

PPG CROISSANCE

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

(Exercice clos le 31 décembre 2020)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

Aux associés
PPG CROISSANCE
C/O Pierre 1er Gestion
33 Avenue Du Maine
75015 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de 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 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

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

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

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

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1.1 et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par 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.

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 SPPICAV.

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

En outre :

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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 mai 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Bilan au 31 Décembre 2020 en Euros – Actif

	31/12/2020	31/12/2019
Actifs à caractère immobilier (1)	31 912 579,65	29 654 421,68
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	11 105 317,41	10 096 399,15
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	5 883 616,96	5 505 288,37
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)	14 923 645,28	14 052 734,16
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	455 769,96	
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	455 769,96	
Opérations de change à terme de devises		
Créances locataires		
Autres créances	247 423,37	186 503,58
Dépôts à vue	924 821,67	959 949,28
Total de l'actif	33 540 594,65	30 800 874,54
(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 2020 en Euros – Passif

	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres (= actif net)	26 686 932,75	23 568 886,65
Capital	27 073 629,47	24 495 338,86
Report des plus values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)	-180 040,39	-901 744,70
Résultat de l'exercice (1)	-206 656,33	-24 707,51
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions		
Instruments financiers	455 769,96	
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers	455 769,96	
Dettes	6 397 891,94	7 231 987,89
Dettes envers les établissements de crédit	5 108 451,69	5 304 133,03
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	1 289 440,25	1 927 854,86
Total du passif	33 540 594,65	30 800 874,54
(1) Y compris comptes de régularisation		

Compte de résultat au 31 Décembre 2019 en Euros

	31/12/2020	31/12/2019
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	265 738,56	332 875,76
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	154 153,10	99 853,48
Total I	419 891,66	432 729,24
Charges de l'activité immobilière		
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	168 217,83	82 852,70
Total II	168 217,83	82 852,70
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	251 673,83	349 876,54
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
Total III		
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 265,55	1 049,24
Autres charges financières	3 010,49	4 886,26
Total IV	4 276,04	5 935,50
Résultat sur opérations financières (III - IV)	-4 276,04	-5 935,50
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	454 054,12	335 399,28
Autres charges (VII)		
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-206 656,33	8 541,76
Produits sur cessions d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII		
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX		
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-206 656,33	8 541,76
Comptes de Régularisation (X)		-33 249,27
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-206 656,33	-24 707,51

* 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 2020, a une durée de 12 mois.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 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 2020 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 2020.

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'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

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

6 - Provisions pour risques

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'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

			31/12/2020	31/12/2019
Actif net en début d'exercice		+	23 568 886,65	18 169 551,77
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)		+	2 015 000,00	3 356 308,91
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)		-		
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		-	315 000,00	
Différences de change		+/-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier		+/-	1 688 202,43	+ 2 034 484,21
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	8 715 684,92			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	- 7 027 482,49			
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers		+/-		
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	0			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	0			
Distribution de l'exercice précédent ¹		-		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation		+/-	-206 656,33	8 541,76
Acomptes versés au cours de l'exercice :				
sur résultat net ¹		-		
sur cessions d'actifs ¹		-		
Autres éléments		+/-	-63 500,00	
Actif net en fin d'exercice		=	26 686 932,75	23 568 886,65

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

	31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2020	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)	10 096 399,15			1003 542,35	11 105 317,41	
▪ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	5 505 288,37			383 704,50	5 883 616,96	
Total	15 601 687,52			+ 1 387 246,85	16 988 934,37	-
Total frais inclus						

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

Secteur d'activité	31-12-20
Bureaux, dont	
Paris	5 883 616,96
Ile de France	
Province	11 105 317,41
Etranger	

3 - Contrats de Crédit-bail

Non concerné

4 - Autres actifs à caractère immobilier

- dépôts et cautionnements versés : Néant

- avances en comptes courant : 15 489 347,01 €

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	3 664 965,51	PPG CENTRE	3 664 965,51	EUR	13,73%
A0001051	1 818 170,41	PPG EST	1 818 170,41	EUR	6,81%
A0000995	1 429 867,37	PPG PUTEAUX	1 429 867,37	EUR	5,36%
A0000937	1 408 468,14	SAS CVDB	1 408 468,14	EUR	5,28%
A0000936	3 325 680,49	PPG ANGOULEME	3 325 680,49	EUR	12,46%
A0000848	1 297 968,53	PPG CERGY	1 297 968,53	EUR	4,86%
A0000846	385 852,80	SCI EUROPE 71	385 852,80	EUR	1,45%
A0000845	-	SCI AIX	-	EUR	-0,10%
A0000844	1 002 638,90	PPG NOISY	1 002 638,90	EUR	3,76%
A0000843	1 044 417,38	PPG LESQUIN	1 044 417,38	EUR	3,91%
A0000842	138 063,08	PPG LOGNES	138 063,08	EUR	0,52%
PSW036237	-	CAP PALATINE	-	EUR	0,00%

6 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Opérations de change à terme de devises		
Achat de devises à terme		
Contrepartie des vente à terme de devises		
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	89 152,96	41 345,79
Syndics		
Autres débiteurs	158 270,41	145 157,79
Charges constatées d'avance		
Charges récupérables à refacturer		
Total	247 423,37	186 503,58

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	5 760,37	2 015 000,00	
Rachats réalisés			
Montants nets	5 760,37	2 015 000,00	
Capital souscrit restant à appeler			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2020	31/12/2019
Capital	26 772 673,89	25 186 413,17
Report des plus values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	-166 265,59	-797 104,04
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-13 774,80	-104 640,66
Résultat de l'exercice	-206 656,33	8 541,76
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		-33 249,27
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Provisions	300 955,58	-691 074,31
Total des capitaux propres	26 686 932,75	23 568 886,65

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	5 760,37	2 015 000,00	
Rachats réalisés			
Montants nets	5 760,37	2 015 000,00	
Capital souscrit restant à appeler			

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

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Part D1				
Actif Net	26 686 932,75	23 568 886,65	18 169 551,77	8 776 007,34
Nombre de parts	85 621,82	79 861,45	70 594,13	43 656,36
Valeur liquidative	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	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts	5 108 451,69	5 304 133,03
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	5 108 451,69	5 304 133,03
Total des autres emprunts		
Total des dépôts de garanties reçus		
Ventes à terme de devises		
Contrepartie des achats à terme de devises		
Total opérations de change à terme de devises		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Etat et autres collectivités	53 147,73	
Charges refacturées		
Autres créditeurs	1 236 292,52	1 927 854,86
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	1 289 440,25	1 927 854,86

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			5 108 451,69	5 108 451,69
Emprunts « in fine »				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
Total			5 108 451,69	5 108 451,69

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts immobiliers	5 108 451,69	5 304 133,03
Autres emprunts		

9 - Détail des provisions pour risque

Néant

10 - Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2020	31/12/2019
Loyers		
Charges facturées	265 738,56	332 875,76
Autres revenus immobiliers		
Total	265 738,56	332 875,76

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts des avances en comptes courant	154 153,10	99 853,48
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts sur emprunts immobiliers	168 217,83	82 852,70
Charges sur emprunts immobiliers		

11 - Produits et charges sur opérations financières

Charges sur opérations financières	31/12/2020	31/12/2019
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	1 265,55	1 049,24
Autres charges financières	3 010,49	4 886,26
Total	4 276,04	5 935,50

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 1.70% 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
	31/12/2020	31/12/2019
Commission société de gestion	340 544,84	257 548,19
Commission administrative	18 519,11	23 495,64
Commission dépositaire	45 211,50	24 899,60
Honoraires commissaire aux comptes	19 510,00	35 053,33
Honoraires experts immobiliers	21 800,00	20 733,33
Frais publicité et annonce		-18,95
Autres frais		1 048,67
Frais d'acte et d'avocat	5 137,42	-28 710,53
Expert comptable	3 331,25	1 350,00
Total	454 054,12	335 399,28

13 - Résultat sur cession d'actifs

Néant

14 - Engagements reçus et donnés

Non concerné

15 - Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net	-206 656,33	8 541,76
Régularisation du résultat net		-33 249,27
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		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	- 206 656,33	- 24 707,51
Report des résultats nets		
Report des plus values nettes (1)		
Régularisation sur les comptes de reports		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs		
Total des sommes à affecter (I + II)	- 206 656,33	- 24 707,51
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs	- 180 040,39	- 166 265,59
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	- 180 040,39	- 166 265,59

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	3 528 034	100%	2 800 000	4 248 867	-446 885	0	483 281	192 831	0	0
SCI Aix Duranne	1 000	445 654	99,9%	982 790	2 557 420	-26 746	0	688 792	348 507	0	0
SCI Europe 71	1 000	-38 109	99,9%	734 047	1 791 008	385 853	0	307 169	44 880	0	0
SCI PPG Lognes	1 000	128 715	99,9%	999	245 053	138 063	0	206 129	65 145	0	0
SCI PPG Lesquin	1 000	-20 510	99,9%	999	1 125 948	1 044 417	0	718 650	203 878	0	0
SCI PPG Noisy	1 000	500 550	99,9%	999	233 477	1 002 639	0	633 328	-320 471	0	0
SCI PPG Cergy	1 000	-435 659	99,9%	999	1 930 569	1 297 969	0	1 232 997	202 198	0	0
SCI PPG Angoulême	1 000	-200 413	99,9%	999	508 924	3 325 680	0	606 826	79 634	0	0
SCI PPG Puteaux	2 551 000	1 398 826	99,99%	2 550 999	2 435 589	1 429 867	0	87 500	-130 490	0	0
SARL CVDB	10 000	-590 465	100%	1 198 420	1 634 750	1 408 468	0	375 225	56 824	0	0
SCI PPG Est	1 000	-821 454	99,9%	999	277 330	1 818 170	0	769 051	11 559	0	0
SCI PPG Centre	1 000	-1 443 937	99,9%	999	0	3 664 966	0	1 212 719	-126 288	0	0