

PPG CROISSANCE

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

(Exercice clos le 31 décembre 2017)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

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 la société PPG CROISSANCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 société 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1 janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, 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. 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

En application des dispositions de l'article 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 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 en note 1.2 et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sous la responsabilité de la société de gestion 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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction 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 société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.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 société.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société 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 24 mai 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit


Fabrice Bricker

PPG CROISSANCE

ORGANISME PROFESSIONNEL DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER

COMPTES ANNUELS

31/12/2017

Bilan au 31 Décembre 2017 en Euros – Actif

	31/12/2017	31/12/2016
Actifs à caractère immobilier (1)	11 779 225,00	4 518 954,24
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	2 970 000,00	
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	3 095 418,00	1 717 837,00
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	3 046 556,00	2 800 000,00
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)	2 667 251,00	1 117,24
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
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		
Opérations de change à terme de devises		
Créances locataires		
Autres créances	95 228,63	120 465,40
Dépôts à vue	1 335 104,09	45 086,46
Total de l'actif	13 209 557,72	4 684 506,10

(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 2017 en Euros – Passif

	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres (= actif net)	8 776 007,34	2 368 013,31
Capital	8 875 975,83	1 746 838,00
Report des plus values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)		
Résultat de l'exercice (1)	-99 968,49	621 175,31
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	4 433 550,38	2 316 492,79
Dettes envers les établissements de crédit	1 847 571,81	1 764 348,39
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	2 585 978,57	552 144,40
Total du passif	13 209 557,72	4 684 506,10

(1) Y compris comptes de régularisation

Compte de résultat au 31 Décembre 2017 en Euros

	31/12/2017	31/12/2016
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	30 000,00	22 445,00
Total I	30 000,00	22 445,00
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	18 421,91	
Total II	18 421,91	186 448,19
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	11 578,09	-164 003,19
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 820,42	800 744,00
Autres produits financiers		
Total III	3 820,42	800 744,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	20 694,41	15 565,50
Autres charges financières		
Total IV	20 694,41	15 565,50
Résultat sur opérations financières (III - IV)	-	785 178,50
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	81 156,09	
Autres charges (VII)		
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-	621 175,31
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)	-	621 175,31
Comptes de Régularisation (X)	-13 516,50	0,00
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-	621 175,31

* 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 règlement n°2014-06 de l'autorité des normes comptables du 2 octobre 2014 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.

La durée de l'exercice court sur deux périodes : du 1^{er} janvier 2017 au 31 août 2017 et du 31 août 2017 au 31 décembre 2017.

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 immobilier 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.

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, aucune provision pour risque n'a été comptabilisée.

II- EVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2017
Actif net en début d'exercice	+	2 368 013,58
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	4 454 235,50
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	
Différences de change	+/-	
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	2 053 726,75
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		2 053 726,75
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		0
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	+/-	-99 968,49
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
sur résultat net ¹	-	
sur cessions d'actifs ¹	-	
Autres éléments	+/-	
Actif net en fin d'exercice	=	8 776 007,34

1 Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds

2 Versements au sens de l'article L.214-69 et L. 214-91

III- COMPLEMENTS D'INFORMATION

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

Ventilation par nature	31/12/2016	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2017	Frais
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de construction ▪ Autres 			2 514 718,80		455 281,20	2 970 000,00	204 718,80
Total			2 514 718,80		455 281,20	2 970 000,00	204 718,80

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

Secteur d'activité	31-12-17
Bureaux, dont	
Paris	
Ile de France	2 970 000,00
Province	
Etranger	

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

	31/12/2016	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2017	Frais d'acquisition
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa) ▪ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa) 			1 719 834,45	1 375 583,55	3 095 418,00	
			2 800 000,00	246 556,00	3 046 556,00	
Total			4 519 834,45	+ 1 622 139,55	6 141 974,00	-

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

Secteur d'activité	31-12-17
Bureaux, dont	
Paris	3 795 546,00
Ile de France	
Province	3 095 418,00
Etranger	

3 - Contrats de Crédit-bail

Non concerné

4 - Autres actifs à caractère immobilier

- dépôts et cautionnements versés : Néant

- avances en comptes courant : 2 667 251,00 €

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
A0000848	482 000,00	PPG CERGY	482 000,00	EUR	5,49%
A0000846	441 228,00	SCI EUROPE 71	441 228,00	EUR	5,03%
A0000845	505 975,00	SCI AIX	505 975,00	EUR	5,77%
A0000844	908 500,00	PPG NOISY	908 500,00	EUR	10,35%
A0000843	160 500,00	PPG LESQUIN	160 500,00	EUR	1,83%
A0000842	169 048,00	PPG LOGNES	169 048,00	EUR	1,93%

6 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2017
Créances locataires	
Créances locataires	
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	
Dépréciations des créances locataires	
Total	-

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2016	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2017
Dépréciations des créances locataires				

Décomposition des postes du bilan	31/12/2017
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	22 386,63
Syndics	
Autres débiteurs	72 842,00
Charges constatées d'avance	
Charges récupérables à refacturer	
Total	95 228,63

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	24 001,36	4 236 000,00	204 719,00
Rachats réalisés			
Montants nets	24 001,36	4 236 000,00	204 719,00

Décomposition du poste au bilan	31/12/2017
Capital	8 899 669,70
Report des plus values nettes	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	
Report des résultats nets antérieurs	
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	
Résultat de l'exercice	-86 451,99
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-13 516,50
Acomptes versés au cours de l'exercice	
Compte de régularisation sur les acomptes versés	
Provisions	-23 694,00
Total des capitaux propres	8 776 007,34

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

	31/12/2017
Part D1	
Actif Net	8 776 007,34
Nombre de parts	43 656,36
Valeur liquidative	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	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts	1 847 571,81	
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	1 847 571,81	
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		
Charges refacturées		
Autres créditeurs	2 585 978,57	
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	2 585 978,57	

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Non concerné

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Non concerné

9 - Détail des provisions pour risque

Non concerné

10 - Produits et charges de l'activité immobilière

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2017
Intérêts sur emprunts immobiliers	18 421,91

11 - Produits et charges sur opérations financières

Charges sur opérations financières	31/12/2017
Charges sur instruments financiers non immobiliers	
Acquisitions et cessions temporaires de titres	
Instruments financiers à terme	
Dettes financières	20 694,41
Autres charges financières	
Total	20 694,41

12 - Frais de gestion

a) les frais 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 10% 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 31/12/2017
Commission société de gestion	34 227,51
Commission administrative	6 000,00
Honoraires commissaire aux comptes	10 000
Honoraires experts immobiliers	6 120
Frais publicité et annonce	107,10
Taxe professionnelle	68,00
Frais d'acte et d'avocat	21 938,48
Droits d'enregistrement et timbres	375,00
Expert comptable	2 320,00
Total	81 156,09

b) Les frais de gestion variables

Non concerné

13 - Résultat sur cession d'actifs

Non concerné

14 - Engagements reçus et donnés

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	Montant
Engagements réciproques Promesse d'achat Promesse de vente Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus Cautions	NEANT
Engagements donnés Cautions	NEANT

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	Montant
Marchés réglementés	
.....	
.....	
Gré à gré	
.....	
.....	
Autres engagements	
.....	
.....	

15 - Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2017	
Résultat net	-	86 451,99
Régularisation du résultat net		-13 516,50
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	-	99 968,49
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)	-	99 968,49
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées		

16 - Tableau des filiales et participations

La SPPICAV détient des participations dans 6 sociétés.

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	2 983 932	100%	2 800 000	3 046 556	-257 500	0	427 057	6 882	0	0
SCI Aix Duranne LDB	1 000	-138 449	100%	982 790	1 107 910	505 975	0	207 136	-22 984	0	0
SCI Europe 71	1 000	-86 509	100%	734 047	1 238 518	441 228	0	309 204	-4 050	0	0
SCI PPG Lognes	1 000	-47 222	100%	999	0	169 048	0	174 195	13 438	0	0
SCI PPG Lesquin	1 000	43 169	100%	999	73 246	160 500	0	107 709	9 733	0	0
SCI PPG Noisy	1 000	452 007	100%	999	675 744	908 500	0	632 917	118 978	0	0