

AIDE AU FORMALISME DU RAPPORT D'ADEQUATION DU FONDS PPG CROISSANCE

PART A : FR0013265683 – PART B : FR001400LW94

- Le Fonds PPG Croissance (OPPCI) a été agréée initialement par l'Autorité des Marchés Financiers le 28 juillet 2017 sous le n° SPI20170035.
- L'OPPCI est une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (la SPPICAV).
- La durée de la SPPICAV est fixée à 18 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (26 avril 2016), 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

a. Objectifs de gestion

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 :

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

Les 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.

b. Stratégie d'investissement globale

La stratégie d'investissement vise à proposer à des Investisseurs Autorisés la performance d'un placement adossé à un portefeuille investi principalement dans des Actifs Immobiliers tels que définis précédemment.

Cette stratégie d'investissement sera poursuivie et mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen :

- d'une sélection et/ou de l'analyse d'Actifs Immobiliers correspondants à la stratégie d'investissement ;
- de l'utilisation de l'effet de levier obtenu par des financements externes;
- du recours à des instruments financiers à terme permettant de couvrir la SPPICAV contre les risques de taux.

La SPPPICAV n'investira pas directement ou indirectement plus de 25 % de ses actifs par actif immobilier

Par ailleurs, la SPPPICAV pourra consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient, directement ou indirectement, au moins 5% du capital social.

c. Catégories d'Actifs Immobiliers

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.

d. Mode de détention et taille de la poche immobilière

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.

Les investissements seront réalisés principalement soit directement par le biais d'acquisitions d'immeubles soit 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.

En cas d'acquisition de portefeuilles d'immeubles ou d'actions dans des sociétés immobilières, les portefeuilles immobiliers pourront comprendre d'autres types d'actifs immobiliers à condition que (i) la majorité des portefeuilles soit composée d'immeubles commerciaux et que (ii) les cessions des autres immeubles d'autre type puissent être mises en place par la SPPPICAV dans les meilleurs délais. La poche immobilière de la SPPPICAV sera ainsi répartie de la façon suivante :

- Détention directe des immeubles visés à l'article L. 214-36 I (1) du Code monétaire et financier : jusqu'à 100% maximum de l'actif de la SPPPICAV ;
- Détention indirecte des immeubles au travers de sociétés contrôlées visées à l'article L. 214- 36 I (2) et (3) du Code monétaire et financier : jusqu'à 100% maximum de l'actif de la SPPPICAV.

La SPPPICAV procédera aux investissements de valorisation nécessaires des actifs acquis.

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. Il est précisé que la liquidité doit s'envisager à terme compte tenu de la durée de vie fixée à 18 ans. Cette durée constitue l'horizon de liquidité pour les investisseurs.

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 € (part B) 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 non garantie : la liquidité des actions n'est pas garantie en cas de demande rachat. Conformément aux dispositions du Prospectus, la société de gestion peut mettre en œuvre le plafonnement des rachats et leur report sur les valeurs liquidatives suivantes. L'argent peut n'être versé qu'au terme de la vie du fonds.
- Horizon d'investissement long terme : les parts de BK OPCV sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans
- Assujettissement aux prélèvements sociaux : les plus-values éventuelles sont assujetties aux prélèvements sociaux au taux en vigueur ainsi qu'à l'impôt sur le revenu
- 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 MARCHÉ 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 par la SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV.
- 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

Ces coûts sont calculés sur la base d'un investissement d'un montant de 100 000 € pour l'année de souscription du produit. Les informations sur les coûts et les frais du fonds PPG Croissance sont établis à partir du fichier EMT établi par la société de gestion. Les données sont annualisées.

Le tableau ci-dessous résume l'ensemble des frais liés à votre investissement dans l'hypothèse d'absence de frais liés aux services (honoraires de CIF) mais de frais (courants et d'entrée) maximum perçus par le CIF. Ces frais sont à adapter par le CIF en fonction des taux appliqués.

Sur la base d'un investissement de 250 000 euros dans la part A de PPG Croissance :	En €	En %
Coûts liés aux services	0 €	0%
· Honoraires de conseil	0 €	0%
· Coûts de la transaction	0 €	0%
Paielements reçus de tiers par le CIF	En €	En %
Frais d'entrée perçus par le CIF :		
07020_Gross_One-off_Cost_Financial_Instrument_Maximum_Entry_Cost_Non_Acquired	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%
07120_Financial_Instrument_Distribution_Fee		
SOUS-TOTAL	Jusqu'à 13 250 €	Jusqu'à 5,30%
Coûts liés au produit	En €	En %
Frais uniques (commissions acquises au fonds) :		
07040_One-off_Cost_Financial_Instrument_Maximum_Entry_Cost_Acquired	12 500 €	5 %*
Frais courants (frais de gestion y compris les commissions de gestion, frais de constitution, frais d'exploitation immobilière)	7 214 €	2,89%
07100_Financial_Instrument_Gross_Ongoing_Costs		
Commissions de gestion facturées au Fonds	3 063 €	1,23%
07110_Financial_Instrument_Management_Fee		
Frais relatifs aux transactions :	1 396 €	0,56 %
07130_Financial_Instrument_Transaction_Costs_Ex_Ante		
Coûts marginaux (commission de surperformance) :	0 €	0 %
07140_Financial_Instrument_Incidental_Costs_Ex_Ante		
SOUS-TOTAL	21 110 €	8,44%
COÛTS ET FRAIS TOTAUX	34 360 €	13,74 %

Sur la base d'un investissement de 100 000 euros dans la part B de PPG Croissance :	En €	En %
Coûts liés aux services	0 €	0%
· Honoraires de conseil	0 €	0%
· Coûts de la transaction	0 €	0%
Paiements reçus de tiers par le CIF	En €	En %
Frais d'entrée perçus par le CIF :		
07020_Gross_One-off_Cost_Financial_Instrument_Maximum_Entry_Cost_Non_Acquired	Jusqu'à 5 000 €	Jusqu'à 5%
Frais courants perçus par le CIF (Cf convention de commercialisation - Annexe 1 - Taux de rémunération)	Jusqu'à 700 €	Jusqu'à 0,7%
07120_Financial_Instrument_Distribution_Fee		
SOUS-TOTAL	Jusqu'à 5 700 €	Jusqu'à 5,70%
Coûts liés au produit	En €	En %
Frais uniques (commissions acquises au fonds) :		
07040_One-off_Cost_Financial_Instrument_Maximum_Entry_Cost_Acquired	5 000 €	5 %*
Frais courants (frais de gestion y compris les commissions de gestion, frais de constitution, frais d'exploitation immobilière)	2 712 €	2,71%
07100_Financial_Instrument_Gross_Ongoing_Costs		
Frais de gestion (commissions de gestion facturées au Fonds)	1 051 €	1,05%
07110_Financial_Instrument_Management_Fee		
Frais relatifs aux transactions :		
07130_Financial_Instrument_Transaction_Costs_Ex_Ante	558 €	0,56 %
Coûts marginaux (commission de surperformance) :		
07140_Financial_Instrument_Incidental_Costs_Ex_Ante	0 €	0 %
SOUS-TOTAL	8 270 €	8,27 %
COUTS ET FRAIS TOTAUX	13 970 €	13,97 %

*Dans le fichier EMT, ce taux est de 15 %, conformément au pourcentage maximum possible défini au prospectus. Cependant, ces droits d'entrée acquis au fonds sont à ce jour de 5 %.