

## PPG CROISSANCE

Société de Placement Professionnelle à Prépondérance Immobilière  
à Capital Variable constituée sous forme de SAS

Siège social : Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine  
75 755 Paris cedex 15  
RCS PARIS 819 943 804

---

(la « **Société** »)

### **Rapport annuel du Président Présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire Exercice clos le 31 décembre 2024**

Mesdames et Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de la société PPG CROISSANCE (ci-après la "**Société**") au cours de l'exercice clos le **31 décembre 2024** et des résultats de notre gestion au cours de l'exercice écoulé et soumettons à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Les comptes annuels, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du plan comptable en vigueur de la SPPICAV.

D'autre part, il vous sera rendu compte de la mission de votre Commissaire aux comptes.

Son rapport, celui de votre Président, de même que les comptes, le bilan et les documents ou renseignements s'y rapportant, comprenant le cas échéant la liste des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales s'étant avérées significatives en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ont été mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions réglementaires.

Conformément aux dispositions légales, nous vous présentons notre rapport de gestion.

#### **1. OBJECTIF DE GESTION DE LA SPPICAV**

La stratégie d'investissement est de proposer un taux de rendement interne cible net (« TRI ») de tous frais (hors commissions de souscription) de 8% par an. Cet objectif ne constitue en aucun cas un engagement ou une garantie de la société de gestion.

Le patrimoine est diversifié et investi dans tous types d'immeubles :

- principalement dans des actifs immobiliers de bureaux, locaux d'enseignement, locaux d'activité, data center, centre d'affaires et murs d'hôtels.
- à titre accessoire dans des actifs financiers obligataires ou monétaires.

Les actifs immobiliers sont acquis directement ou au travers de sociétés existantes cotées ou non cotées. Les investissements sont de type « opportunistes » (espérance de rendement et risque élevé) et situés principalement en France métropolitaine.

Afin de réaliser l'objectif de gestion, la SPPPICAV peut s'endetter dans les conditions définies ci-après.

Le ratio d'endettement financier total bancaire et non bancaire, direct et indirect sera limité à un maximum égal à 75 % de la valeur des Actifs Immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 4.

Il est ici précisé que l'endettement lié à d'éventuels contrats de crédit-bail immobiliers est pris en compte dans le calcul de ce ratio.

## **2. EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS AU COURS DE L'EXERCICE**

L'année 2024 s'achève sur une stabilisation des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise avec une augmentation graduelle des transactions tout au long de l'année, dans un contexte de baisse progressive des taux directeurs de la BCE, de ralentissement de l'inflation et de décollecte massive sur certains fonds immobiliers.

Malgré ce redémarrage progressif des transactions, le marché n'enregistre que 12,5 Mds € investis en immobilier d'entreprise, en baisse de -54% par rapport à la moyenne quinquennale.

La principale baisse est intervenue sur le marché du bureau, classe d'actifs la plus recherchée par le passé, lequel ne représente que 5 Mds d'euros d'investissement, soit une part de marché de 40%. Le marché de la logistique remporte la première place avec 5,1 Mds d'euros de transactions, soit 40% alors qu'elle a rarement dépassé les 20%

*Source : CBRE Research, Janvier 2025.*

### **➤ Inflation**

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Il est donc important de noter que les évaluations retenues dans le cadre du test de dépréciation des actifs immobiliers à la clôture ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes annuels de la société.

## **3. ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

Il s'agit du **neuvième** exercice social de la société PPG CROISSANCE pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2024.

La société PPG Croissance détient indirectement des actifs immobiliers via des SCI, des SAS ou des SARL. Au 31 décembre 2024, la poche immobilière de la SPPPICAV est composée des actifs immobiliers suivants :

- **SARL NOVAGEST** :16 rue de la Grange Dame Rose 78 140 VELIZY VILLACOUBLAY. Immeuble à usage de bureaux.
- **SCI AIX DURANNE LDB** : 260 rue Louis de Broglie 13 090 AIX EN PROVENCE. Immeuble à usage de bureaux et de datacenter.
- **SCI EUROPE 71** : Avenue de l'Europe 71 100 CHALONS SUR SAONE. Immeuble à destination d'hôtel.
- **SCI PPG CERGY** : Quartier de la Palette, Boulevard de l'Oise et de l'Avenue de l'Est – 95 000 PONTOISE (Val d'Oise). Immeuble à usage de bureaux.
- **SCI PPG LESQUIN** : 13 rue Gamand 59 810 LESQUIN. Immeuble à usage d'entrepôts et de bureaux.
- **SCI PPG LOGNES** : 7 rue des Campanules lieudit « Derrière le Parc » 77 185 LOGNES. Immeuble à usage de bureaux et de stockage.
- **SCI PPG NOISY** : Néant
- **SCI PPG ANGOULEME** : Parc d'Activité de Bel Air 16340 L'ILE D'ESPAGNAC. Immeuble à usage de bureaux.
- **SCI PPG PUTEAUX** : Tour Eve située 1 Place du Sud 92800 PUTEAUX. Immeuble à usage de bureaux et locaux annexes.
- **SARL CVDB** : Néant
- **SCI PPG EST** :
  - o Saint-Julien-Les-Metz (57070) – 1 Rue Labrosse – Venner : Immeuble à usage de bureaux.
  - o Reims (51100) – 41/43 avenue Avenue Hoche : Immeuble à usage de bureaux.
- **SCI PPG CENTRE** :
  - o Bâtiment A Orléans (45000) – rue Pierre-Gilles de Genes : Immeuble à usage de bureaux
  - o Bâtiment B Orléans (45000) – rue Pierre-Gilles de Genes : Immeuble à usage de bureaux
- **SCI PPG WEFORM 2022** :
  - o Signature d'une vente en état futur d'achèvement avec le promoteur OCEANIS portant sur un immeuble situé au Havre (76600), rue de la Transat, achevé en date du 4 février 2025. Cet immeuble est loué à 100%.
  - o Signature d'un contrat de réservation avec le promoteur BOUYGUES IMMOBILIER portant sur un immeuble situé à CLERMONT FERRAND (PUY-DE-DOME), 122 Avenue de la République. La livraison est prévue pour le 3e trimestre 2026.
- **SCI PPG NANTES** : 2 étages de bureaux dans un immeuble dénommé LE SOREN situé à CARQUEFOU (44470) 6 rue du Danemark et 17 rue du Tertre, ainsi que plusieurs emplacements de stationnement.

- **SCI SUPERMAN** : Plusieurs lots de copropriété aux rez-de-chaussée, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble en copropriété construit en 2021, au sein du Parc d'activité Savoie Technolac au 108 Avenue du Lac Léman, 73290 LA MOTTE-SERVOLEX. L'immeuble bénéficie également de 15 places de parkings situés de l'autre côté de la rue.
- **SAS SUPERNOVA WALL** : plusieurs lots de copropriété aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble en copropriété construit en 2021, au sein du Parc d'activité Savoie Technolac au 108 Avenue du Lac Léman, 73290 LA MOTTE-SERVOLEX. L'immeuble bénéficie également de 15 places de parkings situés de l'autre côté de la rue.
- **SCI PPG ON SPOT** : immeuble qui a été vendu en l'état futur d'achèvement, dénommé ON SPOT, situé à Bayonne (64), à usage principal de bureaux et commerce. La livraison de l'immeuble est intervenue le 25 mai 2023. L'immeuble est loué à 100% depuis la livraison de l'immeuble.

### **Composition de l'actif brut**

Au 31 décembre 2024, les actifs immobiliers détenus par PPG CROISSANCE représentent 92,56% de l'actif brut de la SPPICAV.

Les autres actifs financiers représentent 0,67% et les liquidités représentent 6,77 %.

### **Performance annuelle de la SPPICAV**

La valeur liquidative de la SPPICAV s'inscrit en hausse de +8,93% sur l'année 2024 par rapport à l'année 2023.

## **4. EVENEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

Il est ici rappelé les événements importants à savoir :

- **SCI AIX DURANNE LDB**

Les 16 et 17 décembre 2024, les baux commerciaux de sous-location des locaux de bureau et de MsC du 17 décembre 2013 ont été résiliés. Dans le même acte, ces deux baux ont été renouvelés à compter rétroactivement de la prise d'effet d'un troisième Bail en l'Etat Futur d'achèvement, soit le 13 avril 2018, pour une durée de 12 années dont 9 années fermes jusqu'au 12 avril 2027.

Ces baux ont été conclus moyennant un loyer global de 198 921,28 € HTHC.

- **SARL CVDB**

Une promesse unilatérale de vente a été signée le 26 octobre 2023 sous conditions suspensives au profit de la société SQUARE SA au prix de 5 770 000 € hors taxes et hors droits.

Afin de réaliser la vente susvisée, un protocole d'accord de résiliation amiable et anticipée du bail commercial du 10 juin 2014 a été signée entre la société CVDB et la société DYNAMIC HOSPITALITY le 27 mars 2024.

La vente de l'immeuble détenu par la Société a eu lieu le 02 avril 2024 au profit de la société SQUARE HOTEL XIX pour le prix de 5 770 000 € HT HD.

- **SCI EUROPE 71**

Des travaux de réfection de toiture terrasse complète entrepris par la société SOPREMA ont été finalisés le 18 avril 2024.

- **SARL NOVAGEST**

Le Plan Local d'Urbanisme a été révisé et permet une constructibilité en logement. Les négociations avec les promoteurs, l'EPF et la mairie de Vélizy sont en cours pour arbitrer l'actif.

- **SCI PPG ANGOULEME**

Des travaux sur les ouvrants de l'immeuble sont en cours de chiffrage. Ces travaux doivent être pris en charge par l'assurance DO. Ils n'ont pas débuté pour l'instant.

- **SCI PPG CENTRE**

- **Bâtiment A**

Le Preneur Nexity Centre (anciennement George V Centre) a restitué de manière anticipée le lot n° 1.24 situé au 5ème étage du bâtiment A d'une surface de 192 m<sup>2</sup> pour le 30 octobre 2024.

Le preneur TRAMONTINA a donné congé pour le 31 mai 2025.

- **Bâtiment B**

Le 12 juin 2024, la SCI PPG CENTRE a acquis l'immeuble ORLEANS PLAZA 2, bâtiment B, situé à ORLEANS (45000), Rue Pierre-Gilles de Gennes, avenue du Général Patton, avenue de Paris, avenue de la Bourrie Rouge, au prix de 4 000 000 € hors taxes et hors droits. Il s'agit de l'immeuble situé en face de l'immeuble ORLEANS PLAZA déjà détenu par PPG CENTRE.

En date du 12 décembre 2024, un bail commercial a été conclu avec le groupe EDUSERVICE portant sur les locaux suivants du bâtiment B :

- des lots B3 et B4 situés au rez-de-chaussée et des lots B5, B6 et B7 situés au 1er étage à usage de locaux de formation et d'enseignement d'une surface de 1 230 m<sup>2</sup> quote part de parties communes incluses ;
- dix (10) emplacements de stationnement dont un emplacement de stationnement électrique BRVE

Ce bail a été conclu sous conditions suspensives pour une durée de 10 ans à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2025, date prévisionnelle de livraison des locaux loués, dont une période ferme de 6 ans. Le loyer annuel est de 224 550 € HT HC.

- **SCI PPG CERGY**

Un bail commercial avec le service du SPIP du Val d'Oise a été conclu pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de 310 634,66 €.

- **SCI PPG EST**

- **Immeuble REIMS HOICHE**

Un bail commercial a été signé le 18 janvier 2024 entre la SCI PPG EST et la société SIPCA pour une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> février 2024 portant sur des locaux loués de 184 m<sup>2</sup> à usage de bureaux et 2 emplacements de stationnement en sous-sol moyennant un loyer de 22 116 € HT HC.

Le bail commercial conclu entre la SCI PPG EST et le MIPIH (preneur déjà en place) a été renouvelé rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023 pour une durée de 9 ans jusqu'au 31 août 2032. Le bail porte sur les locaux anciennement loués composés de :

- Surface de bureaux de 336 m<sup>2</sup>,
- Surface de bureaux de 168 m<sup>2</sup>,
- 4 emplacements de stationnement souterrains,
- 6 emplacements de stationnement extérieurs

Moyennant un loyer annuel global de 74 642,80 € HT HC.

Le bail a été modifié entre la SCI PPG EST et le MIPIH pour ajouter 5 emplacements de stationnement extérieurs moyennant un loyer annuel global de 2 150 € HT HC.

Le 3 juin 2024, le bail entre la SCI PPG EST et AXA a été modifié par un second avenant afin de prendre à bail 2 emplacements de stationnement souterrains supplémentaires moyennant un loyer annuel global de 860 € HT HC.

Le 30 juillet 2024, le bail commercial entre la SCI PPG EST et MULTI IMPACT a été modifié par avenant afin de prendre à bail 10 emplacements de stationnement extérieurs supplémentaires moyennant un loyer annuel global de 4 300 € HT HC.

- **Immeuble SAINT JULIEN LES METZ**
  - **Contentieux**

Suite à l'apparition de fissures importantes sur l'enrobé du parking et à une réclamation du locataire SAGE à ce sujet, la SCI PPG EST a estimé les travaux du propriétaire voisin (la société MANULOR) était à l'origine des fissures. Avant de pouvoir assigner le propriétaire voisin en référé expertise, et eu égard au fait que le conflit relève d'un trouble anormal de voisinage, PPG est a dû procéder à une mesure préalable de médiation.

Dans ce cadre, PPG Est a saisi le 9 avril 2024, le Centre de médiation et d'arbitrage de Paris (CMAP) afin de trancher ce différend avec le propriétaire voisin.

La saisine du CMAP a pour objectif d'obtenir :

- La réalisation, par la société MANULOR des travaux de confortement permettant de remédier de manière pérenne aux désordres constatés
- Une indemnisation de la SCI PPG EST à raison des frais qu'elle a engagés à ce stade, dans le cadre du sinistre, et des travaux de reprise qui seront à réaliser, à la suite du confortement que doit réaliser la société MANULOR sur son propre fonds

Le 12 décembre 2024, le conseil de MANULOR a proposé deux solutions de travaux à l'issue de la réunion de médiation du 9 octobre 2024.

Suite à une réunion sur place en mars 2025, MANULOR a proposé d'effectuer des travaux sur lesquels PPG Est serait d'accord. Les détails de ces travaux et du planning doivent être encore validés entre les parties mais cette solution amiable pourrait convenir à tous sans devoir assigner judiciairement afin de nommer un expert judiciaire.

- **SCI PPG LESQUIN**

Le 7 août 2024, l'immeuble de HEM situé sur la commune de HEM (NORD) 59510 Rue Antoine Pinay, Rue de la Briqueteries, a été cédé à la société LOCK'O HEM pour le prix de 6 800 000 € HT (TVA non applicable).

- **SCI PPG LOGNES**

Néant

- **SCI PPG NANTES**

Néant

- **SCI PPG NOISY**

Un litige est toujours en cours avec l'acquéreur concernant le remboursement de la quote part du rôle de taxes foncières de l'année 2023 afférent aux locaux vacants.

- **SCI PPG PUTEAUX**

- **Situation locative**

Le Preneur SCI PB 10 a définitivement quitté les lieux le 29/02/2024.

Le 20 avril 2024, un bail commercial a été conclu avec la société AURA INTERNATIONAL SCHOOL OF MANAGEMENT pour une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2024 moyennant un loyer annuel global de 139 320 € HT HC et portant sur les locaux loués suivants :

- Une surface de 774 m<sup>2</sup> à usage de bureaux au 3<sup>ème</sup> étage de l'Ensemble Immobilier, correspondant aux lots « Bail 3 » et « Bail 4 », quote-part de parties communes incluses,
- 5 emplacements de stationnement situés au 1<sup>er</sup> étage.

Le reste des locaux vacants sont en commercialisation à la location ou à la vente.

- **Contentieux**

Le 21 mai 2024, la Cour d'appel de Versailles a rendu son arrêt confirmant le jugement du Tribunal Judiciaire de Nanterre du 19/04/2022 rejetant les demandes faites par PPG CROISSANCE et PPG PUTEAUX de condamnation du diagnostiqueur et du mandataire judiciaire du vendeur et condamnant PPG PUTEAUX à payer de l'article 700 CPC. La PPG CROISSANCE et PPG PUTEAUX aux dépens d'appel (5000 euros pour EXPIM Diagnostic et AXA IARD et 5000 euros pour SELARL BASSE - en application de l'article 700 code procédure civile)

PPG croissance et PPG Puteaux n'ont pas souhaité faire de pourvoi en cassation.

En septembre 2024, les paiements des condamnations de 13 701,94€ ont été effectués.

Le contentieux est clôturé.

- **SCI PPG WEFORM 2022**

Néant

- **SCI SUPERMAN**

Le 4 novembre 2024, les parts sociales de la SCI SUPERMAN ont été cédées à :

- PPG CROISSANCE pour 999 parts sociales,
- Pierre 1<sup>er</sup> Gestion pour 1 part sociale,

Moyennant un prix de cession de 735 026 € HT.

Le même jour, les associés cédants ont cédé, à PPG Croissance, leurs créances en compte courant pour un prix de 751 080 €.

La société détient des lots de copropriété dans un ensemble immobilier complexe dénommé SUPERNOVA situé sur la commune de LA MOTTE SERVOLEX (SAVOIE) 73290 3 rue Lac du Mont Cenis. L'intégralité des lots détenus sont loués à des locataires tels que WALTER, Groupe PATRIARCHE, CHEZ HENRY, à usage de bureaux ou de restaurants.

Le taux d'occupation est de 100%.

- **SAS SUPERNOVA WALL**

Le 4 novembre 2024, les 2 100 actions de la SAS SUPERNOVA WALL ont été cédées à PPG CROISSANCE moyennant un prix de cession de 645 200 € HT.

Le même jour, les associés cédants ont cédé leurs créances en compte courant pour un prix de 417 900 €.

La société détient des lots de copropriété dans un ensemble immobilier complexe dénommé SUPERNOVA situé sur la commune de LA MOTTE SERVOLEX (SAVOIE) 73290 3 rue Lac du Mont Cenis. L'intégralité des lots détenus sont loués à des locataires tels que WALTER, Groupe PATRIARCHE principalement à usage de bureaux.

Le taux d'occupation est de 100%.

- **SCI PPG ON SPOT**

Conformément aux termes de la Convention de compte courant entre BK OPCI et PPG ON SPOT, la société PPG ON SPOT a remboursé 400 000€ d'avances en compte courant à la SPPPICAV BK OPCI le 08 mars 2024.

Au cours d'une assemblée générale mixte en date du 21 novembre 2024, les associés ont décidé de procéder au remboursement partiel de la prime d'émission mise en réserve d'un montant global de sept million neuf mille deux cents euros (7.009.200 €) soit 2.200 € par part sociale. Le montant global de la prime d'émission est ainsi ramené à six cent trente-sept mille deux cents euros (637.200€). Ces sommes ont été payées aux associés par inscription en compte courant d'associés bloqués et rémunérés à un taux de 2% l'an. Ces comptes courants ne seront remboursables par la SCI qu'en cas de vente de l'immeuble appartenant à la SCI et qu'après perception du prix de vente.

Le 22 novembre 2024, la SPPPICAV BK OPCI a cédé l'intégralité des parts sociales qu'elle détenait de la SCI PPG ON SPOT, soit 1666 parts sociales, à la SPPPICAV PPG CROISSANCE pour un montant de 624 183,56 €.

## **5. RESULTAT DE L'ACTIVITE**

### ***Présentation des résultats économiques et financiers au 31.12.2024.***

Le résultat de l'activité immobilière ressort déficitaire de **584 228,78 €**  
Le résultat sur opérations financières ressort bénéficiaire de **811 321,95 €**  
Le résultat net de l'exercice ressort déficitaire de **651 384,13 €**  
Le montant des comptes de régularisation ressort déficitaire de **21 219 ,00 €**  
Le résultat de l'exercice se solde par un **DEFICIT net comptable de 672 603,13 €**

### ***Analyse de l'évolution des affaires***

Au 31 décembre 2024

#### **Au passif**

Le montant des capitaux propres s'élevait à **55 051 504,40 €**  
Le total du bilan de la société s'élevait à **57 439 372,84 €**

Le montant des instruments financiers s'élevait à **0 €**

L'état de l'endettement de la société s'élevait à **2 387 868,44 €** correspondant aux :

- Dettes envers les établissements de crédit **404 084,14 €**
- Comptes courant d'actionnaires **1 714 425,07 €**
- Autres dettes d'exploitation **269 359,23 €**

#### **A l'actif**

L'actif à caractère immobilier s'élevait à **53 706 667,56 €**

Les dépôts et instruments financiers non immobiliers s'élevaient à **3 027 777,26 €**

Les autres créances s'élevaient à **56 715,09 €**

Les disponibilités s'élevaient à **648 212,93 €**

Pour votre information complémentaire :

La Société n'a supporté aucune dépense de travail intérimaire.

La société n'a pas de salarié.

### ***Affectation du résultat***

Le DEFICIT net comptable de l'exercice s'élève à la somme de **672 603,13 €**.

Les sommes distribuables se décomposent comme suit :

- Report à nouveau des résultats nets antérieurs : - 167 883,78 €
- Résultat net de l'exercice : -672 603,13 €

Soit un total de **-840 486,91 €**

Nous vous proposons d'affecter la perte de **672 603,13 €** de la manière suivante :

- En augmentation du report à nouveau débiteur.

Nous vous rappelons qu'aucun dividende n'a été versé au cours des exercices précédents.

## **6. TABLEAU DES 5 DERNIERS EXERCICES**

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, nous vous présentons le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices :

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Part A</b>					
<b>Actif Net</b>	47 811 568,94 €	42 427 791,39 €	38 283 608,50 €	32 951 338,46 €	26 686 932,75 €
<b>Nombre de parts</b>	99 452,14	96 139,72	94 201,17	91 545,71	85 621,82
<b>Valeur liquidative</b>	480,74 €	441,31 €	359,94 €	311,68 €	295,12 €
<b>Part B</b>					
<b>Actif Net</b>	7 239 935,46 €	NA	NA	NA	NA
<b>Nombre de parts</b>	678 048,19				
<b>Valeur liquidative</b>	10,67 €				
<b>Distribution unitaire plus-value (y compris acomptes)</b>					
<b>Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)</b>					
<b>Capitalisation unitaire</b>					

## **7. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT**

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

## **8. FILIALE ET PARTICIPATION**

### ***Filiales***

SARL NOVAGEST 100 %  
SCI AIX DURANNE LDB 99,9 %  
SCI EUROPE 71 99,9%  
SCI PPG CERGY 99,9 %  
SCI PPG LESQUIN 99,9 %  
SCI PPG LOGNES 99,9 %  
SCI PPG NOISY 99,9%  
SCI PPG ANGOULEME 99,9%  
SCI PPG PUTEAUX 99,9%  
SARL CVDB 100%  
SCI PPG EST 99,9%  
SCI PPG CENTRE 99,9%  
SCI PPG WEFORM 2022 96,99%  
SCI PPG NANTES 99,99%  
SCI PPG SUPERMAN 99,9%  
SAS SUPERNOVA WALL 100%  
PPG ON SPOT 52,29%

### ***Prise de participation***

Néant

### ***Prise de contrôle***

Néant

Sociétés	Cap (€)	Capitaux propres	Quote part du capital détenu en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non-encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (Bénéfice ou perte) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						
<b>Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1%</b>											
<u>Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)</u>											
SARL Novagest	8 000	3 064 868	100%	2 800 000	4 742 701	-464 047	0	454	-325 080	296 693	0
SCI Aix Duranne	1 000	-15 445	99,9%	982 790	3 129 225	-6 291	0	723 126	17 430	0	0
SCI Europe 71	1 000	-199 171	99,9%	734 047	2 602 868	224 785	0	397 923	-68 943	0	0
SCI PPG Lognes	1 000	319 581	99,9%	999	1 387 525	4 715	0	178 295	66 293	0	0
SCI PPG Lesquin	1 000	3 335 447	99,9%	999	4 228 181	-3 096 076	0	289 311	2 955 394	0	0
SCI PPG Cergy	1 000	444 943	99,9%	999	4 328 510	798 491	0	1 406 484	312 151	0	0
SCI PPG Angoulême	1 000	67 841	99,9%	999	1 397 085	1 681 627	0	703 716	44 722	0	0
SCI PPG Puteaux	2 551 000	894 088	99,99%	2 550 999	2 089 706	1 458 497	0	77 513	-463 023	0	0
SCI PPG Est	1 000	-294 000	99,9%	999	2 256 020	1 330 086	0	1 023 142	199 373	0	0
SCI PPG Centre	1 000	-2 102 536	99,9%	999	2 463 670	6 593 489	0	1 379 732	-501 049	0	0
SCI PPG Nantes	10 000	24 621	99,99%	9 999	199 721	2 570 971	0	174 959	14 621	0	0
SCI PPG Weform 2022	10 000	-35 443	96,99%	9 699	43 397	4 090 742	0	0	-45 443	0	0
SCI Superman	1 000	54 111	99,9%	999	862 410	751 080	0	268 763	31 091	0	0
SAS Supernova Wall	2 100	38 481	100%	2 100	876 336	417 900	0	259 842	15 911	0	0
SCI ON SPOT	318 600	391 189	52,29%	499 800	724 358	3 665 200	0	1 717 549	188 587	0	0

## **9. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES**

Exercices	Revenus éligibles ou non à l'abattement	
	Dividendes	Autres revenus distribués
31.12.2023	0 €	-
31.12.2022	0 €	-
31.12.2021	0 €	-
31.12.2020	0 €	-

## **10. INFORMATION SUR L'EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS**

### ➤ **Expert immobilier**

Conformément à la Directive n°2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM), telle que transposée aux articles L 214-24-13 et suivants du Code monétaire et financier, l'évaluation des actifs de la SPPICAV « PPG Croissance » est effectuée trimestriellement par un seul évaluateur immobilier (ii), la société BPCE expertises immobilières (filiale à 100 % de BPCE SA depuis mars 2020).

Les méthodes d'évaluation employées dans le cadre des missions de l'évaluateur sont conformes aux préconisations du Rapport Barthès de Ruyter et répondent aux standards d'évaluation internationaux :

- normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I.
- RAPPORT c.o.B. (c.o.s est devenue A.M.F depuis 2004) de février 2000 (Rapport Barthès de Ruyter)
- normes professionnelles Européennes TEGOVA
- principes de "THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS" (RICS)

D'une manière générale, dans le cadre de son évaluation, l'évaluateur immobilier utilise la méthode dite « Capitalisation du revenu » avec toutefois un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe » (Mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché de l'investissement).

BPCE expertises immobilières bénéficie d'une couverture d'assurance professionnelle couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle.

La garantie s'exerce à concurrence de 5 000 000 € par sinistre en Responsabilité Civile Professionnelle.

### ➤ **Evaluateur indépendant AIFM**

La société Pierre 1<sup>er</sup> Gestion, société de gestion de PPG CROISSANCE, fait appel depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 à la société FORSTONE qui fait la revue des expertises de BPCE expertises immobilières.

## **11. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE.**

### • **Composition du conseil d'administration**

Les administrateurs sont :

- Monsieur Joseph CHATEL,
- Monsieur Joël VACHER,
- La Société TONNERRE, représentée par Monsieur Bertrand TOURMENTE.

La Présidence de la SPPICAV est assurée par sa société de gestion Pierre 1<sup>er</sup> Gestion SAS depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2017.

### • **Mandats exercés par les administrateurs**

La liste des mandats exercés par les administrateurs de PPG Croissance figure en annexe du présent rapport.

## **12. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET DE SON PERSONNEL**

### ➤ Rémunération

Au 31 décembre 2024, la Société de Gestion Pierre 1<sup>er</sup> Gestion se compose de 16 personnes, parmi elles, 2 sont membres du Comité de Direction : le Président de la Société et le Directeur Général Délégué (lui-même salarié).

Au 31 décembre 2024, le montant total annuel brut des rémunérations fixe s'élève à 1 119 737 €. Le montant de la rémunération variable versée (total annuel brut) s'élève à 219 452 €.

La rémunération fixe versée (brute annuelle) des preneurs de risque affectés à PPG CROISSANCE représente un montant annuel de 95 960 €. La rémunération variable versée (brute annuelle) du personnel affecté au Fonds représente un montant annuel de 24 468 €.

Deux gérants composent l'équipe dédiée à l'OPPCI PPG CROISSANCE. Ces derniers ont été assistés en particulier de la Direction Juridique (2 personnes) qui ont dédiée une partie de leur temps de travail à la rédaction des baux et avenants, à la gestion des contentieux et des procédures collectives des locataires ainsi qu'aux acquisitions immobilières.

### Principes de la politique de rémunération de la société de gestion

Afin de répondre à l'objectif d'une politique de rémunération saine et prudente, Pierre 1er Gestion a fixé un certain nombre de principes en matière de fixation des rémunérations.

Ces principes sont les suivants :

- La situation financière de Pierre 1er Gestion ne doit pas être affectée de façon préjudiciable par la rémunération variable globale attribuée pour une année donnée et/ou par la rémunération variable payée ou acquise au cours de l'année.
- la part fixe de la rémunération est prépondérante pour les collaborateurs de Pierre 1er Gestion, y compris pour les collaborateurs « preneurs de risque » ;
- elle doit permettre aux collaborateurs de disposer d'un niveau de rémunération en cohérence avec leurs fonctions et responsabilités, même dans l'hypothèse du non-versement de la partie variable ;
- la part variable envisagée est :
  - o au maximum 200 000€ brut annuel. Dans le cas où la rémunération variable ne dépassera pas 200K€, le paiement se fera intégralement en numéraire en année N. Dans le cas exceptionnel où une rémunération variable annuelle versée excéderait le seuil de 200 000 €, le montant excédant cette somme serait versée sur une période de 3 ans. 50 % de cette rémunération excédentaire pourrait être attribuée en parts ou actions de FIA gérés par Pierre 1er Gestion.
  - o est déterminée en partie en fonction de critères collectifs de performance ;
  - o repose sur des critères individuels de performance qui seront à la fois quantitatifs et qualitatifs (notamment le respect des procédures et règles de l'entreprise et l'atteinte des objectifs) ;
  - o s'aligne avec les profils de risque définis des véhicules, la stratégie d'investissement et les contraintes réglementaires ou contractuelles des véhicules gérés ;
- l'indépendance entre les rémunérations des fonctions de contrôle et de conformité et des hauts responsables chargés de la fonction de gestion des risques de celles des métiers contrôlés ou supervisés ;
- l'interdiction pour les preneurs de risques (dirigeants, gérants, l'évaluateur interne Indépendant, le

RCCI ainsi que les membres de la direction) d'utiliser des stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité qui limiteraient la portée des dispositions d'alignement sur les risques contenus dans la politique de rémunération.

- Les critères financiers et non financiers des politiques et pratiques de rémunération

Pierre 1<sup>er</sup> Gestion utilise des critères à la fois quantitatifs (financiers), qualitatifs (non financiers) et des objectifs individuels définis en amont, afin de limiter le poids de la performance strictement financière dans l'évaluation globale et d'apprécier la manière dont cette performance a été atteinte.

Les mesures quantitatives doivent couvrir une période suffisamment longue pour cerner correctement le risque relatif aux actions du membre du personnel.

Les mesures qualitatives (non financières) peuvent être : la réalisation d'objectifs stratégiques, la satisfaction des investisseurs, l'observation de la politique de gestion des risques, la conformité avec les règlements internes et externes, les aptitudes de direction, la gestion, le travail en équipe, la créativité, la motivation et la coopération avec les autres unités opérationnelles et avec les fonctions de contrôle.

Les mesures quantitatives peuvent être : la collecte pour les commerciaux, le volume d'investissement pour les gérants...

- Dispositif de contrôle pour éviter les conflits d'intérêt

Le RCCI de la SGP intègre le domaine de la rémunération dans les risques potentiels de conflit d'intérêt.

La présente politique est mise en place pour minimiser les risques en la matière. Un contrôle de son application est intégré dans le programme annuel de contrôle du RCCI ainsi que dans celui du prestataire de contrôle externe indépendant.

### **13. PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS -MANDAT DE GESTION LOCATIVE ET TECHNIQUE ET HONORAIRES DE PROPERTY MANAGEMENT ET D'ASSET MANAGEMENT**

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des Associés, Pierre 1<sup>er</sup> Gestion a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne.

Les conditions de recours aux services des filiales de Pierre 1<sup>er</sup> Gestion dans la gestion des immeubles du fonds PPG CROISSANCE sont contractualisées.

PPG CROISSANCE et les filiales propriétaires d'immeubles ou titulaires de droits réels immobiliers, de baux à construction ou de crédit baux immobiliers ont mandaté à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la société Pierre 1<sup>er</sup> Real Estate Management, filiale à 100% de Pierre 1<sup>er</sup> Gestion, pour la gestion locative et technique des immeubles.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts, applicable notamment aux transactions conclues entre le fonds (ou ses filiales) et une entité du groupe Pierre 1<sup>er</sup> Real Estate Management, l'exercice 2024 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants :

Pierre 1<sup>er</sup> Real Estate Management a perçu, en sa qualité de gestionnaire locatif et technique de divers immeubles détenus par PPG CROISSANCE des honoraires d'un montant annuel de 168 594,52 € TTC.

Ces honoraires sont répartis de la manière suivante :

- Honoraires de gestion des loyers soit 0,30% HT de l'actif net de la SPPPICAV,
- Honoraires de gestion administrative, immobilière et technique soit 2% HT des loyers facturés HT HC pour les immeubles multilocataires.

Ces honoraires sont répartis proportionnellement en fonction de la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus par les filiales de la SPPPICAV au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.

En complément, un immeuble fait l'objet d'une gestion technique complémentaire, il s'agit de :

- L'immeuble situé à Orléans (45000), 3 rue Pierre Gille de Gennes, détenu par la SCI PPG CENTRE, pour lequel la gestion technique et des charges était effectuée par la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT. Le mandat de gestion a été résilié en date du 30 juin 2024 à la suite de plusieurs plaintes des locataires quant aux prestations insatisfaisantes de NEXITY.

#### **14. TAXONOMIE ET FINANCE DURABLE (SFDR)**

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

PPG Croissance est classé « Article 8 » selon le règlement SFDR c'est-à-dire que ce produit promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas d'objectif de durabilité.

L'annexe II SFDR se trouve annexée à la fin de ce rapport.

#### **15. CHANGEMENTS DES METHODES DE VALORISATION DANS LA PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS**

Aucun changement notable des méthodes de présentation des comptes et de leur valorisation n'est intervenu au cours de l'exercice écoulé.

#### **16. REGLES DE BONNE CONDUITE, CONTROLE INTERNE ET CONFORMITE**

Le RCCI, Madame Laurence HOURY, exerce ses fonctions dans les conditions définies par le Règlement Général de l'AMF et assure les contrôles permanents de second niveau depuis sa nomination le 27 mars 2024.

Elle s'est fait assister, sur l'année 2024, par la société AGAMA CONSEIL, Société par actions simplifiée au capital de 21 170 € dont le siège social se situe 9 rue de la Paix - 75002 PARIS, enregistré au RCS de Paris sous le numéro 791 138 993, représentée par Monsieur Louis-Grégoire LOGRE, en sa qualité de Directeur général.

La société AGAMA CONSEIL assure les contrôles périodiques de troisième niveau.

#### **17. PERSPECTIVES**

L'équipe de gestion analyse régulièrement des opportunités d'investissement avec un spread de taux supérieur à 350 points de base sur la durée de détention de l'actif. Le spread de taux se définit comme la différence entre le rendement immobilier triple net 4 et le coût de la dette bancaire dont la durée est de 15 ans maximum. Il s'agit soit d'Asset Deals soit de Share Deals, rachat de part de société détenant un ou plusieurs actifs immobiliers.

La société de gestion est sous exclusivité pour le rachat d'un crédit-bail immobilier dont l'objet est le financement d'un immeuble à usage de bureaux et d'activités partiellement loué et situé dans le département de l'Essonne (91).

#### **18. ENDETTEMENT ET LIQUIDITE**

La dette bancaire rapportée à la valeur hors droits des actifs à caractère immobiliers s'élève, au 31 décembre 2024, à 47,8% y compris les contrats de crédits baux immobiliers.

La répartition de l'endettement par établissements prêteurs est la suivante :

<i>En K€ (hors crédits baux)</i>	Encours au 31/12/2024	Encours au 31/12/2023	Encours au 31/12/2022	Encours au 31/12/2021	Encours au 31/12/2020	Encours au 31/12/2019	Encours au 31/12/2018
Caisse d'Épargne GEE	5 045	7 072	9 286	7 770	8 829	9 247	6 059
BPI	19 069	15 936	18 355	20 659	22 487	31 492	12 094
Crédit Agricole Centre Loire	9 309	5 437	5 733	6 368	7 036	7 358	2 051
CEHDF	1 193	2 768	3 038	3 105	3 578	3 712	3 983
Comptes SCFC	0	491	1 482	2 000	3 479	3 479	1463
CADS	3 758						
CEAPC	3 323						
<b>Total</b>	<b>41 697</b>	<b>31 704</b>	<b>40 959</b>	<b>43 035</b>	<b>49 007</b>	<b>59 016</b>	<b>29 635</b>

Les caractéristiques des prêts bancaires hypothécaires sont les suivants :

Filiales	Banque	Nominal en K€	Échéance	Taux de référence	Marge
<b>SAS PPG Croissance</b>	Crédit Agricole CL	1 800	jun.-26	Fixe	1,62%
<b>SARL Novagest</b>	Crédit Agricole CL	800	nov.-26	Fixe	1,62%
<b>SCI PPG Lognes</b>	BPI	1 550	jan.-32	Fixe	2,00%
<b>SCI PPG Lesquin</b>	CELC	1 900	juil-32	Euribor 3 Mois (Floor 0)	1,70%
<b>SCI PPG Cergy</b>	BPI	4 500	Janv 2033	Euribor 3 mois (Floor 0)	1,60%
	CELCA	4 500	Janv 2033	Euribors 3 mois (Floor0)	1,60%
<b>SCI PPG Angouleme</b>	BPI	4 993	Juil 2034	Euribor 3 mois (Floor 0)	1,75%
<b>SCI PPG Est Metz</b>	BPI	2 000	Oct 2034	Taux fixe 1,90%	1,90%
	CEGEE	2 000	Nov 2034	Taux fixe 1,90%	
<b>Reims</b>	BPI	1 575	Dec 2034	Taux fixe 1,90%	1,90%
	CEGEE	1575	Janv 2035	Taux fixe 1,90%	
<b>SCI PPG Centre</b>	BPI	5 568	Oct 2034	Euribor 3 mois (Floor 0)	1,80%
	BPI	2 670	Sept 2039	Taux fixe	4,35%
	Crédit Agricole CL	5 567	Oct 2034	Euribor 3 mois (Floor 0)	1,80%
	Crédit Agricole CL	1 800	Sept 2039	Taux fixe	4,35%
	Crédit Agricole CL - INFINE	300	Mai 2035	Taux fixe	4,20%
<b>SCI ON SPOT</b>	BPI	6 750	Mai 2025	Taux fixe	1,80%
	CEAPC	6 750	Dec 2035	Taux fixe	1,80%
<b>SCI SUPERMAN</b>	CADS	2 418	Juin 2035	Taux fixe	0,90%
<b>SAS SUPERNOVA WALL</b>	CADS	2 418	Août 2036	Taux fixe	1,18%

#### **19. ENGAGEMENTS HORS BILAN DES FILIALES**

Certaines filiales de la SPPICAV ont contracté des contrats de crédit-bail dont les caractéristiques sont les suivantes :

Filiales	Banque	Nominal En K€	Échéance	Taux de référence	Marge	Valeur Résiduelle
SCI Aix Duranne LDB	BPI	2 020	oct.-28	Euribor 3 Mois	2,3%	1 €
	<i>dont avance preneur</i>	120	oct.-28		0,5%	
	<i>Tranche 2 (travaux)</i>	91	oct-22		2,3%	
SCI Aix Duranne LDB	BPI	3 900	avr.-30	TME Nov 2016 + 0,7% TME Nov 2016 + 1,2%		1 €
	<i>dont avance preneur</i>	250	avr.-30			
SCI Europe 71	BPI	3 175	jun.-26	Euribor 3 Mois	2,30%	1 €
	<i>dont avance preneur</i>	475	janv.-28	Euribor 3 Mois	0,9%	

## 20. DETTES FOURNISSEURS

Conformément aux dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture des deux derniers exercices, soit au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2024, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs :

Tableau du solde des dettes fournisseurs au 31 décembre par dates d'échéance (K€)								
	<30jours		De 30 jours à 60 jours		> 60jours		Total TTC	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Factures non parvenues (*)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	80	277	0	0	0	0	80	277
<b>Total TTC</b>	<b>80</b>	<b>277</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80</b>	<b>277</b>

(\*) Provisions pour honoraire aux prestataires de la SPPPICAV (société de gestion, dépositaire, évaluateurs, etc.)

## 21. FRAIS ET COMMISSIONS

Les frais et commissions directs et indirects supportés par la SPPPICAV au cours de l'exercice s'élèvent à :

Frais (en K€)	Total au 31/12/24	% Actif net	% Actif brut	% Actif brut immobilier	% Valeur acquisition
Frais de fonctionnement et gestion	-894	-1,62	-0,91	-0,98	N/A
Frais d'exploitation Immobilière (dont CBI)	-2 257	-4,10	-2,30	-2,49	N/A
Frais de transaction	-503	-0,91	-0,51	-0,55	N/A

## 22. INVENTAIRE DE LA POCHE IMMOBILIERE AU 31/12/2024

Actifs	Orléans Bât A	Orléans Bât B	Cergy	Angoulême	Aix-Durance
Modalité de détention	Pleine Propriété (volumes)	Pleine Propriété (volumes)	Pleine Propriété	Pleine Propriété	Pleine propriété
Nom de l'immeuble	Plaza A	Plaza B	Le Béloise	Factory	Aix Durance
Ville	Orléans	Orléans	Cergy Pontoise	L'Isle d'Espagnac	Aix-en-Provence
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Data center & Bureaux
Surface	6 491 m <sup>2</sup>	5 528 m <sup>2</sup>	6 761 m <sup>2</sup>	4 195 m <sup>2</sup>	2 170 m <sup>2</sup>
Nombre de parking	270	119	-	245	55
Taux d'occupation physique	97%	22%	100%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	14 090	5 490	10 840	7 530	5 580
Locataires principaux	Multi-locataires (Pôle Emploi, Foncia,...)	-	Multi-locataires	Solocal Marketing Services	Bouygues Télécom

Actifs	St Julien-les-Metz	Novagest	Reims	Europe 71	Le Havre
Modalité de détention	Pleine Propriété	Copropriété	Copropriété	Pleine Propriété	En cours de construction
Nom de l'immeuble	Sage	Novagest	Avenue Hoche	Europe 71	WE FORM
Ville	St Julien-les-Metz	Velizy	Reims	Chalon-sur-Saône	Le Havre
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Hôtel	Sport - Bien-être
Surface	3 240 m <sup>2</sup>	3 246 m <sup>2</sup>	2 688 m <sup>2</sup>	3 500 m <sup>2</sup>	1 960 m <sup>2</sup>
Nombre de parking	270	86	71	66	-
Taux d'occupation physique	100%	0%	94%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	4 760	4 500	4 330	3 690	3 580
Locataires principaux	Sage	-	Multi-locataires	SAS des Hôtels de Chalon	Multi-locataires

Actifs	Puteaux	Nantes	Lesquin	Lognes	Bayonne
Modalité de détention	Copropriété	Pleine propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété
Nom de l'immeuble	Tour EVE	Le Soren	Lesquin	Lognes	ON SPOT*
Ville	Puteaux	Carquefou (Nantes)	Lesquin	Lognes	Bayonne
Typologie	Bureaux	Bureaux	Activité & Bureaux	Activité & Bureaux	Bureaux
Surface	1 756 m <sup>2</sup>	903 m <sup>2</sup>	3 799 m <sup>2</sup>	1 698 m <sup>2</sup>	4 195 m <sup>2</sup>
Nombre de parking	-	-	60	22	65
Taux d'occupation physique	44%	100%	100%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	3 490	2 470	2 370	2 250	20 550
Locataires principaux	AORA INTERNATIONAL	Structure preneuse : PPG St Maur Exploitation : centre d'affaires IWG marque «HQ»	ERT Technologie	Hubert CLOIX	Multi-locataires

### **23. INFORMATION RELATIVE A LA DECLARATION DE L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (« IFI ») DE L'ANNEE 2024**

La base imposable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) inclut les titres de fonds et autres entités investis dans des actifs immobiliers, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers.

Dans l'hypothèse où vous seriez assujetti à cet impôt, la quote-part immobilière à déclarer, par part ou action détenue de la SPPICAV PPG CROISSANCE s'élève à :

	Entité concernée	PPG CROISSANCE
1	Valeur liquidative de la part A au 1er janvier 2025	480,74 €
2	Valeur liquidative de la part B au 1er janvier 2025	10,67 €
3	Quote-part IFI des biens et droits immobiliers pour les résidents de France en %	55,24%
4	Valeur IFI par part / action A à déclarer par les résidents de France	265,57 €
5	Valeur IFI par part / action B à déclarer par les résidents de France	5,89 €

Pour rappel, ces informations vous ont été transmises par mail en date du 24/04/2025.

### **24. HONORAIRE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Pour l'audit de l'exercice du 31 décembre 2024, les honoraires s'élèvent à 18 000 € hors taxes pour la SPPICAV.

### **25. CHARGES ET DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT VISEES A L'ARTICLE 39-4 DU CODE GENERAL DES IMPOTS**

Nous vous demandons de constater, conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéficiaires assujettis à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 39-4 dudit Code n'a été enregistrée.

## **26. EVENEMENT INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

- **SCI PPG CERGY**

Des travaux d'embellissement des parties communes sont prévus pour l'année 2025.

Le preneur WEIDMULLER a donné congé pour le 31 août 2025.

- **SCI PPG EST**

- **Immeuble de REIMS HOICHE**

Des travaux d'étanchéité sont en cours pour la toiture.

- **Immeuble SAINT JULIEN LES METZ**

Le Preneur SAGE a souhaité restituer partiellement les surfaces louées aux termes de la période ferme du bail commercial du 10 juillet 2019. Pour ce faire, le bail initial a été résilié au 31 décembre 2025 et une partie des locaux loués sera restituée pour le 31 décembre 2025.

Aux termes du nouveau bail prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2026, les Locaux Loués auront une surface totale de 1.669 m<sup>2</sup> (incluant 205m<sup>2</sup> de parties communes), répartis comme suit se composent de :

- Le lot n° 4 situé au 1er étage de l'Ensemble immobilier d'une surface de 519 m<sup>2</sup> environ,
- Le lot n° 5 situé au 2ème étage de l'Ensemble immobilier d'une surface de 378 m<sup>2</sup> environ
- Le lot n° 6 situé au 2ème étage de l'Ensemble immobilier d'une surface de 517 m<sup>2</sup> environ
- Au sous-sol : des locaux à usage d'archive d'une surface de 50 m<sup>2</sup> environ ;
- Un terrain à usage de parkings privés, comprenant un minimum de 20 emplacements intérieurs et 115 emplacements extérieurs.

Moyennant un loyer global annuel de 256 815 € HT HC.

- **SCI PPG LOGNES**

Le 21 mars 2025, la SCI PPG LOGNES a acquis les droits à un crédit-bail immobilier signé le 12 juillet 2017 pour une durée de 15 ans et portant sur un immeuble situé à VILLEBON-SUR-YVETTE (ESSONNE) 91140 3 Avenue du Québec, Zone d'activités de Courtaboeuf, Les Laurentides, Bâtiment ONTARIO et 46 emplacements des stationnements extérieurs au prix d'acquisition final de 664 537,33 €.

Le bâtiment est loué à neuf locataires et un lot est vacant et est en cours de commercialisation de location.

- **SCI PPG CENTRE**

Des travaux sur les ouvrants sont prévus et devraient être pris en charge par l'assurance Dommages Ouvrages.

- **SCI PPG WEFORM 2022**

Sur le Weform de Clermont Ferrand : 3 avenants de prorogation du délai de signature de la vente en état futur d'achèvement ont été signés depuis afin de pouvoir lever les conditions suspensives (notamment d'obtention d'un prêt et d'une garantie autonome à première demande)

En ce qui concerne le site de Weform du Havre : l'immeuble du Havre acheté dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) signée le 3 mai 2023 avec le promoteur OCEANIS a été livré le 4 février 2025.

A la signature de la VEFA, l'immeuble était loué dans le cadre de deux baux commerciaux en état futur d'achèvement avec les sociétés ESG GROUP INTERNATIONAL (Enseigne EASYGYM) et GAME OF WORKS chacun pour une durée de 10 ans ferme.

Un protocole d'accord entre la SCI PPG WEFORM 2022 et ESG GROUP INTERNATIONAL (Enseigne EASYGYM) a été signé le 16 janvier 2025 et rendant caduc le bail en l'état futur d'achèvement signé le 3 mai 2023.

Suite à l'incapacité de l'enseigne EASYGYM à prendre livraison des locaux, l'équipe de gestion a dû rechercher en urgence un nouveau locataire et un bail commercial notarié a été signé le 21 mars 2025 avec un nouveau locataire exploitant une salle de sport sous l'enseigne Planète Fitness pour une durée de 10 ans fermes moyennant un loyer annuel global de 139 717,50 € HT HC.

### **27. REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE PART A UNIQUEMENT (AU 31/12/2024)**

Conformément à l'article L.233-13 du Code de Commerce qui fait obligation aux dirigeants des sociétés par actions de mentionner dans leur rapport annuel l'identité des personnes physiques ou morales possédant plus du dixième du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales, nous vous informons qu'au 31 décembre 2024, la répartition du capital est la suivante :

<b>Nombre d'actionnaires du fonds</b>	105
<b>Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds</b>	1

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Répartition (%)</b>
Société Civile Financière Châtel	24 540,65	19,97 %

### **28. PARTICIPATION DES SALARIES DE LA SOCIETE PPG CROISSANCE A SON CAPITAL**

Néant

### **29. DELEGATIONS DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Nous vous informons qu'aucune délégation de compétence ou de pouvoirs n'a été accordée au Président par l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital.

### **30. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

La société FI PARTNERS, SARL au capital de 40 000 € dont le siège social est situé 22 bis rue Laffitte – 75009 PARIS et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 793 043 241 a été désignée par une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 31 mai 2023 en qualité de Commissaire aux comptes titulaire et suppléant pour une durée de 6 exercices sociaux

La société FI PARTNERS est référencé auprès de l'AMF en tant que Commissaire aux comptes de FPCI/FCI/SCPI/OPCI et FPS.

Nous vous demandons d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils vous sont présentés, le rapport du Président et le rapport général de votre Commissaire aux comptes, ainsi que les opérations qui y sont visées et d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024 dans les conditions que nous venons de vous exposer.

Nous vous demandons également d'approuver les conclusions du rapport spécial de votre Commissaire aux comptes concernant les conventions visées par les articles L.227-10 et suivants du Code de Commerce.

Nous vous demandons de bien vouloir donner quitus à la Société de gestion et aux administrateurs.

Si ces propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions dont nous allons vous donner lecture.

Fait à Paris,  
Le 28/04/2025

**LE PRESIDENT**  
Pierre 1<sup>er</sup> Gestion  
Monsieur Joël VACHER

**Annexe – Liste des mandats des administrateurs de PPG Croissance au 31/12/24**

**Liste des mandats de Monsieur Joël VACHER :**

<b>Société</b>	<b>Forme</b>	<b>Adresse</b>	<b>RCS</b>	<b>Fonction</b>
<b>SCI EGG INVEST 1</b>	SCI	25 rue Guyton de Morveau 75013 Paris	798 356 721 Paris	Gérant
<b>EGG PATRIMOINE</b>	SAS	13 Villa Seurat 75014 Paris	493 099 717 Paris	Président
<b>FILAO INVESTISSEMENTS</b>	SCI	25 rue Guvton de Morveau 75013 Paris	448 064 311 Paris	Gérant
<b>SCI BEAUDELAIRE 62</b>	SCI	25 rue Guvton de Morveau 75013 Paris	799 669 536 Paris	Gérant
<b>CVDB</b>	SARL	Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine – 75755 Paris Cedex 15	804 614 121 Paris	Gérant
<b>FILAO ESTATE</b>	SCI	81 résidence Pieds dans l'eau Marina - 97110 Point à Pitre	490 879 418 Pointe à Pitre	Co-Gérant
<b>FILAO IMMO</b>	SCI	Immeuble CA/SOCOTEC 15 lot Grand Camp 2 97139 ABYMES	451 736 557 Pointe à Pitre	Co-Gérant
<b>AIX DURANNE LDB</b>	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	794 279 497 Paris	Gérant
<b>EUROPE 71</b>	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	802 104 893 Paris	Gérant
<b>MONTPARNASSE 1955</b>	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	812 172104 Paris	Gérant
<b>PIERRE 1ER GESTION</b>	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	813 903 390 Paris	Président
<b>BK OPC</b>	SPPPICAV sous forme SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur
<b>PHONE SIDOT MONTPELLIER</b>	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	483 450 300 Paris	Gérant
<b>PHONE MARIE CURIE TOURS</b>	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	483 450 383 Paris	Gérant
<b>SARL FINANCIERE LA GALERIE</b>	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	527 949 408 Paris	Gérant
<b>VALBUC</b>	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris	438 769 200 Paris	Gérant

		Cedex 15		
<b>SOCIETE NOVAGEST</b>	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	343 045 464 Paris	Gérant
<b>SCI PPG LOGNES</b>	SCI	Tour Maine Montparnasse – BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	823 211 875 Paris	Gérant
<b>SCI PPG LESQUIN</b>	SCI	Tour Maine Montparnasse – BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	829 506 203 Paris	Gérant
<b>SCI PPG NOISY</b>	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	829 359 082 Paris	Gérant
<b>SCI PPG CERGY</b>	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	831 803 192 Paris	Gérant
<b>P.P.G CROISSANCE</b>	SPPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	819 943 804 Paris	Administrateur
<b>PHONE FLEURY</b>	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	523 782 076 Paris	Gérant
<b>PHONE OCEANIA</b>	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	752 094 649 Paris	Gérant
<b>PHONE ORLY</b>	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	801 389 586 Paris	Gérant
<b>PHONE TOULOUSE</b>	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	792 790 933 Paris	Gérant
<b>SCI PPG PUTEAUX</b>	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	843 075 151 Paris	Gérant
<b>PPG RETAIL</b>	SPPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	839 385 093 Paris	Administrateur
<b>SCI PPG ANGOULEME</b>	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	840 308 977 Paris	Gérant
<b>PPG EST</b>	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris	852 921 642 Paris	Gérant

		Cedex 15		
<b>PPG MANAGEMENT</b>	SAS	12 avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie, 75116 Paris	881 557 383 Paris	Directeur Général
<b>MENNECY AULNAY</b>	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	879 433 910 Paris	Directeur Général
<b>PPG INDIANA</b>	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	878 831 833 Paris	Directeur Général
<b>ADELOR</b>	SARL	10 rue du Colisée 75008 Paris	389 787 656 Paris	Gérant
<b>PPG SURELEVATION</b>	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	899 159 271 Paris	Président
<b>ELIJO MONTSOURIS</b>	SCI	36 Avenue Reille 75014 Paris	950 833 368 Paris	Co-gérant

**Liste des mandats de Monsieur Joseph CHATEL :**

<b>Société</b>	<b>Forme</b>	<b>Adresse</b>	<b>RCS</b>	<b>Fonctions</b>
<b>SOCIÉTÉ CIVILE FINANCIÈRE CHÂTEL</b>	SCI	11 rue d'Artois 75008 Paris	493 491 054 Paris	Gérant
<b>PPG CROISSANCE</b>	SPPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	819 943 804 Paris	Administrateur
<b>SCI DU MOULINET CHATEL</b>	SCI	11 rue d'Artois 75008 Paris	815 194 139 Paris	Gérant
<b>PPG RETAIL</b>	SPPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	839 385 093 Paris	Administrateur
<b>CAC INVESTISSEMENTS</b>	SAS	12 avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie 76116 Paris	842 850 018 Paris	Président
<b>MAISON HELER</b>	SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	825 385 420 Paris	Président
<b>CHATEL TRANSACTION</b>	SARL	11 rue d'Artois 75008 Paris	520 732 330 Paris	Gérant
<b>PPG MANAGEMENT</b>	SAS	12 avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie 75116 Paris	881 557 383 Paris	Président
<b>LES ALLÉES DE VINCENNES</b>	SAS	12 avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie 75116 Paris	849 061 452 Paris	Président
<b>COMPAGNIE COLOMBUS</b>	SAS	12 avenue Pierre 1 <sup>er</sup> de Serbie 75116 Paris	883 000 325 Paris	Directeur Général Délégué

<b>BK OPCI</b>	SPPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur
<b>CAC LIFE</b>	SAS	12, rue Pierre 1er de Serbie – 75116 Paris	889 117 230 Paris	Président
<b>JON BAY</b>	SAS	15 RUE DE MOULINET, RUE DU MOULINET, 78890 GARANCIERES	890 619 364 Versailles	Président
<b>SAS 8 IMPASSE MONTLOUIS</b>	SAS	45 RUE DE MONCEAU, 75008 PARIS	898 629 191 Paris	Directeur Général Délégué
<b>COMPAGNIE COLUMBUS 2</b>	SAS	12 AVENUE PIERRE IER DE SERBIE, 75116 PARIS	977 718 212 Paris	Directeur Général Délégué

**Liste des mandats du représentant permanent de la SC TONNERRE, Monsieur Bertrand TOURMENTE :**

<b>Société</b>	<b>Forme</b>	<b>Adresse</b>	<b>RCS</b>	<b>Fonctions</b>
<b>SC TONNERRE</b>	SC	40 rue du Roi de Sicile 75004 PARIS	851 131 938 Paris	Gérant
<b>ALTHOS PATRIMOINE</b>	SARL	161 Boulevard Haussmann 75008 PARIS	513 180 356 Paris	Gérant

**Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852**

Dénomination du produit: PPG CROISSANCE

Identifiant d'entité juridique: 969500WM7K7CUV79FY10

### Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

#### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

OUI

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : \_\_\_\_\_%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social** : %

NON

Il **promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_\_\_% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



**Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?**

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable

La société de Gestion reconnaît que les investissements de la SPPICAV sont exposés à certains

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

risques de durabilité pouvant impacter les rendements à long terme. Par conséquent, l'analyse ESG aux côtés de l'analyse financière conventionnelle a été intégrée pour identifier les risques de durabilité des actifs immobiliers dans l'univers d'investissement de la SPPPICAV en prenant en compte dans le processus d'investissement :

- des facteurs environnementaux tel que le coût et les réglementations en matière d'énergie, dégradation de la qualité de l'eau, la présence d'amiante, les modifications des usages liés au changement climatique.
- des facteurs sociaux et de gouvernance tel que le respect des droits de l'homme, la lutte contre la corruption, ....

Toutes les décisions d'investissements ne seront pas exclusivement fondées sur des considérations relatives aux critères ESG, mais elles visent à réduire le risque de durabilité.

### ● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Le nombre total des sites au 31/12/2024 est de 14. Au cours de l'année 2 actifs ont été cédés et 2 autres ont été acquis.

Tous les actifs sont individuellement notés et possèdent une grille de notation individuelle.

La moyenne de la notation est de **3.56/10**.

La moyenne de l'ensemble des actifs :

- 4.01 /10 au niveau de l'environnement
- 4.64 /10 au niveau du social
- 1.39 /10 au niveau de la gouvernance

### ● **... et par rapport aux périodes précédentes ?**

Le nombre total des sites au 31/12/2023 est de 14.

Tous les actifs sont individuellement notés et possèdent une grille de notation individuelle.

La moyenne de la notation est de **2.73/10**.

La moyenne de l'ensemble des actifs :

- 3.08 /10 au niveau de l'environnement
- 3.56 /10 au niveau du social
- 1 /10 au niveau de la gouvernance

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

### ● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable

----- *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable

----- *Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?*

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable



### Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le produit financier ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.



### Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : année 2024

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
PPG CENTRE (Immeuble Orléans Plaza)	Bureaux	21.42%	FRANCE
PPG CERGY	Bureaux	11.86%	FRANCE
ON Spot	Bureaux	11.76%	FRANCE



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

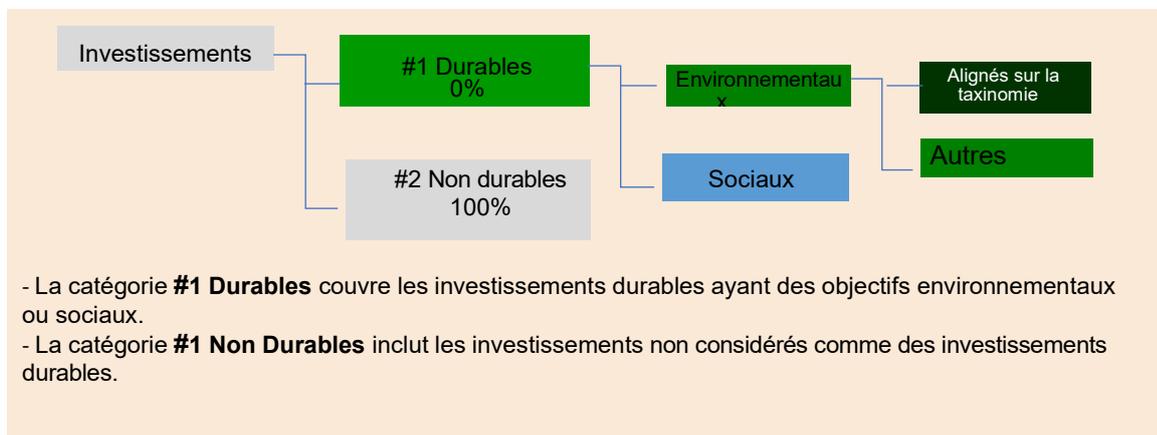
- **Quelle était l'allocation des actifs?**

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit

- **Des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;
- **Des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.



- **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

Les investissements sont réalisés à 100% dans l'immobilier d'entreprise (commerce et bureau).



**Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE?**

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?**

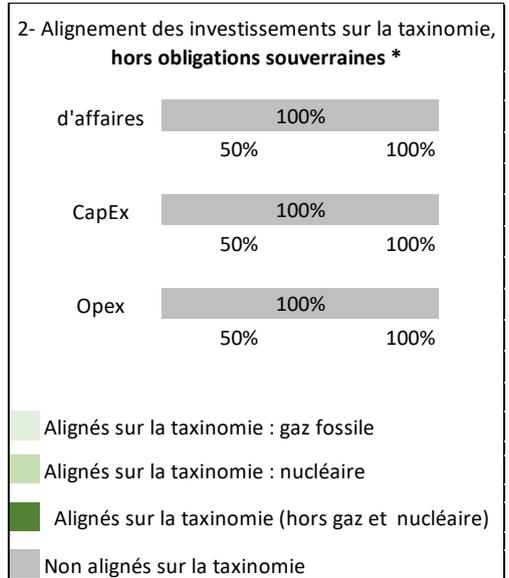
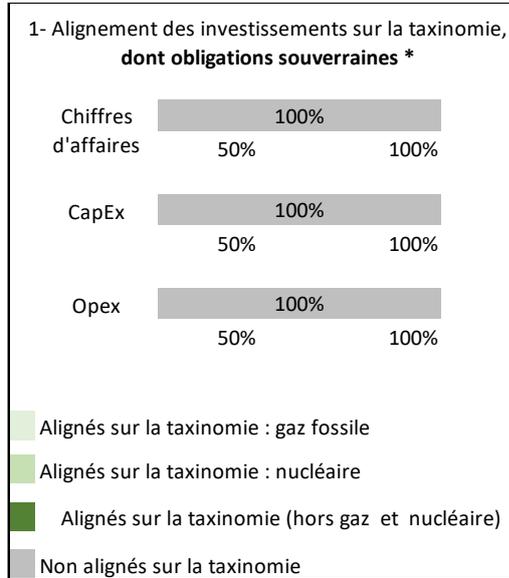
- Oui
- Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements.

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

**Les activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

**Les activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux



\* Aux fins de ces graphiques, les "obligations souveraines" comprennent toutes les expositions souveraines.

- **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Le pourcentage minimum d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes au sens de la taxinomie de l'Union Européenne s'élevait à 0%.

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE (règlement UE



- **Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE?**

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental et non alignés sur la taxinomie européenne .



- **Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social?**

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable sur le plan social.



- **Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux?**

Étaient inclus dans la catégorie "#2 Autres" les actifs non couverts par une analyse ESG : les liquidités, les instruments financiers (DAT, SWAP, CAP...).



- **Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?**

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.



***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?***

Ce produit n'utilise pas d'indice spécifique pour déterminer son alignement aux caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- ***En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?***

N/A

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?***

N/A

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

N/A

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

N/A