

**PPG CROISSANCE**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2021)**



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

**(Exercice clos le 31 décembre 2021)**

Aux associés  
**PPG CROISSANCE**  
C/O Pierre 1er Gestion  
75015 PARIS

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier PPG CROISSANCE constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

---

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

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

### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en Note 1 « Règles d'évaluation des actifs » et conformément à la réglementation applicable aux OPCl, les actifs immobiliers sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant.

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

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

### **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
  
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2022

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

## Bilan au 31 Décembre 2021 en Euros – Actif

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Actifs à caractère immobilier (1)</b>	<b>36 052 538,43</b>	<b>31 912 579,65</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	13 766 095,37	11 105 317,41
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	6 636 939,22	5 883 616,96
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (2)	15 649 503,84	14 923 645,28
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>89 604,49</b>	<b>455 769,96</b>
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers	89 604,49	455 769,96
<b>Opérations de change à terme de devises</b>		
<b>Créances locataires</b>		
<b>Autres créances</b>	216 088,83	247 423,37
<b>Dépôts à vue</b>	349 250,21	924 821,67
<b>Total de l'actif</b>	<b>36 707 481,96</b>	<b>33 540 594,65</b>
(1) Confère à l'article 113-2. §2 du présent règlement		
(2) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés		

## Bilan au 31 Décembre 2021 en Euros – Passif

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>32 951 338,46</b>	<b>26 686 932,75</b>
Capital	32 817 210,12	27 073 629,47
Report des plus values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)	-198 571,80	-180 040,39
Résultat de l'exercice (1)	332 700,14	-206 656,33
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
<b>Provisions</b>		
<b>Instruments financiers</b>	<b>89 604,49</b>	<b>455 769,96</b>
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers	89 604,49	455 769,96
<b>Dettes</b>	<b>3 666 539,01</b>	<b>6 397 891,94</b>
Dettes envers les établissements de crédit	3 545 639,28	5 108 451,69
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	120 899,73	1 289 440,25
<b>Total du passif</b>	<b>36 707 481,96</b>	<b>33 540 594,65</b>
(1) Y compris comptes de régularisation		

## Compte de résultat au 31 Décembre 2021 en Euros

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers		265 738,56
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	404 814,41	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	389 764,36	154 153,10
<b>Total I</b>	<b>794 578,77</b>	<b>419 891,66</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	30 056,38	168 217,83
<b>Total II</b>	<b>30 056,38</b>	<b>168 217,83</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>764 522,39</b>	<b>251 673,83</b>
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
<b>Total III</b>		
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	609,12	1 265,55
Autres charges financières	2 771,42	3 010,49
<b>Total IV</b>	<b>3 380,54</b>	<b>4 276,04</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>-3 380,54</b>	<b>-4 276,04</b>
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	439 368,52	454 054,12
Autres charges (VII)		
<b>Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>321 773,33</b>	<b>-206 656,33</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total VIII</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 instruments financiers non immobiliers		
<b>Total IX</b>		
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>		
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>321 773,33</b>	<b>-206 656,33</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	10 926,81	
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>332 700,14</b>	<b>-206 656,33</b>

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



# ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

## I- REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

L'exercice comptable, arrêté le 31 décembre 2021, a une durée de 12 mois.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

### 1 - Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

#### 1-1 Actifs Immobiliers

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

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

La SPPICAV valorise les immeubles, terrain, droit réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle.

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

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

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

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

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

***c) Immeubles en cours de construction***

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

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

## **1-2 Actifs Financiers**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêt des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

## **2 - Endettement**

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

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

## **3 - Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures**

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

## **4 - Les commissions**

### **4-1 Les commissions de souscription**

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

### **4-2 Les commissions variables**

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

## **5 - Dépréciations sur créances locatives**

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

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

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

## **6 - Provisions pour risques**

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

Au cours de l'exercice, des provisions pour risques ont eu lieu et subsistent en fin d'exercice suite à l'évaluation de PPG CENTRE.

## II- EVOLUTION DE L'ACTIF NET

			31/12/2021	31/12/2020
<b>Actif net en début d'exercice</b>		+	<b>26 686 932,75</b>	<b>23 568 886,65</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)		+	2 515 218,00	2 015 000,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)		-		
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		-	290 218,00	315 000,00
Différences de change		+/-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier		+/-	3 717 632,38	1 688 202,43
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	12 433 317,30			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	- 8 715 684,92			
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers		+/-		
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	0			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	0			
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>		-		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation		+/-	321 773,33	-206 656,33
Acomptes versés au cours de l'exercice :				
sur résultat net <sup>1</sup>		-		
sur cessions d'actifs <sup>1</sup>		-		
Autres éléments		+/-		-63 500,00
<b>Actif net en fin d'exercice</b>		=	<b>32 951 338,46</b>	<b>26 686 932,75</b>

## III- COMPLEMENTS D'INFORMATION

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

Non concerné

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

Non concerné

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

	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	11 105 317,41			1 433 002,37	13 766 095,37	
▪ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	5 883 616,96			1 981 097,85	6 636 939,22	
<b>Total</b>	<b>16 988 934,37</b>			<b>+ 3 414 100,22</b>	<b>20 403 034,59</b>	
<b>Total frais inclus</b>						

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

Secteur d'activité	31-12-21
Bureaux, dont	
Paris	6 636 939.22
Ile de France	
Province	13 766 095.37
Etranger	

### 3 - Contrats de Crédit-bail

Non concerné

### 4 - Autres actifs à caractère immobilier

- dépôts et cautionnements versés : Néant

- avances en comptes courant : 15 911 673.41 €

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

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
A0001064	4 147 361,84	PPG CENTRE	4 147 361,84	EUR	12,59%
A0001051	1 665 854,89	PPG EST	1 665 854,89	EUR	5,06%
A0000995	1 504 445,53	PPG PUTEAUX	1 504 445,53	EUR	4,57%
A0000937	1 442 570,04	SAS CVDB	1 442 570,04	EUR	4,38%
A0000936	2 839 002,91	PPG ANGOULEME	2 839 002,91	EUR	8,62%
A0000848	997 270,74	PPG CERGY	997 270,74	EUR	3,03%
A0000846	202 188,92	SCI EUROPE 71	202 188,92	EUR	0,61%
A0000845	274 000,84	SCI AIX	274 000,84	EUR	0,83%
A0000844	1 789 249,92	PPG NOISY	1 789 249,92	EUR	5,43%
A0000843	878 461,23	PPG LESQUIN	878 461,23	EUR	2,67%
A0000842	171 266,55	PPG LOGNES	171 266,55	EUR	0,52%
PSW036237	-	CAP PALATINE	-	EUR	0,00%

### 6 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
<b>Opérations de change à terme de devises</b>		
Achat de devises à terme		
Contrepartie des vente à terme de devises		
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	46 956,56	89 152,96
Syndics		
Autres débiteurs	169 132,27	158 270,41
Charges constatées d'avance		
Charges récupérables à refacturer		
<b>Total</b>	<b>216 088,83</b>	<b>247 423,37</b>

## 7 - Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	5 923,89	2 225 000,00	290 218,00
Rachats réalisés			
<b>Montants nets</b>	<b>5 923,89</b>	<b>2 225 000,00</b>	<b>290 218,00</b>
<b>Capital souscrit restant à appeler</b>			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Capital	32 515 460,10	26 772 673,89
Report des plus values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	-180 040,39	-166 265,59
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-20 313,55	-13 774,80
Résultat de l'exercice	321 773,33	-206 656,33
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	10 926,81	
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Provisions	303 532,16	300 955,58
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>32 951 338,46</b>	<b>26 686 932,75</b>

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

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Part D1</b>					
Actif Net	32 951 338,46	26 686 932,75	23 568 886,65	18 169 551,77	8 776 007,34
Nombre de parts	91 545,71	85 621,82	79 861,45	70 594,13	43 656,36
Valeur liquidative	359,94	311,68	295,12	257,38	201,02
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)					
Capitalisation unitaire					

## 8 - Dettes

### Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts	3 545 639,28	5 108 451,69
Concours bancaires courants		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>3 545 639,28</b>	<b>5 108 451,69</b>
<b>Total des autres emprunts</b>		
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>		
Ventes à terme de devises		
Contrepartie des achats à terme de devises		
<b>Total opérations de change à terme de devises</b>		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Etat et autres collectivités	46 222,29	53 147,73
Charges refacturées		
Autres créditeurs	74 677,44	1 236 292,52
Produits constatés d'avance		
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>120 899,73</b>	<b>1 289 440,25</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			3 545 639,28	3 545 639,28
Emprunts « in fine »				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
<b>Total</b>			<b>3 545 639,28</b>	<b>3 545 639,28</b>

### Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts immobiliers	3 545 639,28	5 108 451,69
Autres emprunts		

## 9 - Détail des provisions pour risque

Néant

## 10 - Produits et charges de l'activité immobilière

<b>Produits immobiliers</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Loyers		
Charges facturées	231 111,48	265 738,56
Autres revenus immobiliers		
<b>Total</b>	<b>231 111,48</b>	<b>265 738,56</b>

<b>Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Dividendes SAS / SCPI	404 814,41	
Dividendes Actions		
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
<b>Total</b>	<b>404 814,41</b>	

<b>Autres produits sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Intérêts des avances en comptes courant	158 652,88	154 153,10
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		

<b>Autres charges sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Intérêts sur emprunts immobiliers	30 056,38	168 217,83
Charges sur emprunts immobiliers		

## 11 - Produits et charges sur opérations financières

<b>Charges sur opérations financières</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	609,12	1 265,55
Autres charges financières	2 771,42	3 010,49
<b>Total</b>	<b>3 380,54</b>	<b>4 276,04</b>

## 12 - Frais de gestion et de fonctionnement

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

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPPCI et représentent 1.405% TTC de l'actif net TTC.

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



Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au	Montant au
	31/12/2021	31/12/2020
Commission société de gestion	330 963,47	340 544,84
Commission administrative	17 578,53	18 519,11
Commission dépositaire	33 775,50	45 211,50
Honoraires commissaire aux comptes	22 910,00	19 510,00
Honoraires experts immobiliers	29 616,67	21 800,00
Autres frais	1 000,00	
Frais d'acte et d'avocat	1 294,35	5 137,42
Expert comptable	2 230,00	3 331,25
<b>Total</b>	<b>439 368,52</b>	<b>454 054,12</b>

### 13 - Résultat sur cession d'actifs

Néant

### 14 - Engagements reçus et donnés

Non concerné

### 15 - Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	321 773,33	-206 656,33
Régularisation du résultat net	10 926,81	
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>332 700,14</b>	<b>- 206 656,33</b>
Report des résultats nets		
Report des plus values nettes (1)		
Régularisation sur les comptes de reports		
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>		
<b>Total des sommes à affecter (I+ II)</b>	<b>332 700,14</b>	<b>- 206 656,33</b>
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs	- 198 571,80	- 180 040,39
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>- 198 571,80</b>	<b>- 180 040,39</b>

## 16 - Tableau des filiales et participations

Sociétés	Cap (€)	Capitaux propres	Quote part du capital détenu en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non-encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (Bénéfice ou perte) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						

### A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1%

#### 1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)

SARL Novagest	8 000	3 624 112	100%	2 800 000	4 699 195	-589 722	0	477 838	193 898	97 820	0
SCI Aix Duranne	1 000	-89 655	99,9%	982 790	2 408 439	274 001	0	665 415	-157 353	377 956	0
SCI Europe 71	1 000	-140 530	99,9%	734 047	2 009 212	202 189	0	336 621	-102 421	0	0
SCI PPG Lognes	1 000	170 064	99,9%	999	806 814	171 267	0	207 777	68 272	26 923	0
SCI PPG Lesquin	1 000	169 670	99,9%	999	1 706 757	878 461	0	734 782	190 180	0	0
SCI PPG Noisy	1 000	-14 722	99,9%	999	0	1 789 250	0	411 667	-515 273	0	0
SCI PPG Cergy	1 000	-68 469	99,9%	999	2 752 296	997 271	0	1 417 799	367 190	0	0
SCI PPG Angoulême	1 000	-87 303	99,9%	999	1 085 117	2 839 003	0	634 798	113 110	0	0
SCI PPG Puteaux	2 551 000	1 357 111	99,99%	2 550 999	2 327 060	1 504 446	0	400 000	-41 715	0	0
SARL CVDB	10 000	-802 803	100%	1 198 420	1 937 744	1 442 570	0	444 797	-212 337	0	0
SCI PPG Est	1 000	-684 741	99,9%	999	670 402	1 665 855	0	890 221	136 713	0	0
SCI PPG Centre	1 000	-1 601 487	99,9%	999	0	4 147 362	0	1 206 638	-157 551	0	0