

**PPG CROISSANCE  
SPPICAV**

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

33 avenue du Maine  
75015 Paris

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2024



22, bis rue Laffitte  
75009 Paris  
Tél. : 01 76 74 76 23 Port. : 06 33 33 47 18  
Email : k.brossolette@fipartners.fr

## **PPG CROISSANCE SPPICAV**

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

33 avenue du Maine  
75015 Paris

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2024

---

A l'assemblée générale de PPG CROISSANCE

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier PPG CROISSANCE constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qui 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 PPG CROISSANCE à la fin de cet exercice.

## **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

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

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

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## **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.

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

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

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

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

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

## **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

## **Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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 applicable en France, nous exerçons tout au long de celui-ci notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

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

Paris, le 24 avril 2025  
Le Commissaire aux Comptes

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. BROSSOLETTE', with a long horizontal flourish extending to the right.

Kévin BROSSOLETTE

# PPG Croissance

**BILAN** au 31/12/2024 en devise Euro

<b>ACTIF</b>	Exercice 31/12/2024
<b>ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	<b>53 706 667,56</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrat de crédit bail	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	26 875 254,66
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	7 546 352,19
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°	593 779,94
Avance preneur sur crédit bail	-
Autres actifs à caractère immobilier <sup>1</sup>	18 691 280,77
<b>DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>3 027 777,26</b>
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Dépôts	3 027 777,26
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
<b>AUTRES ACTIFS</b>	
Créances locataires	-
Autres créances	56 715,09
Dépôts à vue	648 212,93
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>57 439 372,84</b>

<b>PASSIF</b>	Exercice 31/12/2024
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	
Capital <sup>2</sup>	55 891 991,31
Report des plus-values nettes <sup>3</sup>	-172 894,01
Report des résultats nets antérieurs <sup>3</sup>	-
Résultat de l'exercice	-667 592,90
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>3</sup>	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b> (Montant représentatif de l'actif net)	<b>55 051 504,40</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>-</b>
<b>PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	
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	-
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>-</b>
Opérations de cessions	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
<b>DETTES</b>	<b>2 387 868,44</b>
Dettes envers les établissements de crédit	404 084,14
Autres emprunts et dettes financières	-
Comptes courant d'actionnaires	1 714 425,07
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	269 359,23
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>57 439 372,84</b>

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

<sup>2</sup> Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

<sup>3</sup> Y compris les comptes de régularisation.

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

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	
Produits immobiliers	396 889,48
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	29 828,43
<b>TOTAL I</b>	<b>426 717,91</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	
Charges immobilières	-515 328,73
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-483 101,80
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-12 516,16
<b>TOTAL II</b>	<b>-1 010 946,69</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)</b>	<b>-584 228,78</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	27 777,26
Autres produits financiers	784 505,68
<b>TOTAL III</b>	<b>812 282,94</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres charges financières	-960,99
<b>TOTAL IV</b>	<b>-960,99</b>
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)</b>	<b>811 321,95</b>
Autres produits (V)	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-878 477,30
Autres charges (VII)	-
<b>RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>-651 384,13</b>
Régularisation sur résultat net (VIII)	-21 219,00
<b>RESULTAT NET (A +/- VIII)</b>	<b>-672 603,13</b>
<b>Plus values réalisées nettes</b>	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-
<b>TOTAL IX</b>	<b>-</b>
<b>Moins values réalisées nettes</b>	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-
<b>TOTAL X</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT DES PLUS OU MOINS VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)</b>	<b>-</b>
Régularisation sur plus et moins values réalisées nettes (XI)	-
<b>PLUS ET MOINS VALUES REALISEES NETTES APRES REGULARISTAIONS (B +/- XI)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)</b>	<b>-672 603,13</b>

**ANNEXE DES COMPTES** au 31/12/2024 en devise Euro**1. REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le règlement ANC n°2021-09 du 5 novembre 2021 modifié par le règlement ANC 2024-01 du 05 Avril 2024 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI)

Ce nouveau règlement impose des changements de méthodes comptables dont des modifications de présentation des comptes annuels. La comparabilité avec les comptes de l'exercice précédent ne peut donc être réalisée.

Ainsi, les états financiers ne présentent pas les données de l'exercice précédent. Les états financiers N-1 sont par contre intégrés dans l'annexe.

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

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

**Valorisation des immeubles en cours de construction**

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

**Valorisation des immeubles acquis en vue (ou faisant l'objet) d'une restructuration**

Néant

**Valorisation des immeubles construits et acquis**

Néant

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

Conformément au plan comptable applicable aux OPCIs, 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 évaluées 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 surveillance.

**Valorisation des avances en compte courant**

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

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

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

**2.1. Capitaux propres**

Décomposition du poste "capitaux propres" au bilan	Exercice 31/12/2024
<b>Capital</b>	55 891 991,31
<b>Sommes distribuables</b>	
Report des plus-values nettes réalisées	2 779,21
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-
Report des résultats nets antérieurs	-160 061,12
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-10 601,87
Résultat de l'exercice	
- Sur le résultat net	-672 603,13
- Sur les plus ou moins values réalisées	-
Accomptes 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	-
<b>Total des sommes distribuables</b>	-
<b>Total des capitaux propres (actif net)</b>	<b>55 051 504,40</b>

Souscriptions et rachats de l'exercice	Souscriptions			Rachats		
	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>1</sup>	Frais et commissions acquis à l'OPCI	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>1</sup>	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Part A	3 447,42	1 565 000,00	-	135,00	63 225,90	-
Part B	678 048,19	6 877 603,38	-	-	-	-
<b>Montants nets</b>	-	-	-	-	-	-

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

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
<b>Capital souscrit</b>	-	-	-

Pourcentage de libération du capital souscrit :

**2.2. Evolution de l'actif net**

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>42 427 791,39</b>	<b>38 283 608,00</b>
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquies)	8 863 533,55	856 000,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquies à l'OPCI)	-63 225,90	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
- Frais d'acquisition de l'exercice	-301 529,03	-
- 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	4 776 036,77	3 122 968,01
- Différence d'estimation exercice N	24 153 557,19	19 377 520,42
- Différence d'estimation exercice N-1	19 377 520,42	16 254 551,51
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	281,75	-
- Différence d'estimation exercice N	281,75	-
- Différence d'estimation exercice N-1	-	-
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-651 384,13	165 213,98
- Résultat net avant comptes de régularisations <sup>1</sup>	-651 384,13	-
- Plus et moins values réalisées avant comptes de régularisations <sup>1</sup>	-	-
Accomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net <sup>1</sup>	-	-
- sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-	-
Autres éléments <sup>2</sup>	-	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>55 051 504,40</b>	<b>42 427 791,39</b>

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

**3. COMPLEMENTES 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 31/12/2023	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
---	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-

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*	27 665 934,81	-	1 358 474,53	4 673 464,51	33 697 873,85	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3*	253 374,55	-	845 200,00	-174 841,55	723 733,00	-
<b>Total</b>	<b>27 919 309,36</b>	-	<b>2 003 674,53</b>	<b>4 498 622,96</b>	<b>34 421 606,85</b>	-
Total frais inclus						-

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

Participations	Secteur	
	d'activité	Secteur géographique

3.2. Evolution des comptes courants

Ventilation par contrat	Entités	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
ACD-00003695	Lognes	41 920,69	12 794,22	-50 000,00	0,00	4 714,91
ACD-00003696	Lesquin	723 700,65	353 985,20	-4 173 762,33	0,00	-3 096 076,48
ACD-00003697	Aix	80 833,00	32 875,84	-120 000,00	0,00	-6 291,16
ACD-00003698	Europe 71	218 738,39	151 170,79	-145 124,23	0,00	224 784,95
ACD-00003699	Cergy	854 331,33	562 452,23	-618 292,08	0,00	798 491,48
ACD-00003700	Angoulême	1 844 654,05	128 772,60	-290 000,00	0,00	1 681 626,65
ACD-00003701	CVDB	1 475 093,73	80 972,73	-3 350 000,00	0,00	-1 793 933,54
ACD-00003702	Puteaux	1 049 796,00	579 982,62	-171 272,01	0,00	1 458 496,61
ACD-00003703	PPG Est	1 363 143,34	376 942,95	-410 000,00	0,00	1 330 086,29
ACD-00003704	Centre	3 786 960,70	5 565 924,86	-2 739 397,02	0,00	6 593 488,54
ACD-00003705	SCI Wefom	1 950 049,44	2 481 393,25	-464 268,25	123 567,48	4 090 741,92
ACD-00003706	Nantes	3 115 493,21	33 456,76	-712 201,42	134 222,05	2 570 970,60
ACD-00004154	On Spot	0,00	3 665 200,00	-	0,00	3 665 200,00
ACD-00004159	Supemova Wall	0,00	417 900,00	-	0,00	417 900,00
ACD-00004160	Supeman	0,00	751 080,00	-	0,00	751 080,00
ACE-00001081	Noisy	-469 418,62	782 959,44	-2 000,00	0,00	-1 250 378,06
ACE-00001082	Nowagest	-885 378,69	-	-421 331,68	0,00	-464 047,01
ACE-00001098		490 663,94	-	-479 236,51	-11 427,43	0,00
<b>Total</b>	-	<b>15 620 771,16</b>	<b>15 978 863,49</b>	<b>-14 146 885,53</b>	<b>246 362,10</b>	<b>16 976 855,70</b>

3.2. 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			
<b>Total</b>	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	-	-	-
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L.214-36 id.	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)	-	-	-
Autres actifs immobiliers			
<b>Total</b>	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-

### 3.4 Expositions liées aux Actifs financiers d'Opci

Libellé	Quantité	Devise de notation	Evaluation	% de l'actif net
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
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				
BK OPCI	4	EUR	111 645,59	0,20%
PRG RETAIL A	538	EUR	94 673,09	0,17%
PRG RETAIL B	2 053	EUR	387 461,26	0,70%
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%
ST31249 0.00/0.00			-	0,00%
ST31249 0.00/0.00			-	0,00%
Au passif :				0,00%
Néant				0,00%
<b>Total de l'inventaire des autres actifs</b>			<b>593 779,94</b>	<b>1,08%</b>
Rappel de l'actif net			55 051 504,40	

### 3.4 Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2024
<b>Créances locataires</b>	
Créances locataires	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-
Dépréciations des créances douteuses	-
<b>Total</b>	-
<b>Autres créances</b>	
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
Etat et autres collectivités	-
Syndics	-
Autres débiteurs	56 715,09
Charges constatées d'avance	-
<b>Total</b>	<b>56 715,09</b>
<b>Total</b>	<b>56 715,09</b>

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

### 3.6 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
<b>Total</b>	-	-	-	-

### 3.7 Detail des emprunts

Détail des emprunts	Exercice 31/12/2024
<b>Emprunts auprès des établissements de crédit</b>	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	404 084,14
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-
<b>Autres emprunts et dettes financières</b>	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-
<b>Total</b>	-

#### Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[ 1 - 5 ans [	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	209 248,29	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>209 248,29</b>	-	-	-

### 3.8. Décomposition des dettes

Décomposition du poste "Autres dettes d'exploitation" au bilan	Exercice 31/12/2024	
Locataires créditeurs		-
Fournisseurs et comptes rattachés	193 426,77	
Etat et autres collectivités	9 071,76	
Autres créanciers	66 860,71	
Produits constatés d'avance	-	
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>269 359,23</b>	

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

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	31/12/2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobilières		
Loyers	...	-
Charges facturées (remboursement de charges)	...	-
- Entretien et réparation	...	-
- Primes d'assurance	...	-
- Electricité	...	-
- Impôts, taxes et versements assimilés	...	-
- Autres charges résiduelles	...	-
...	...	-
Autres revenus immobilières	...	-
- Intérêts de retard	...	-
- Produits exceptionnels	...	-
- OPC/SCPI	...	396 889,48
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	...	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	...	29 828,43
<b>Total</b>		<b>426 717,91</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	...	-
Charges d'entretien courant	...	-
Charges de gros entretien	...	-
Charges de renouvellement et de remplacement	...	-
Autres charges immobilières	...	-
- Property Management	...	-
- Energie	...	-
- Eau	...	-
- Copropriété	...	-
- Assurance	...	-
- Honoraires divers	...	-
- Impôts, taxes et versements assimilés	...	2 369,29
- Autres Charges Immobilières	...	-
- Taxe Foncière	...	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	...	483 101,80
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	...	-
Détachés des opérations créances locataires	...	-
Frais d'avocat	...	-
Huissier	...	-
Honoraires commercialisation	...	-
Frais d'audit, d'études et de recherches (projets non aboutis)	...	-
Frais de sequestre et de procédure	...	-
Charges exceptionnelles	...	512 959,44
Frais Bancaires	...	-
Poste	...	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	...	12 516,16
<b>Total des charges immobilières</b>		<b>1 010 946,89</b>

### 3.10. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur actions	-
Produits sur obligations	-
Produits sur titres de créance	-
Produits sur des parts d'OPC	-
Produits sur instruments financiers à terme	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur prêts et créances	27 777,26
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	-
Autres produits financiers	784 505,68
<b>Sous-total Produits sur opérations financières</b>	<b>812 282,94</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur opérations financières	-
Charges sur instruments financiers à terme	-
Charges sur Opérations temporaires sur titres	-
Charges sur emprunts	-
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	-
Charges sur passifs de financement	-
Autres Charges financières	960,99
<b>Sous-total charges sur opérations financières</b>	<b>960,99</b>
<b>Total des revenus financiers nets</b>	<b>860,99</b>

3.11. **Autres produits et autres charges**

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Autres produits</b>	0,00
<b>Total</b>	-
<b>Autres charges</b>	-
<b>Total</b>	-

3.12. **Frais de gestion et frais de fonctionnement externes**

Frais de gestion et frais de fonctionnement externes	Exercice 31/12/2024
Frais de gestion	618 239,63
Frais de fonctionnement externes	260 237,67
Frais d'audit, d'études	
Impôts et taxes	
Autres charges	
Commissions de surperformance	
<b>Total général</b>	<b>878 477,30</b>

3.13. **Engagements reçus et donnés**

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

Nature des engagements	Montant de l'engagement
<b>Engagements reçus</b>	
Néant	-
<b>Engagements donnés</b>	
Néant	-
<b>Engagements réciproques</b>	
Néant	-

**Engagements sur les opérations de marché**

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

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation des sommes distribuables		Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations		-672 603,13
Report des résultats nets antérieurs après régularisations		159 066,37
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		-
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		<b>-513 536,76</b>
Distribution		-
Report à nouveau du résultat net		-
Capitalisation		-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>		<b>-</b>
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations		-
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations		-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>		<b>-</b>
Distribution		-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes		-
Capitalisation		-
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>		<b>-</b>

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part A		Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations		-883 942,55
Report des résultats nets antérieurs après régularisations		159 066,37
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		-
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		<b>-524 876,18</b>
Distribution		-
Report à nouveau du résultat net		-
Capitalisation		-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>		<b>-</b>
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations		-
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations		-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>		<b>-</b>
Distribution		-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes		-
Capitalisation		-
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>		<b>-</b>

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part B		Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations		11 339,42
Report des résultats nets antérieurs après régularisations		-
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		-
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		<b>11 339,42</b>
Distribution		-
Report à nouveau du résultat net		-
Capitalisation		-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>		<b>-</b>
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations		-
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations		-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>		<b>-</b>
Distribution		-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes		-
Capitalisation		-
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>		<b>-</b>

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
<b>Total - Acomptes</b>	-	-	-	-	-	-

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
<b>Actif net</b>						
Part A	EUR	47 811 568,94	42 427 791,39	38 283 608,50	32 951 338,46	36 686 932,75
<b>Nombre Parts en circulation</b>						
Part A	EUR	99 452,14	96 139,72	94 201,17	91 545,71	85 621,82
<b>Valeur liquidative</b>						
Part A	EUR	480,74	441,31	406,40	359,94	311,68
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>						
Part A	EUR	-	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>Actif net</b>						
Part B	EUR	7 239 935,46				
<b>Nombre Parts en circulation</b>						
Part B	EUR	678 048,19				
<b>Valeur liquidative</b>						
Part B	EUR	10,67				
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>						
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	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 PPG ON SPOT	bureaux/ commerce			624 183,56	724 358,36	100 174,80
SCI PPG PUTEAUX	bureaux			2 550 999,00	2 089 706,19	-461 292,81
SCI PPG WE FORM 2022	bureaux			9 699,00	43 397,40	33 698,40
SCI PPG NANTES	bureaux			9 999,00	199 721,28	189 722,28
SCI AUX DURANNE LDB	bureaux			982 790,23	3 129 224,68	2 146 434,45
SCI EUROPE 71	bureaux			734 047,22	2 602 867,66	1 868 820,44
SCI PPG CENTRE	bureaux			999,00	2 463 669,88	2 462 670,88
SCI PPG ANGOULEME	bureaux			999,00	1 397 084,86	1 396 085,86
SCI PPG CERVOY	bureaux			999,00	4 328 510,25	4 327 511,25
SCI PPG EST	bureaux			999,00	2 256 019,66	2 255 020,66
SCI PPG LESQUIN	bureaux			999,00	4 228 160,85	4 227 161,85
SCI PPG LOGNES	bureaux			999,00	1 387 524,24	1 386 525,24
SCI PPG NOISY	bureaux			999,00	1 162 578,55	1 161 579,55
SAS CVDB	Hôtel			1 198 420,00	1 927 314,81	728 894,81
SARL NOVAGEST	bureaux			2 800 000,00	4 742 701,36	1 942 701,36
SCI SUPERMAN	bureaux			734 290,87	862 410,20	128 119,33
SAS SUPERNOVA WALL	bureaux			645 200,00	876 336,02	231 136,02
Filiales ou participations non contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier						

#### 4- COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2023

**PPG CROISSANCE  
SPPICAV**

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

33 avenue du Maine  
75015 Paris

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2023



22, bis rue Laffitte  
75009 Paris  
Tél. : 01 76 74 76 23 Port. : 06 33 33 47 18  
Email : k.brossolette@fipartners.fr

## **PPG CROISSANCE SPPICAV**

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

33 avenue du Maine  
75015 Paris

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

A l'assemblée générale de PPG CROISSANCE

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier PPG CROISSANCE constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels que joints au présent rapport.

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

## **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

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

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

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 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.

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

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

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

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

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

## **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

## **Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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 applicable en France, nous exerçons tout au long de celui-ci notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

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

Paris, le 6 mai 2024  
Le Commissaire aux Comptes

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

Kévin BROSSOLETTE

# SPPICAV - PPG CROISSANCE

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

<b>ACTIF</b>	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	<b>44 764 166,07</b>	<b>40 916 535,67</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	
Contrat de Crédit Bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	20 843 315,62	17 433 009,35
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	7 075 993,73	7 111 126,15
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°		
Organismes de placement collectif immobilier	102 162,66	348 685,69
et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	
Avance preneur sur crédit bail		
Autres actifs à caractère immobilier <sup>1</sup>	16 742 694,06	16 023 714,48
<b>DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>	<b>-</b>	<b>1 513 577,70</b>
Dépôts	-	
Actions et valeurs assimilées	-	
Obligations et valeurs assimilées	-	
Titres de créances	-	
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	
Opérations temporaires sur titres	-	
Instruments financiers à terme	-	1 513 577,70
<b>CREANCES LOCATAIRES</b>	<b>-</b>	
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>29 360,56</b>	<b>156 318,15</b>
<b>DEPOTS A VUE</b>	<b>652 061,29</b>	<b>870 944,96</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>45 445 587,92</b>	<b>43 457 376,48</b>

<b>PASSIF</b>	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital <sup>2</sup>	42 590 083,53	38 265 799,35
Report des plus-values nettes <sup>3</sup>	-	
Report des résultats nets antérieurs <sup>3</sup>	-324 541,59	146 230,95
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-2 408,56	
Résultat de l'exercice	164 658,01	-128 421,80
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>3</sup>	-	
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b> (Montant représentatif de l'actif net)	<b>42 427 791,39</b>	<b>38 283 608,50</b>
<b>PROVISIONS</b>		
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>-</b>	<b>1 513 577,70</b>
Opérations de cessions	-	
Opérations temporaires sur titres	-	
Instruments financiers à terme	-	1 513 577,70
<b>DETTES</b>	<b>3 017 796,53</b>	<b>3 660 190,28</b>
Dettes envers les établissements de crédit	596 493,52	785 535,82
Comptes courants actionnaires	490 663,94	
Autres emprunts	1 354 797,30	2 194 117,60
Dépôts de garantie reçus	-	
Autres dettes d'exploitation	575 841,77	680 536,86
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>45 445 587,92</b>	<b>43 457 376,48</b>

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

<sup>2</sup> Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

<sup>3</sup> Y compris les comptes de régularisation.

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

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-24 644,76	164 813,51
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	346 244,48	294 915,69
<b>TOTAL I</b>	<b>321 599,72</b>	<b>459 729,20</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	-4 863,00	-3 716,70
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-9 313,22	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-11 302,66	-51 366,60
<b>TOTAL II</b>	<b>-25 478,88</b>	<b>-55 083,30</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)</b>	<b>296 120,84</b>	<b>404 645,90</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	
Autres produits financiers	510 724,60	11 108,45
<b>TOTAL III</b>	<b>510 724,60</b>	<b>11 108,45</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-667,36
Autres charges financières	-585,80	-3 617,57
<b>TOTAL IV</b>	<b>-585,80</b>	<b>-4 284,93</b>
<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)</b>	<b>510 138,80</b>	<b>6 823,52</b>
Autres produits (V)	-	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-728 159,84	-563 644,06
Autres charges (VII)	-3 246,80	
<b>RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>74 853,00</b>	<b>-152 174,64</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	90 360,98	27 508,74
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	
<b>TOTAL VIII</b>	<b>90 360,98</b>	<b>27 508,74</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	
<b>TOTAL IX</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)</b>	<b>90 360,98</b>	<b>27 508,74</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>165 213,98</b>	<b>-124 665,90</b>
(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)		
Comptes de régularisation (X)	-555,97	-3 755,90
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>164 658,01</b>	<b>-128 421,80</b>

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

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2014-06 de l'Autorité des Normes Comptables relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier homologué par arrêté du 26 décembre 2014 et publié au journal officiel le 31 décembre 2014 et modifié par le règlement ANC n°2016-06 du 14 octobre 2016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

**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 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'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 immobiliers**Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Dans le cadre de la stratégie de financement, la Société de Gestion pourra également mettre en place des stratégies permettant uniquement de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux liés aux financements bancaires mis en place. Elle pourra à cet effet utiliser des instruments financiers négociés sur un marché réglementé (contrat futures et options) et effectuer des opérations de gré à gré (swaps, achats de caps, vente de floors dès lors qu'ils sont adossés à des caps portant sur les 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
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>38 283 608,00</b>	<b>32 951 338,46</b>
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	856 000,00	1 070 000,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)	-	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	<b>3 122 968,91</b>	<b>4 386 935,94</b>
Différence d'estimation exercice N	19 377 520,42	16 254 651,51
Différence d'estimation exercice N-1	16 254 651,51	11 667 616,57
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
Différence d'estimation exercice N	-	-
Différence d'estimation exercice N-1	-	-
Distribution de l'exercice précédent*	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	165 213,98	-124 665,90
Comptes versés au cours de l'exercice :	-	-
"sur résultat"	-	-
"sur cessions d'actifs"	-	-
Autres éléments*	-	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>42 427 791,39</b>	<b>38 283 608,00</b>

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

0,00

**3. COMPLEMENTS D'INFORMATION**  
en devise Euro

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

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

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

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

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
Néant		

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

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2023	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	17 433 009,35	-	-	3 410 306,27	20 843 315,62	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	7 111 126,15	-	-	-35 132,42	7 075 993,73	-
<b>Total</b>	<b>24 544 135,50</b>	-	-	<b>3 375 173,85</b>	<b>27 919 309,35</b>	-
Total frais inclus	-	-	-	-	-	27 919 309,35

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

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI PPG PUTEAUX	bureaux	France
SCI PPG WE FORM 2022	bureaux	France
SCI PPG NANTES	bureaux	France
SCI AKD DURANNE LDB	bureaux	France
SCI EUROPIRE 71	bureaux	France
SCI PPG CENTRE	bureaux	France
SCI PPG ANGOULEME	bureaux	France
SCI PPG CERVOY	bureaux	France
SCI PPG EST	bureaux	France
SCI PPG LESQUIN	bureaux	France
SCI PPG LOGNES	bureaux	France
SCI PPG NOISY	bureaux	France
SAS CVDB	Hôtel	France
SARL NOVAGEST	bureaux	France

**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	16 742 694,06	16 023 714,48
Dépôts et cautionnements versés	-	-
Autres créances immobilisées	-	-
<b>Total</b>	<b>16 742 694,06</b>	<b>16 023 714,48</b>

3.3. Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)

Libellé	Quantité	Devisé de cotation	Evaluation	% de l'actif net
<b>Autres actifs à caractère immobilier</b>			<b>102 162,66</b>	<b>0,24%</b>
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4° Néant				0,00%
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 6° BK CPIC PART B	4,19790	EUR	102 162,66	0,24%
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Dépôts Néant				0,00%
Actions et valeurs assimilées Néant				0,00%
Obligations et valeurs assimilées Néant				0,00%
Titres de créances Néant				0,00%
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				0,00%
Opérations temporaires de titres				0,00%
Actif: Néant				0,00%
Au passif: Néant				0,00%
Instruments financiers à terme				0,00%
Actif: SWAP04184878 ST311249 NOL RECU FIX	20 000 000	EUR	0,00	0,00%
SWAP04184878 ST311249 NOL VERSE FIX	-20 000 000	EUR	0,00	0,00%
Au passif: Néant				0,00%
<b>Total de l'inventaire des autres actifs</b>			<b>102 162,66</b>	<b>0,24%</b>
Rappel de l'actif net			42 427 791,39	

3.4. Décomposition des créances

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

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

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

3.5. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts <sup>1</sup>	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées Part A	1 938,550	800 000,00	81 000,00
Rachats réalisés Part A	-	-	-
<b>Montants nets</b>	<b>1 938,55000</b>	<b>800 000,00</b>	<b>81 000,00</b>

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

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

Pourcentage de libération du capital souscrit :

Décomposition du poste au bilan	Esercice 31/12/2023	Esercice 31/12/2022
Capital	42 590 083,53	38 265 799,35
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-324 541,59	134 128,34
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-2 408,56	12 102,61
Résultat de l'exercice	164 658,01	-124 665,90
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-	-
Comptes vendus au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-3 755,00
<b>Total des capitaux propres (actif net)</b>	<b>42 427 791,39</b>	<b>38 283 608,00</b>

3.6. Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Esercice 31/12/2023	Esercice 31/12/2022
Emprunts	596 493,52	785 535,82
Couvoirs bancaires courants	-	-
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>596 493,52</b>	<b>-</b>
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	479 236,51	-
Intrinsèques des comptes courants actionnaires	11 427,43	-
<b>Total des comptes courants actionnaires</b>	<b>490 663,94</b>	<b>-</b>
<b>Total des dépôts de garantie reçus</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	277 278,00	81 300,00
Localités créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	38 693,26	18 091,00
Autres créditeurs	259 870,51	581 145,86
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>675 841,77</b>	<b>680 536,86</b>
<b>Total des dettes</b>	<b>675 841,77</b>	<b>680 536,86</b>

**Ventilation des emprunts par maturité résiduelle**

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[ 1 - 5 ans [	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	192 127,63	404 365,89	-	596 493,52
Emprunts "à fin"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "à fin"	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>192 127,63</b>	<b>404 365,89</b>	<b>-</b>	<b>596 493,52</b>

**Ventilation des emprunts par nature d'actifs**

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts immobiliers ou acquisition de titres	1 951 290,82	2 979 653,42
Autres emprunts	-	-

**Emprunts à taux fixe**

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

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

<sup>1</sup> Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.  
<sup>2</sup> Valeur actualisée au taux actuel du marché.

**3.7. Détail des provisions**

**Ventilation des emprunts par maturité résiduelle**

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

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

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	Montant	Traitement comptable
<b>Produits de l'activité immobilière</b>			
Produits immobiliers			
Loyers	...	-	...
Charges facturées (remboursement de charges)	...	-	...
Entretien et réparation	...	-	...
Primes d'assurance	...	-	...
Frais de procédure	...	-	...
Impôts, taxes et versements assimilés	...	-	...
Autres charges résiduelles	...	-	...
Autres revenus immobiliers	...	-	...
Intérêts de retard	...	-	...
Produits exceptionnels	...	-	...
CPI/ SCPI	...	-	...
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	Affectation résultats reçus des filiales	-24 644,76	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	Commissions filiales	346 244,48	
<b>Total</b>		<b>321 693,72</b>	
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
Charges immobilières			
Charges ayant leur contrepartie en produits	...	-	...
Charges d'entretien courant	...	-	...
Charges de gros entretien	...	-	...
Charges de renouvellement et de remplacement	...	-	...
Autres charges immobilières	...	-	...
Charges locatives non récupérées	...	-	...
Charges locatives sur locaux vacants	...	-	...
Primes d'assurance non récupérées	...	-	...
Notaire	...	-	...
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	Intérêts comptes courants	-9 313,22	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	Honoraires des experts immobiliers	-	...
Frais d'impôt	...	-	...
Frais d'audit, d'études et de recherches (projets non aboutis)	...	-	...
Frais de sécurité et de procédure	...	-	...
Impôts, taxes et versements assimilés	Taxe bureau IDF	-4 863,00	
Charges exceptionnelles	...	-	...
Autres	...	-	...
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	Intérêts emprunt	-11 302,66	
<b>Total</b>		<b>-26 478,88</b>	

**3.9. Produits et charges sur opérations financières**

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Produits sur dépôts	-
Produits sur actions et valeurs assimilées	-
Produits sur obligations et valeurs assimilées	-
Produits sur titres de créance	-
Produits sur organismes de placement collectifs	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur instruments financiers à terme	-
Autres produits financiers	510 724,00
<b>Total</b>	<b>510 724,00</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Charges sur opérations temporaires de titres	-
Charges sur instruments financiers à terme	-
Autres Charges financières	-585,80
<b>Total</b>	<b>-585,80</b>

**3.10. Autres produits et autres charges**

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
<b>Autres produits</b>	-
<b>Total</b>	-
<b>Autres charges</b>	
Autres Taxes et charges exceptionnelles	-3 246,80
<b>Total</b>	<b>-3 246,80</b>

3.11. Frais de gestion

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV comprennent la commission de gestion perçue par la société de gestion ainsi que les autres frais liés à la gestion de la SPPICAV et s'élèvent à 1,72 % HT de l'actif net.

Honoraires de Gestion	520 897,52	1,23%
Honoraires du GIC	29 474,90	0,07%
Valorisateur	19 200,00	0,05%
Dépositaire	33 800,00	0,08%
Honoraires Avocat	2 187,72	0,01%
Autres	123 800,10	0,29%
<b>Total des frais de fonctionnement</b>	<b>728 159,84</b>	<b>1,72%</b>

Actif net moyen : 42 427 791,39

3.12. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2023	31/12/2022
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immobilies en cours de construction	-	-	-	-
<b>Total - Immobilies en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art.L.214-36 2°	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art.L.214-36 3°	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 4°	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPC) et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
<b>Total - Autres actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-	-
<b>Total - Actifs à caractère immobilier</b>	-	-	<b>90 360,98</b>	<b>27 568,74</b>
<b>Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	<b>90 360,98</b>	<b>27 568,74</b>

3.13. Engagements reçus et donnés

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

Nature des engagements	Montant de l'engagement
<b>Engagements reçus</b>	
Avance en compte courant au taux des comptes courants d'associés échéance 31/12/22	-
<b>Engagements donnés</b>	
Avance en compte courant au taux des comptes courants d'associés échéance 31/12/22	-
<b>Engagements réciproques</b>	
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

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

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2023		Exercice 31/12/2022	
Résultat net	165 213,98	-	-	-152 174,64
Régularisation du résultat net	-555,97	-	-	-3 755,90
Résultat sur cessions d'actifs				27 568,74
Régularisation des cessions d'actifs				
Accomptes versés au titre de l'exercice				
<b>Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice (I)</b>	<b>164 658,01</b>	-	-	<b>-128 421,80</b>
Report des résultats nets	-324 541,59	-	-	134 128,34
Report des plus-values nettes				
Régularisation sur les comptes de report	-2 408,56	-	-	12 102,61
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>-326 950,15</b>	-	-	<b>146 230,95</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>-162 292,14</b>	-	-	<b>17 809,15</b>
Distribution				
Report des résultats nets antérieurs				
Report des plus-values nettes				
Incorporation au capital				
<b>Total des sommes affectées</b>				

\* 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	Report antérieur	Exercice clos	Report antérieur	Montant total	Montant unitaire
Néant	-	-	-	-	-	-
<b>Total - Acomptes</b>	-	-	-	-	-	-

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

		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Actif net</b>						
Part A	EUR	42 427 791,39	38 283 608,50	32 951 338,46	36 686 932,75	23 568 886,65
<b>Nombre Parts en circulation</b>						
Part A	EUR	96 139,720	94 201,170	91 545,710	85 621,820	79 861,450
<b>Valeur liquidative</b>						
Part A	EUR	441,31	406,40	359,94	311,68	295,12
<b>Coupon unitaire distribuable (dont acompte)</b>						
Part A	EUR					

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

3.15. Tableau des filiales et participations

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital*	Résultat*	Capitaux Propres*	% de Détention*
SG PPG PUTEAUX	2 193 299,17	2 551 000,00	-712 791,14	1 285 833,03	99,99%
SG PPG WE FORM 2022	-	10 000,00	-169 366,17	-159 477,07	99,99%
SG PPG NANTES	-	10 000,00	-207 700,08	-200 333,82	99,99%
SG ARDURANNE LDB	2 813 803,14	1 000,00	43 702,31	-32 875,73	99,90%
SG EUROPE 71	2 249 986,96	1 000,00	-145 269,50	-275 497,03	99,90%
SG PPG CENTRE	1 207 349,40	1 000,00	-99 496,52	-1 700 983,84	99,90%
SG PPG ANGOULEME	1 628 751,42	1 000,00	6 284,57	23 119,41	99,90%
SG PPG CERVOY	3 748 969,10	1 000,00	-18 310,36	114 481,38	99,90%
SG PPG EST	1 651 317,41	1 000,00	117 408,85	-493 372,58	99,90%
SG PPG LESQUIN	3 422 478,89	1 000,00	-73 836,17	306 216,16	99,90%
SG PPG LOGNES	1 216 208,85	1 000,00	56 770,53	263 287,98	99,90%
SG PPG NOISY	710 134,78	1 000,00	1 239 001,59	710 845,63	99,90%
SAS CVDB	1 885 769,45	10 000,00	-279 084,23	-1 207 820,18	100,00%
SARL NOVAGEST	5 190 204,26	8 000,00	216 291,16	3 686 640,96	100,00%
<b>Total</b>	<b>27 919 309,36</b>				