

**AIDE AU FORMALISME DU RAPPORT D'ADEQUATION DU FONDS PPG CROISSANCE  
AGREMENT AMF INITIAL N° SPI20170035 EN DATE DU 28/07/2017  
PART A : FR0013265683 – PART B : FR001400LW94**

- Le Fonds PPG Croissance (OPPCI) a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28 juillet 2017 sous le n° SPI201705. Elle a été créée le 26 avril 2016.
- L'OPPCI est une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (la SPPPICAV).
- La durée de la SPPPICAV est fixée à 18 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 25 avril 2034.
- La souscription ou l'acquisition des Actions de cet OPPCI, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

**1. Objectifs de gestion et stratégie d'investissement du fonds PPG CROISSANCE**

- L'objectif est de proposer un taux de rendement interne cible net (« TRI ») de 8% annuel net de tous frais mais hors commissions de souscription. Cet objectif ne constitue en aucun cas un engagement ou une garantie de la société de gestion.
- Le patrimoine sera diversifié et investi dans tous types d'immeubles :
  - o Principalement dans des actifs immobiliers de bureaux, locaux d'enseignement, locaux d'activité, data center, centre d'affaires et murs d'hôtels ;
  - o À titre accessoire dans des actifs financiers obligataires ou monétaires.
- Les investissements seront de type « opportuniste » (espérance de rendement et risque élevé) et situés principalement en France métropolitaine.
- Afin de réaliser l'objectif de gestion, le fonds pourra s'endetter à hauteur de 75% de la valeur des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 4.
- Les locaux seront acquis en pleine propriété ou sous forme de droits réels au travers de baux à construction ou de tout autre type de droit réel. Ils pourront être acquis existants, en l'état futur d'achèvement ou bien encore dans le cadre de l'acquisition de terrains nus avec réalisation des travaux de construction au moyen de contrat de promotion immobilière ou de tout autre type de contrat.
- Les investissements seront réalisés principalement indirectement par le biais de parts de sociétés contrôlées par la SPPPICAV. Ainsi, la SPPPICAV pourra investir dans des actifs immobiliers directement ou par l'acquisition d'Actions dans des sociétés immobilières cotées ou non cotées.

## 2. Les caractéristiques du Fonds PPG Croissance

- Fonds de capitalisation avec pour objectif de proposer aux investisseurs un taux de rendement interne (« TRI ») cible de 8% par an.

Cet objectif de performance est établi sur la base des hypothèses du business plan arrêtées par la Société de Gestion et n'est en aucune façon garanti.

Cette performance cible est nette de tout frais de gestion et de fonctionnement mais hors commission de souscription et avant, le cas échéant, (i) de tout frais liés aux éventuels supports d'investissement utilisés par les Porteurs et (ii) de tout prélèvement fiscal et social applicable à chacun des Porteurs en fonction de sa situation personnelle.

- La durée de placement recommandée est de 8 ans.
- Engagement minimum de souscription (hors droits d'entrée et primes de souscription) de 250 000€ (Part A) et 100 000€ (Part B) ;
- Durée de vie de 18 ans à compter de sa date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 25 avril 2034 ;
- Le Fonds n'ouvre pas droit à un quelconque avantage fiscal au moment de la souscription.

## 3. Les avantages du Fonds PPG Croissance

- Une solution de diversification décorrélée des marchés financiers : le fonds PPG CROISSANCE permet à un souscripteur d'investir, à partir de 100 000 € hors commissions de souscription, indirectement dans un portefeuille d'actifs immobiliers de bureaux, locaux d'enseignement, locaux d'activité, data center, centre d'affaires et murs d'hôtels.
- Mutualisation des risques : le fonds est investi sur plusieurs actifs avec des tailles et des caractéristiques différentes permettant ainsi d'éviter la concentration du risque sur un seul investissement.
- Sélection et gestion entièrement déléguées : l'investisseur bénéficie d'une gestion clefs en mains puisque la société de Gestion s'occupe de sélectionner, gérer et vendre les actifs dans les meilleures conditions possibles.
- Souscription simple et rapide : possibilité d'une souscription dématérialisée et d'un prélèvement SEPA.

## 4. Les inconvénients du Fonds PPG Croissance

- Liquidité limitée : en cas de demande de rachat (remboursement) de vos Actions, le délai dans lequel votre argent pourrait vous être versé n'est pas garanti et est encadré par les dispositions spécifiques de rachat du présent prospectus. En effet, à l'issue de la Période de Blocage, le prospectus et les statuts prévoient un mécanisme de plafonnement des rachats en cas de dépassement d'un seuil de 0,10% de demandes de rachats exprimées en nombre d'Actions par

*Mise à jour le 22/11/2024*

rapport au nombre d'Actions total de la SPPICAV. Les ordres qui excéderaient le nombre d'Actions disponibles au rachat du fait du plafonnement seront reportés sur la ou les Valeurs liquidatives suivantes et représentées dans les mêmes conditions.

- Assujettissement aux prélèvements sociaux : les plus-values éventuelles lors des remboursements et dissolutions sont assujetties aux prélèvements sociaux au taux en vigueur ainsi qu'à l'impôt sur le revenu si l'investisseur ne s'engage pas à conserver ses parts 5 ans.
- Ensemble de risques : les risques généraux et liés à la stratégie de gestion mise en œuvre par le Fonds PPG Croissance sont susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur le Fonds, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son évolution.

## 5. Les principaux facteurs de risques du Fonds PPG Croissance

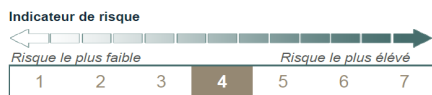
Le Fonds PPG Croissance comporte des risques dont notamment :

- **RISQUE DE PERTE EN CAPITAL** : La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. Compte tenu de la stratégie d'investissement « opportuniste », l'investisseur est averti que le risque de perte en capital est élevé. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.
- **RISQUE DE DEPRECIATION DES ACTIFS IMMOBILIERS** : L'actif principal de la SPPICAV est constitué d'actifs immobiliers. Leur valeur est soumise à l'évolution du marché immobilier concerné dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu en particulier que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction de l'évolution générale du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de la prise en compte de nouvelles normes environnementales.
- **RISQUE DE DURABILITE** : Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement immobilier et donc sur la valeur du Produit. Ces risques sont principalement liés aux événements climatiques résultant de changements liés au climat (appelés risques physiques), de la capacité de réponse des sociétés au changement climatique (appelés risque de transition) et pouvant résulter sur des pertes non anticipées affectant les investissements immobiliers du Fonds et ses performances financières. Les événements sociaux (inégalités relations de travail, investissement dans le capital humain, changement dans le comportement des consommateurs, ...) ou les lacunes de gouvernance (violation récurrente et significative des accords internationaux, corruption, ...) peuvent aussi se traduire en risques de durabilité.
- **RISQUE LIES AU MARCHE IMMOBILIER** : Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus

Mise à jour le 22/11/2024

par la SPPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPPICAV.

- RISQUE LIE A L'UTILISATION DE PRODUITS DERIVES : le Fonds peut être exposé à ce risque car il peut recourir à des instruments financiers à terme, fermes et conditionnels, à des fins de couverture.
- RISQUES DE LIQUIDITÉ : les titres ou droits détenus par le Fonds sont par nature peu liquides.
- RISQUES DE CONTREPARTIE : risque lié à la conclusion de contrats sur instruments financiers à terme dont la contrepartie ne tiendrait pas ses engagements



**⚠** L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pour 8 ans.  
Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.  
L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une incapacité du fonds à vous payer.

Le Fonds est classé dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Le Fonds sera également exposé à des risques liés à l'activité, au marché immobilier, à la Promotion Immobilière, et tels que décrits au point 4.4.1 du prospectus.

Le Fonds n'offre aucune garantie de protection en capital. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas restitué en tout ou partie.

Pour plus d'informations concernant les risques liés à un investissement dans le Fonds, veuillez-vous reporter l'article 4.4 du prospectus du Fonds.

## 6. Les frais du Fonds PPG Croissance

**Commenté [LT1]:** Tableau de frais à adapter selon les taux appliqués par le CIF

### a. Frais ex-ante European MIFID Template (EMT)

Sur la base d'un investissement de 250 000 euros dans la part A de PPG Croissance :		
	En €	En %
<b>Coûts liés aux services</b>	0 €	0%
· Honoraires de conseil	0 €	0%
· Coûts de la transaction	0 €	0%
<b>Paiements reçus de tiers par le CIF</b>	<b>En €</b>	<b>En %</b>
Frais d'entrée perçus par le CIF :		
<b>07020_Gross_One-off_Cost_Financial_Instrument_Maximum_Entry_Cost_Non_Acquired</b>	Jusqu'à 12 500 €	Jusqu'à 5%
Frais courants perçus par le CIF (Cf convention de commercialisation - Annexe 1 - Taux de rémunération annuel)	Jusqu'à 750 €	Jusqu'à 0,3%
<b>07120_Financial_Instrument_Distribution_Fee</b>		
<b>Coûts liés au produit</b>	<b>En €</b>	<b>En %</b>
Frais uniques (commissions acquises au fonds) :		
<b>07040_One-off_Cost_Financial_Instrument_Maximum_Entry_Cost_Acquired</b>	12 500 €	5 %
Frais courants (frais de gestion y compris les commissions de gestion, frais de constitution, frais d'exploitation immobilière)	11 671€	4,67%
<b>07100_Financial_Instrument_Gross_Ongoing_Costs</b>		

Mise à jour le 22/11/2024

Frais de gestion (commissions de gestion facturées au Fonds) <b>07110_Financial_Instrument_Management_Fee</b>	2 270 €	0,91%
Frais relatifs aux transactions : <b>07130_Financial_Instrument_Transaction_Costs_Ex_Ante</b>	788 €	0,32 %
Coûts marginaux (commission de surperformance) : <b>07140_Financial_Instrument_Incidental_Costs_Ex_Ante</b>	0 €	0 %

NB : les frais sont calculés d'après les frais réels au 31/12/2023

Sur la base d'un investissement de 100 000 euros dans la part B de PPG Croissance :	En €	En %
<b>Coûts liés aux services</b>	0 €	0%
· Honoraires de conseil	0 €	0%
· Coûts de la transaction	0 €	0%
<b>Paiements reçus de tiers par le CIF</b>	<b>En €</b>	<b>En %</b>
Frais d'entrée perçus par le CIF : <b>07020_Gross_One-off_Cost_Financial_Instrument_Maximum_Entry_Cost_Non_Acquired</b>	Jusqu'à 5 000 €	Jusqu'à 5%
Frais courants perçus par le CIF (Cf convention de commercialisation - Annexe 1 - Taux de rémunération <b>07120_Financial_Instrument_Distribution_Fee</b> )	Jusqu'à 700 €	Jusqu'à 0,7%
<b>Coûts liés au produit</b>	<b>En €</b>	<b>En %</b>
Frais uniques (commissions acquises au fonds) : <b>07040_One-off_Cost_Financial_Instrument_Maximum_Entry_Cost_Acquired</b>	5 000 €	5 %
Frais courants (frais de gestion y compris les commissions de gestion, frais de constitution, frais d'exploitation immobilière) <b>07100_Financial_Instrument_Gross_Ongoing_Costs</b>	4 668€	4,67%
Frais de gestion (commissions de gestion facturées au Fonds) <b>07110_Financial_Instrument_Management_Fee</b>	907 €	0,91%
Frais relatifs aux transactions : <b>07130_Financial_Instrument_Transaction_Costs_Ex_Ante</b>	315 €	0,32 %
Coûts marginaux (commission de surperformance) : <b>07140_Financial_Instrument_Incidental_Costs_Ex_Ante</b>	0 €	0 %

NB : les frais sont calculés d'après les frais réels au 31/12/2022