sol d'autrui			
Autres droits réels			
Immeubles en cours de construction			

Autres			
Total	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	-	-	-
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L214-36 id.			
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)		-105 000,00	-105 000,00
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214- 36 id.)	166 727,25		166 727,25
Autres actifs immobiliers			
Total	166 727,25	-105 000,00	61 727,25
Total	166 727,25	-105 000,00	61 727,25

Expositions liées aux Actifs financiers d'Opci

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			58 577,47	0,06%
Dépôts				
Néant			0,00	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				
Néant				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			58 577,47	
A l'actif :				0,00%
ST231125 0.677/REV+m			-3 807.70	0,00%
ST231125 0.677/REV+m			-14 302.78	-0,01%
CAP PPG RETAIL WRT			86 782.50	0,09%
CAP PPG RETAIL WRT			-10 094.55	-0,01%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Rappel de l'actif net			98 852 503,04	

5. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

5.1. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2024
Créances locataires	
Créances locataires	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-
Dépréciations des créances douteuses	-
Total	-
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
Etat et autres collectivités	6 112,53
Syndics	-
Autres débiteurs	14 327,00
Charges constatées d'avance	-
Total	20 439,53
Total	20 439,53

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2024
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

5.2. Detail des provisions pour risques et charges

Détail des provisions pour risques et charges	Exercice 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2024
Total	-	-	-	-

5.3. *Détail des emprunts*

Détail des emprunts	Exercice 31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-
Autres emprunts et dettes financières	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-
Total	-

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"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

5.4. Décomposition des dettes

Décomposition du poste "Autres dettes d'exploitation" au bilan	Exercice 31/12/2024
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	184 772,00
Etat et autres collectivités	58 292,56
Autres créditeurs	878 589,14
Produits constatés d'avance	-
Total des autres dettes d'exploitation	1 121 653,70

5.5. Produits et charges de l'activité immobilière

Décomposition Résultat de l'activité immobilière	31/12/2024
Produits immobiliers	-
Charges immobilières	-36 920,76
Impôts, taxes et versements assimilés	-20 626,32
Autres charges immobilières	-16 294,44
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-832 332,43
Produits issus des actifs à caractère immobilier	-
- Produits sur comptes courants	-
- Autres	69 407,01
Charges issues des autres actifs à caractère immobilier	-
Résultat de l'activité immobilière	- 799 846,18

5.6. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	-
Produits sur actions	-
Produits sur obligations	-
Produits sur titres de créance	-
Produits sur des parts d'OPC	-
Produits sur instruments financiers à terme	189 060,55
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur prêts et créances	-
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	-
Autres produits financiers	236 132,97
Sous-total Produits sur opérations financière	425 193,52
Charges sur opérations financières	-
Charges sur opérations financière	-
Charges sur Instruments financiers à terme	137 758,34
Charges sur Opérations temporaires sur titres	-
Charges sur emprunts	-
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	-
Charges sur passifs de financement	-
Autres Charges financières	1,06
Sous-total charges sur opérations financières	137 759,40
Total des revenus financiers nets	287 434,12

5.7. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	1 133 347,74
Total	-
Autres charges	1 738 270,53
Total	-

5.8. Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

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'élèvent à 1.70 % HT de l'actif net.

Frais de gestion et frais de fonctionnement externes	Exercice 00/01/1900	% actif net moyen
Frais de gestion	1 466 407,08	1,48
Frais de fonctionnement externes	271 863,45	0,28%
Honoraires CAC	34 569,00	0,04%
Valorisateur	23 196,42	0,02%
Dépositaire	140 368,87	0,15%
Autres	73 729,16	0,08%
Frais d'audit, d'études		
Impôts et taxes		
Autres charges		
Commissions de surperformance		
Total général	1 738 270,53	1,49

Actif net moyen total au 31/12/2024 96 402 405,78
Pourcentage des frais de gestion sur le total de l'actif net total au 31/12/2024 1,48
Pourcentage des frais de fonctionnement externes sur le total de l'actif net au 31/12/2024 0,28%

5.9. Engagements reçus et donnés -

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

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Néant	-
Engagements donnés	
Néant	
Engagements réciproques	
Néant	

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Néant	-
Engagements de gré à gré	
CAP PPG RETAIL WRT (5 000 000 parts) (acheteur : ppg retail / vendeur : banque palatine / taux 1,75%	5 000 000,00
CAP PPG RETAIL WRT (5 000 000 parts) (acheteur : banque palatine/ vendeur : ppg retail / taux 3,5%	5 000 000,00
SWAP ST 231125 (5 000 000 parts)	5 000 000,00
Autres engagements	
Néant	-

5.10. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation des sommes distribuables	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	-1 127 803,57
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	524 533,35
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	-603 270,22
Distribution	-
Report à nouveau du résultat net	-
Capitalisation	-
	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	60 144,10
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	134,76
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	60 278,86
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-
Capitalisation	-
	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-

*L'AFFECTATION SERA DECIDEE PAR AGO LORS D'APPROBATION DES COMPTES

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part A	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	-1 073 670,27
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-4 196,29
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	-1 077 866,56
Distribution	-
Report à nouveau du résultat net	-
Capitalisation	-
	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	50 991,41
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	3 309,66
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-

	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	54 301,07
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-
Capitalisation	-
	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-

*L'AFFECTATION SERA DECIDEE PAR AGO LORS D'APPROBATION DES COMPTES

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part B	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	-54 133,30
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	528 729,64
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	474 596,34
Distribution	-
Report à nouveau du résultat net	-
Capitalisation	-
	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	9 152,69
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-3 174,90
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	5 977,79
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-
Capitalisation	-
	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-

*L'AFFECTATION SERA DECIDEE PAR AGO LORS 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
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice précédent

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
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

6. INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE L'OPCI

6.1 Inventaire détaillé des parts non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier

Filiales et Participations	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus	Valeur actuelle des titres comptabilisée	Différence d'estimation
Filiales ou participation contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier						
SCI RETAIL ONE	Commerce	France métropolitaine	29 mars 2018	9 999,00	9 184 856,58	9 174 857,58
SCI RETAIL 7001	Commerce	France métropolitaine	5 juin 2018	9 999,00	2 494 489,72	2 484 490,72
SCI RETAIL 1201	Commerce	France métropolitaine	5 juin 2018	9 999,00	-1 811 773,06	-1 821 772,06
SCI RETAIL OUEST	Commerce	France métropolitaine	20 mai 2019	9 999,00	2 532 430,88	2 522 431,88
SAS PPG PALOMA	Commerce alimentaire	France métropolitaine	30 septembre 2019	1 198 449,09	11 847 659,91	10 649 210,82
SCI RETAIL	Commerce	France métropolitaine	12 novembre 2019	9 999,00	1 981 949,93	1 971 950,93
TINQUEUX						
SCI RETAIL V2S	Commerce	France métropolitaine	29 mars 2023	9 999,00	281 302,43	271 303,43
SCI RETAIL FOOD	Restauration	France métropolitaine	17 septembre 2024	9 999,00	203 613,03	193 614,03
Filiales ou participations non contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier						

6.2 Inventaire des autres actifs à caractère immobilier

Libellé	Quantité/nominal	Valeur actuelle	% de l'actif net
Compte courant SPPICAV -> Retail 1201	6 854 205,22	5 049 015,89	5,11%
Compte courant SPPICAV -> Retail One	19 703 000,31	19 724 484,50	19,95%
Compte courant SPPICAV -> Retail 7001	4 555 476,43	4 560 090,64	4,61%
Compte courant SPPICAV -> Retail Ouest	5 612 670,10	5 618 282,36	5,68%
Compte courant SPPICAV -> Paloma PPG	23 227 988,35	23 251 000,29	23,52%
Compte courant SPPICAV -> SCI Retail Tinqueux	2 968 089,35	2 971 112,46	3,01%
Compte courant SPPICAV -> SCI Retail V2S	5 280 794,94	5 285 674,74	5,35%
Compte courant SPPICAV -> SCI Retail Food	2 341 423,00	2 341 620,78	2,37%

6.3 Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Libellé	Quantité/nominal	Valeur actuelle	devise de cotation	% de l'actif net
CAP PPG RETAIL WRT	5 000 000,00	86 782,50	EUR	0,09%
CAP PPG RETAIL WRT	5 000 000,00	-10 094,55	EUR	-0,01%
SWAP ST231125 0.677/REV+m	0,00	-18 110,48	EUR	-0,02%

SPPICAV - PPG RETAIL

BILAN au 31/12/2023 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	89 998 574,63	69 188 559,68
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de Crédit Bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	11 743 240,26	8 951 341,88
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	10 405 015,74	6 831 468,06
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Avance preneur sur crédit bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	66 762 412,05	53 405 749,74
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	259 399,86	465 359,53
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	269 399,86	465 359,53
CREANCES LOCATAIRES	-	-
AUTRES CREANCES	38 560,75	25 674,88
DEPOTS A VUE	990 009,35	7 210 560,45
TOTAL DE L'ACTIF	91 296 544,59	76 890 154,54

PASSIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	90 538 936,57	76 790 226,02
Report des plus-values nettes ³	-	-
Report des résultats nets antérieurs ³	352 428,06	272 217,07
Résultat de l'exercice	4 478,62	-334 912,37
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	90 895 843,25	76 727 530,72
PROVISIONS		
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	400 701,34	162 623,82
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	400 701,34	162 623,82
TOTAL DU PASSIF	91 296 544,59	76 890 154,54

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

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ 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
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	3 840,36	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	63 168,26	52 230,42
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL I	67 008,62	52 230,42
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-3 666,36	13 450,00
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		
TOTAL II	-3 666,36	13 450,00
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	63 342,26	65 680,42
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	160 699,16	10 011,11
Autres produits financiers	464 438,06	10 634,49
TOTAL III	625 137,22	20 645,60
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-148 673,62	-3 763,89
Autres charges financières	-347,38	-7 007,26
TOTAL IV	-149 021,00	-10 771,15
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	476 116,22	9 874,45
Autres produits (V)	948 401,82	707 437,52
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-1 482 583,94	-1 081 386,62
Autres charges (VII)	-	-1 541,95
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	5 276,36	-299 936,18
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 inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL VIII	-	-
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 inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL IX	-	-
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION	5 276,36	-299 936,18
(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)		
Comptes de régularisation (X)	-797,74	-34 976,19
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	4 478,62	-334 912,37

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 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.

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

Valorisation des avances en compte courant

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

1.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliersValorisation 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 mêmes 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
Actif net en début d'exercice	76 727 530,72	56 570 159,58
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	-	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	10 428 381,61	13 262 131,14
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-2 312 131,03	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	6 466 692,44	6 759 127,03
- Différence d'estimation exercice N	19 099 992,85	12 633 300,41
- Différence d'estimation exercice N-1	12 633 300,41	5 874 173,38
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-419 906,85	436 049,15
- Différence d'estimation exercice N	-65 794,54	354 112,31
- Différence d'estimation exercice N-1	354 112,31	-81 936,84
Distribution de l'exercice précédent	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	5 276,36	-299 936,18
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
- sur résultat net ¹	-	-
- sur cessions d'actifs ¹	-	-
Autres éléments ²	-	-
Actif net en fin d'exercice	90 895 843,25	76 727 530,72

¹ Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.

² Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.

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	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
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°	8 951 341,88	-	9 999,00	2 781 899,38	11 743 240,26	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	6 831 468,06	-	-	3 573 547,68	10 405 015,74	-
Total	15 782 809,94	-	9 999,00	6 355 447,06	22 148 256,00	-
Total frais inclus						22 148 256,00

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

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
----------------	-----------------------	----------------------

SCI RETAIL 7001	Commerces	France Métropolitaine
SCI RETAIL 1201	Commerces	France Métropolitaine
SCI RETAIL ONE	Commerces	France Métropolitaine
SCI RETAIL OUEST	Commerces	France Métropolitaine
SCI RETAIL TINQUEUX	Commerces	France Métropolitaine
SCI V2S	Commerces	France Métropolitaine
SAS PPG PALOMA	Commerces alimentaires	France Métropolitaine

3.2. Autres actifs à caractère immobilier

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

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Avances en compte courant	66 762 412,05	53 405 749,74
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
Total	66 762 412,05	53 405 749,74

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
Autres actifs à caractère immobilier			1 087 906,58	1,20%
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4°				
Néant				0,00%
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5°				
BK OPCl B	44,70247	EUR	1 087 906,58	1,20%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			269 399,86	0,30%
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%
CAP PPG RETAIL WRT	12 000 000	EUR	104 684,88	0,12%
CAP PPG RETAIL WRT	5 000 000	EUR	205 093,85	0,23%
CAP PPG RETAIL WRT	5 000 000	EUR	-39 294,65	-0,04%
ST231125 0.677/REV+m	5 000 000	EUR	13 971,34	0,02%
ST231125 0.677/REV+m	-5 000 000	EUR	-15 055,56	-0,02%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
Total de l'inventaire des autres actifs			1 357 306,44	1,49%

Rappel de l'actif net	90 895 843,25
-----------------------	---------------

3.4. Décomposition des créances

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

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	24 233,75	7 708,88
Syndics	-	-
Autres débiteurs	14 327,00	17 966,00
Charges constatées d'avance	-	-
Total	38 560,75	25 674,88

3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPC
Souscriptions enregistrées Part A	49 314,344	7 749 224,85	542 445,73
Rachats réalisées Part A	-	-	-
Souscriptions enregistrées Part B	12 180,544	2 136 711,03	-
Rachats réalisées Part B	-13 180,544	-2 312 131,03	-
Montants nets	48 314,34400	7 573 804,85	542 445,73

¹ 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	-	-	-
Capital souscrit	-	-	-

Pourcentage de libération du capital souscrit :

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capital	90 538 936,57	76 790 226,02
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	397 052,80	285 024,83
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-44 624,74	-12 807,76
Résultat de l'exercice	5 276,36	-299 936,18
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-797,74	-34 976,19
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Total des capitaux propres (actif net)	90 895 843,25	76 727 530,72

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-

Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Intérêts des comptes courants actionnaires	-	-
Total des comptes courants actionnaires	-	-
Total des dépôts de garantie reçus		
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	113 415,00	113 111,96
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	99 719,43	40 511,59
Autres créditeurs	187 566,91	9 000,27
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	400 701,34	162 623,82
Total des dettes	400 701,34	162 623,82

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"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

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	-	-
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 ¹ au bilan	Valeur actuelle ²	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

¹ Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.

² 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	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3.8. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	Montant	Traitement comptable
Produits de l'activité immobilière			
Produits immobiliers			
<i>Loyers</i>	...	-	...
<i>Charges facturées (remboursement de charges)</i>			
<i>. Entretien et réparation</i>	...	-	...
<i>. Primes d'assurance</i>	...	-	...

. Frais de procédure	...	-	...
. Impôts, taxes et versements assimilés	...	-	...
. Autres charges résiduelles	...	-	...
...	...	-	...
Autres revenus immobiliers			
. Intérêts de retard	...	-	...
. Produits exceptionnels	...	-	...
. OPCI SCP)		3 840,36	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	...	63 168,26	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier			
Total		67 008,62	
Charges de l'activité immobilière			
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	...	-3 666,36	...
Charges exceptionnelles	...	-	...
Autres	...	-	...
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	...	-	...
Total		-3 666,36	

3.9. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
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	160 699,16
Autres produits financiers	464 438,06
Total	625 137,22
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Charges sur opérations temporaires de titres	-
Charges sur instruments financiers à terme	-148 673,62
Autres Charges financières	-347,38
Total	-149 021,00

3.10. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	-
Refacturation commission de gestion	948 401,82
Total	948 401,82
Autres charges	
Autres Taxes et charges exceptionnelles	-
Total	-

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'élèvent à 1.70 % HT de l'actif net.

Honoraires de Gestion	1 249 036,11	1,43%
Honoraires du CAC	39 445,00	0,05%
Valorisateur	25 620,82	0,03%
Dépositaire	59 404,51	0,07%
Autres	109 077,50	0,13%
Total des frais de fonctionnement	1 482 583,94	1,70%

Actif net moyen : 87 211 158,17

87 211 158,17

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	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3.13. Engagements reçus et donnés

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

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Avance en compte courant au taux des comptes courants d'associés échéance 31/12/2023	-
Engagements donnés	
Avance en compte courant au taux des comptes courants d'associés échéance 31/12/2023	-
Engagements réciproques	-
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

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

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023		Exercice 31/12/2022	
	Part A	Part B	Part A	Part B
Résultat net	-135 394,94	140 671,30	-362 581,94	62 645,76
Régularisation du résultat net	-882,50	84,76	-34 976,19	-
Résultat sur cessions d'actifs				-
Régularisation des cessions d'actifs			-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice			-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice			-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	-136 277,44	140 756,06	-397 558,13	62 645,76

Report des résultats nets	-	397 052,80	-49 382,21	334 407,04
Report des plus-values nettes				
Régularisation sur les comptes de report	-39 711,60	-4 913,14	-12 807,76	
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	-39 711,60	392 139,66	-62 189,97	334 407,04
Total des sommes à affecter (I + II)*	-175 989,04	532 895,72	-459 748,10	397 052,80
Distribution	-	-	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-	-	397 052,80
Report des plus-values nettes	-	-	-	-
Incorporation au capital	-	-	-459 748,10	-
Total des sommes affectées	-	-	-459 748,10	397 052,80

* 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	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

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
Actif net						
Part A	EUR	76 772 681,62	63 618 175,91	45 020 136,70	36 399 235,63	23 449 552,24
Nombre Parts en circulation						
Part A	EUR	461 388,176	412 073,832	327 208,496	293 155,050	197 737,196
Valeur liquidative						
Part A	EUR	166,390	154,380	137,580	124,160	118,580
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part A	EUR				(*)	(*)
Actif net						
Part B	EUR	14 123 161,630	13 109 354,810	11 550 022,880	10 297 239,040	9 725 002,760
Nombre Parts en circulation						
Part B	EUR	79 814,112	80 814,112	80 814,112	80 814,112	80 814,112
Valeur liquidative						
Part B	EUR	176,950	162,210	142,920	127,410	120,330
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part B	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 Détention*
SCI RETAIL TINQUEUX	1 365 668,31	10 000,00	63 647,18	-350 115,84	99,99%
SCI RETAIL 7001	2 548 542,05	10 000,00	-110 005,94	-814 391,37	99,99%
SCI RETAIL 1201	-1 818 310,11	10 000,00	-369 586,39	-3 328 416,96	99,99%
SCI RETAIL ONE	6 092 564,82	10 000,00	469 798,58	2 684 852,51	99,99%
SCI RETAIL OUEST	1 736 465,08	10 000,00	-142 476,22	-898 166,25	99,99%
SCI RETAIL V2S	-59 416,47	10 000,00	-210 347,07	-200 347,07	99,99%
SAS PPG PALOMA	10 405 015,74	10 000,00	-1 686 245,60	-5 771 068,72	99,99%
Total	20 270 529,42				

SPPICAV - PPG RETAIL

BILAN au 31/12/2023 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	89,998,574.63	69,188,559.68
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de Crédit Bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	11,743,240.26	8,951,341.88
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	10,405,015.74	6,831,468.06
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	1,087,906.58	-
Avance preneur sur crédit bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	66,762,412.05	53,405,749.74
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	269,399.86	465,359.53
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	269,399.86	465,359.53
CREANCES LOCATAIRES	-	-
AUTRES CREANCES	38,560.75	25,674.88
DEPOTS A VUE	990,009.35	7,210,560.45
TOTAL DE L'ACTIF	91,296,544.59	76,890,154.54

PASSIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	90,538,936.57	76,790,226.02
Report des plus-values nettes ³	-	-
Report des résultats nets antérieurs ³	352,428.06	272,217.07
Résultat de l'exercice	4,478.62	-334,912.37
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	90,895,843.25	76,727,530.72
PROVISIONS		
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	400,701.34	162,623.82
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	400,701.34	162,623.82
TOTAL DU PASSIF	91,296,544.59	76,890,154.54

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

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ 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
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	3,840.36	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	63,168.26	52,230.42
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL I	67,008.62	52,230.42
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-3,666.36	13,450.00
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		
TOTAL II	-3,666.36	13,450.00
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	63,342.26	65,680.42
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	160,699.16	10,011.11
Autres produits financiers	464,438.06	10,634.49
TOTAL III	625,137.22	20,645.60
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-148,673.62	-3,763.89
Autres charges financières	-347.38	-7,007.26
TOTAL IV	-149,021.00	-10,771.15
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	476,116.22	9,874.45
Autres produits (V)	948,401.82	707,437.52
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-1,482,583.94	-1,081,386.62
Autres charges (VII)	-	-1,541.95
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	5,276.36	-299,936.18
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 inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL VIII	-	-
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 inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL IX	-	-
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	5,276.36	-299,936.18
Comptes de régularisation (X)	-797.74	-34,976.19
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	4,478.62	-334,912.37

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 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.

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'OPCI à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de l'exercice. En particulier, la SPPICAV valorise les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle.

Celle-ci est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché, par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Conformément à ces principes, les Actifs de la SAS (Immeubles et Instruments Financiers) ont été évalués à la valeur actuelle. Les frais d'acquisition ainsi que ceux de mise en place des emprunts relatifs à ces acquisitions ont été considérés comme les charges à 100 % lors de l'exercice de survenance.

Valorisation des avances en compte courant

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

1.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliersValorisation 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 mêmes 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
Actif net en début d'exercice	76,727,530.72	56,570,159.58
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	10,428,381.61	13,262,131.14
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-2,312,131.03	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	6,466,692.44	6,759,127.03
- Différence d'estimation exercice N	19,099,992.85	12,633,300.41
- Différence d'estimation exercice N-1	12,633,300.41	5,874,173.38
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-419,906.85	436,049.15
- Différence d'estimation exercice N	-65,794.54	354,112.31
- Différence d'estimation exercice N-1	354,112.31	-81,836.84
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	5,276.36	-299,936.18
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
- sur résultat net ¹	-	-
- sur cessions d'actifs ¹	-	-
Autres éléments ²	-	-
Actif net en fin d'exercice	90,895,843.25	76,727,530.72

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

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	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
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°	8,951,341.88	-	9,999.00	2,781,899.38	11,743,240.26	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	6,831,468.06	-	-	3,573,547.68	10,405,015.74	-
Total	15,782,809.94	-	9,999.00	6,355,447.06	22,148,256.00	-
Total frais inclus						22,148,256.00

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

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI RETAIL 7001	Commerces	France Métropolitaine
SCI RETAIL 1201	Commerces	France Métropolitaine
SCI RETAIL ONE	Commerces	France Métropolitaine
SCI RETAIL OUEST	Commerces	France Métropolitaine
SCI RETAIL TINQUEUX	Commerces	France Métropolitaine
SCI V2S	Commerces	France Métropolitaine
SAS PPG PALOMA	Commerces alimentaires	France Métropolitaine

3.2. Autres actifs à caractère immobilier

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

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Avances en compte courant	66,762,412.05	53,405,749.74
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
Total	66,762,412.05	53,405,749.74

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
Autres actifs à caractère immobilier			1,087,906.58	1.20%
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4°				
Néant				0.00%
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5°				
BK OPCl B	44.70247	EUR	1,087,906.58	1.20%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			269,399.86	0.30%
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				
Néant				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%
CAP PPG RETAIL WRT	12,000,000	EUR	104,684.88	0.12%
CAP PPG RETAIL WRT	5,000,000	EUR	205,093.85	0.23%
CAP PPG RETAIL WRT	5,000,000	EUR	-39,294.65	-0.04%
ST231125 0.677/REV+m	5,000,000	EUR	13,971.34	0.02%
ST231125 0.677/REV+m	-5,000,000	EUR	-15,055.56	-0.02%
Au passif :				0.00%
Néant				0.00%
Total de l'inventaire des autres actifs			1,357,306.44	1.49%
Rappel de l'actif net			90,895,843.25	

3.4. Décomposition des créances

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

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	24,233.75	7,708.88
Syndics	-	-
Autres débiteurs	14,327.00	17,966.00
Charges constatées d'avance	-	-
Total	38,560.75	25,674.88

3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées Part A	49,314,344	7,749,224.85	542,445.73
Rachats réalisés Part A	-	-	-
Souscriptions enregistrées Part B	12,180,544	2,136,711.03	-
Rachats réalisés Part B	-13,180,544	-2,312,131.03	-
Montants nets	48,314,344	7,573,804.85	542,445.73

¹ 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	-	-	-
Capital souscrit	-	-	-

Pourcentage de libération du capital souscrit :

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capital	90,538,936.57	76,790,226.02
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	397,052.80	285,024.83
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-44,624.74	-12,807.76
Résultat de l'exercice	5,276.36	-299,936.18
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-797.74	-34,976.19
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Total des capitaux propres (actif net)	90,895,843.25	76,727,530.72

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Intérêts des comptes courants actionnaires	-	-
Total des comptes courants actionnaires	-	-
Total des dépôts de garantie reçus	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	113,415.00	113,111.96
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	99,719.43	40,511.59
Autres créditeurs	187,566.91	9,000.27
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	400,701.34	162,623.82
Total des dettes	400,701.34	162,623.82

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"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

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	-	-
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 ¹ au bilan	Valeur actuelle ²	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

¹ Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.

² 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	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3.8. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	Montant	Traitement comptable
Produits de l'activité immobilière			
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	---	3,840.36	---
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	---	63,168.26	---
Autres produits sur actifs à caractère immobilier			
Total		67,008.62	
Charges de l'activité immobilière			
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	---	-3,666.36	---
Charges exceptionnelles	---	-	---
Autres	---	-	---
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	---	-	---
Total		-3,666.36	

3.9. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
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	160,699.16
Autres produits financiers	464,438.06
Total	625,137.22
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Charges sur opérations temporaires de titres	-
Charges sur instruments financiers à terme	-148,673.62
Autres Charges financières	-347.38
Total	-149,021.00

3.10. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	
Refacturation commission de gestion	948,401.82
Total	948,401.82
Autres charges	
Autres Taxes et charges exceptionnelles	-
Total	-

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'élèvent à 1.70 % HT de l'actif net moyen.

Honoraires de Gestion	1,249,036.11	1.43%
Honoraires du CAC	39,445.00	0.05%
Valorisateur	25,620.82	0.03%
Dépositaire	59,404.51	0.07%
Autres	109,077.50	0.13%
Total des frais de fonctionnement	1,482,583.94	1.70%

Actif net moyen : 87 211 158,17

87,211,158.17

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	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3.13. Engagements reçus et donnés

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

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Avance en compte courant au taux des comptes courants d'associés échéance 31/12/2023	-
Engagements donnés	
Avance en compte courant au taux des comptes courants d'associés échéance 31/12/2023	-
Engagements réciproques	-
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

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

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023		Exercice 31/12/2022	
	Part A	Part B	Part A	Part B
Résultat net	-135,394.94	140,671.30	-362,581.94	62,645.76
Régularisation du résultat net	-882.50	84.76	-34,976.19	-
Résultat sur cessions d'actifs			-	-
Régularisation des cessions d'actifs			-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice			-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice			-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	-136,277.44	140,756.06	-397,558.13	62,645.76
Report des résultats nets	-	397,052.80	-49,382.21	334,407.04
Report des plus-values nettes				
Report sur les comptes de report	-39,711.60	-4,913.14	-12,807.76	
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	-39,711.60	392,139.66	-62,189.97	334,407.04
Total des sommes à affecter (I + II)*	-175,989.04	532,895.72	-459,748.10	397,052.80
Distribution	-	-	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-	-	397,052.80
Report des plus-values nettes	-	-	-	-
Incorporation au capital	-	-	-459,748.10	-
Total des sommes affectées	-	-	-459,748.10	397,052.80

* 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	-	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

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
Actif net						
Part A	EUR	76,772,681.62	63,618,175.91	45,020,136.70	36,399,235.63	23,449,552.24
Nombre Parts en circulation						
Part A	EUR	461,388.176	412,073.832	327,208.496	293,155.050	197,737.196
Valeur liquidative						
Part A	EUR	166.390	154.380	137.580	124.160	118.580
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part A	EUR				(*)	(*)
Actif net						
Part B	EUR	14,123,161.630	13,109,354.810	11,550,022.880	10,297,239.040	9,725,002.760
Nombre Parts en circulation						
Part B	EUR	79,814.112	80,814.112	80,814.112	80,814.112	80,814.112
Valeur liquidative						
Part B	EUR	176.950	162.210	142.920	127.410	120.330
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part B	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 Détention*
SCI RETAIL TINOUEUX	1,365,668.31	10,000.00	63,647.18	-350,115.84	99.99%
SCI RETAIL 7001	2,648,542.05	10,000.00	-110,005.94	614,391.37	99.99%
SCI RETAIL 1201	-1,818,310.11	10,000.00	-369,586.39	-3,326,416.96	99.99%
SCI RETAIL ONE	6,092,564.82	10,000.00	469,798.56	-2,684,852.51	99.99%
SCI RETAIL OUEST	1,736,465.08	10,000.00	-142,476.22	-898,166.25	99.99%
SCI RETAIL V2S	-59,416.47	10,000.00	-210,347.07	-200,347.07	99.99%
SAS PPG PALOMA	10,405,015.74	10,000.00	-1,686,245.60	-5,771,068.72	99.99%
Total	20,270,529.42				