

PPG CROISSANCE

Société de Placement Professionnelle à Prépondérance Immobilière
à Capital Variable constituée sous forme de SAS

Siège social : 31-35 rue Froidevaux
75 014 Paris
RCS PARIS 819 943 804

(la « **Société** »)

Rapport annuel du Président Présenté à l'Assemblée Générale Mixte Exercice clos le 31 décembre 2025

Mesdames et Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de la société PPG CROISSANCE (ci-après la "**Société**") au cours de l'exercice clos le **31 décembre 2025** et des résultats de notre gestion au cours de l'exercice écoulé et soumettons à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Les comptes annuels, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du plan comptable en vigueur de la SPPICAV.

D'autre part, il vous sera rendu compte de la mission de votre Commissaire aux comptes.

Son rapport, celui de votre Président, de même que les comptes, le bilan et les documents ou renseignements s'y rapportant, comprenant le cas échéant la liste des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales s'étant avérées significatives en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ont été mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions réglementaires.

Conformément aux dispositions légales, nous vous présentons notre rapport de gestion.

1. OBJECTIF DE GESTION DE LA SPPICAV

La stratégie d'investissement est de proposer un taux de rendement interne cible net (« TRI ») de tous frais (hors commissions de souscription) de 8% par an. Cet objectif ne constitue en aucun cas un engagement ou une garantie de la société de gestion.

Le patrimoine est 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 actifs immobiliers sont acquis directement ou au travers de sociétés existantes cotées ou non cotées. Les investissements sont de type « opportunistes » (espérance de rendement et risque élevé) et situés principalement en France métropolitaine.

Afin de réaliser l'objectif de gestion, la SPPICAV peut s'endetter dans les conditions définies ci-après.

Le ratio d'endettement financier total bancaire et non bancaire, direct et indirect sera limité à un maximum égal à 75 % de la valeur des Actifs Immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 4.

Il est ici précisé que l'endettement lié à d'éventuels contrats de crédit-bail immobiliers est pris en compte dans le calcul de ce ratio.

2. EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS AU COURS DE L'EXERCICE

Le quatrième trimestre 2025 s'inscrit dans un environnement encore volatil, marqué par un niveau d'incertitude politique et géopolitique élevé, mais également par une amélioration graduelle des conditions financières. Selon CBRE, l'investissement en immobilier d'entreprise en France atteint 13,7 Mds€ en 2025, soit + 8% sur un an, dans un marché « en dents de scie » : un début d'année dynamique, suivi d'un ralentissement au milieu de l'année, puis un T4 plus porteur, en partie soutenu par quelques transactions majeures.

Le marché demeure cependant très polarisé : la reprise des volumes ne s'accompagne que d'une hausse marginale du nombre de transactions, et une part significative des montants investis est concentrée sur un nombre limité d'opérations de grande taille. La question de l'ajustement des valeurs reste également un facteur de friction : plusieurs actifs sont retirés du marché faute d'accord sur les prix entre vendeurs et acquéreurs.

➤ Marché des bureaux :

Le bureau retrouve une place centrale dans l'allocation des capitaux, représentant environ 50% des volumes investis en 2025. Cette dynamique s'accompagne d'une nette progression des montants engagés par rapport à 2024 avec un marché fortement polarisé sur Paris intra-muros. Sur le plan des taux, CBRE indique un taux de rendement prime bureaux de 4,25% (décembre 2025), traduisant un environnement de valorisation plus exigeant qu'avant-crise, mais davantage stabilisé à ce stade du cycle.

Marché des locaux d'activités / industriel & logistique (I&L) :

Cette classe d'actifs reste recherchée, avec des volumes qui demeurent significatifs, mais dans un contexte d'analyse plus sélective des fondamentaux (coût de construction, capacité de réversion, tension locative selon les marchés). CBRE fait état d'un taux de rendement prime logistique (classe A) de 4,90% (décembre 2025), illustrant l'arbitrage actuel entre sécurité locative, qualité technique et niveau de prix.

➤ Conditions financières :

Le T4 2025 est également caractérisé par une stabilisation des taux directeurs de la BCE et une perspective 2026 orientée vers une moindre volatilité. CBRE souligne un contexte de financement progressivement plus favorable : concurrence accrue entre prêteurs, compression des marges et retour graduel de l'origination bancaire, sans pour autant anticiper une nouvelle compression significative des taux de rendement immobiliers à court terme. Dans ce cadre, la stratégie de PPG Croissance reste fondée sur la sélectivité des investissements, la sécurisation des flux locatifs et la création de valeur par l'asset management (travaux, repositionnement, relocation), en privilégiant des actifs tertiaires offrant des potentiels de revalorisation dans des métropoles régionales dynamiques ou à proximité immédiate de grandes zones urbaines.

Source : CBRE Research, Janvier 2026.

➤ Inflation

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Il est donc important de noter que les évaluations retenues dans le cadre du test de dépréciation des actifs immobiliers à la clôture ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes annuels de la société.

3. ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Il s'agit du **dixième** exercice social de la société PPG CROISSANCE pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2025.

La société PPG Croissance détient indirectement des actifs immobiliers via des SCI, des SAS ou des SARL. Au 31 décembre 2025, la poche immobilière de la SPPICAV est composée des actifs immobiliers suivants :

- **SARL NOVAGEST** : 16 rue de la Grange Dame Rose 78 140 VELIZY VILLACOUBLAY. Immeuble à usage de bureaux.
- **SCI AIX DURANNE LDB** : 260 rue Louis de Broglie 13 090 AIX EN PROVENCE. Immeuble à usage de bureaux et de datacenter.
- **SCI EUROPE 71** : Avenue de l'Europe 71 100 CHALONS SUR SAONE. Immeuble à destination d'hôtel.
- **SCI PPG CERGY** : Quartier de la Palette, Boulevard de l'Oise et de l'Avenue de l'Est – 95 000 PONTOISE (Val d'Oise). Immeuble à usage de bureaux.
- **SCI PPG LESQUIN** : 13 rue Gamand 59 810 LESQUIN. Immeuble à usage d'entrepôts et de bureaux.
- **SCI PPG LOGNES** :
 - 7 rue des Campanules lieudit « Derrière le Parc » 77 185 LOGNES. Immeuble à usage de bureaux et de stockage.
 - 3 avenue du Québec, 91140 VILLEBON-SUR-YVETTE. Immeuble à usage de bureaux

- **SCI PPG NOISY** : Néant
- **SCI PPG ANGOULEME** : Parc d'Activité de Bel Air 16340 L'ILE D'ESPAGNAC. Immeuble à usage de bureaux.
- **SCI PPG PUTEAUX** : Tour Eve située 1 Place du Sud 92800 PUTEAUX. Immeuble à usage de bureaux et locaux annexes.
- **SARL CVDB** : Néant
- **SCI PPG EST** :
 - o Saint-Julien-Les-Metz (57070) – 1 Rue Labrosse – Venner : Immeuble à usage de bureaux.
 - o Reims (51100) – 41/43 avenue Avenue Hoche : Immeuble à usage de bureaux.
- **SCI PPG CENTRE** :
 - o Bâtiment A Orléans (45000) – rue Pierre-Gilles de Genes : Immeuble à usage de bureaux
 - o Bâtiment B Orléans (45000) – rue Pierre-Gilles de Genes : Immeuble à usage de bureaux
- **SCI PPG WEFORM 2022** :
 - o HAVRE (76600), rue de la Transat, livré en date du 4 février 2025. Immeuble à usage d'activités (centre sportif, ...).
 - o Immeuble en construction situé à CLERMONT FERRAND (63000), 122 Avenue de la République. La livraison est prévue pour le 3e trimestre 2026.
 - o Immeuble en construction situé à BORDEAUX (33000), rue de la Louisiane (vente en l'état futur d'achèvement).
- **SCI PPG NANTES** : 2 étages de bureaux dans un immeuble dénommé LE SOREN situé à CARQUEFOU (44470) 6 rue du Danemark et 17 rue du Tertre, ainsi que plusieurs emplacements de stationnement.
- **SCI SUPERMAN** : Plusieurs lots de copropriété aux rez-de-chaussée, 3^{ème} et 4^{ème} étage d'un immeuble en copropriété construit en 2021, au sein du Parc d'activité Savoie Technolac au 108 Avenue du Lac Léman, 73290 LA MOTTE-SERVOLEX. L'immeuble bénéficie également de 15 places de parkings situés de l'autre côté de la rue.
- **SAS SUPERNOVA WALL** : plusieurs lots de copropriété aux 1^{er} et 2^{ème} étage d'un immeuble en copropriété construit en 2021, au sein du Parc d'activité Savoie Technolac au 108 Avenue du Lac Léman, 73290 LA MOTTE-SERVOLEX. L'immeuble bénéficie également de 15 places de parkings situés de l'autre côté de la rue.
- **SCI PPG ON SPOT** : immeuble qui a été vendu en l'état futur d'achèvement, dénommé ON SPOT, situé à Bayonne (64), à usage principal de bureaux et commerce. La livraison de l'immeuble est intervenue le 25 mai 2023. L'immeuble est loué à 100% depuis la livraison de l'immeuble.
- **SCI PPG SPORT DEVELOPPEMENT** : Néant
- **SCI PPG LOISIRS** : Néant

Composition de l'actif brut

Au 31 décembre 2025, les actifs immobiliers détenus par PPG CROISSANCE représentent 91,29% de l'actif brut de la SPPPICAV.

Les autres actifs financiers représentent 0,07% et les liquidités représentent 8,64%.

Performance annuelle de la SPPPICAV

La valeur liquidative de la part A de la SPPPICAV s'inscrit en hausse de +8,17% sur l'année 2025 par rapport à l'année 2024.

La valeur liquidative de la part B de la SPPPICAV s'inscrit en hausse de +8,06% sur l'année 2025 par rapport à l'année 2024.

Activités en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

4. EVENEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Au cours de l'exercice, il est ici rappelé les événements importants à savoir :

- **SCI AIX DURANNE LDB**

En date du 26 juin 2025, suite à une coquille dans la rédaction des baux renouvelés en 2024, un avenant réintégrant la non refacturation de la prime d'assurance PNO a été régularisé avec le Preneur.

- **SARL CVDB**

Néant

- **SCI EUROPE 71**

Par décision unanime des associés en date du 8 avril 2025, la société Pierre 1^{er} gestion a été nommée Gérant suite à la démission de Monsieur Joël VACHER.

- **SARL NOVAGEST**

L'actif est toujours en cours de commercialisation à la location comme à la vente.

- **SCI PPG ANGOULEME**

Des travaux sur les ouvrants de l'immeuble sont en cours de chiffrage. Ces travaux doivent être pris en charge par l'assurance DO. L'assurance DO a fait une proposition d'indemnisation qui est en cours d'étude par les équipes de gestion. Les travaux n'ont pas débuté pour l'instant et devraient intervenir en 2026.

Par décision unanime des associés en date du 8 avril 2025, la société Pierre 1er gestion a été nommée Gérant suite à la démission de Monsieur Joël VACHER.

- **SCI PPG CENTRE**

Des travaux sur les ouvrants sont prévus et devraient être pris en charge par l'assurance Dommages Ouvrages.

- **Bâtiment A**

Le preneur TRAMONTINA a restitué ses Locaux pour le 31 mai 2025.

Le 26 décembre 2025, la société RANDSTAD, louant 375 m² et 10 emplacements de stationnement, a donné congé pour le 30 juin 2026.

- **Bâtiment B**

En date du 12 décembre 2024, un bail commercial a été conclu avec le groupe EDUSERVICE portant sur 1 230 m² et 10 emplacements de stationnement.

Ce bail a été conclu pour une durée de 10 ans dont 6 ans fermes à compter du 1er septembre 2025, date prévisionnelle de livraison des locaux loués. Le loyer annuel est de 224 550 € HT HC.

La livraison des locaux aménagés a eu lieu sans réserve le 31 août 2025, à la suite d'un avis favorable de la commission de sécurité, permettant une ouverture le 15 septembre 2025.

En date du 22 octobre 2025, un bail commercial a été conclu, sous conditions suspensives, avec le groupe APEC portant sur 266 m² et 5 emplacements de stationnement pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes à compter du 5 janvier 2026 moyennant un loyer de 50 713 € HT HC.

Le bail a pris effet à la date prévue.

En date du 6 octobre 2025, un bail commercial a été conclu, sous conditions résolutoires, avec le CODA portant sur 543 m² et 3 emplacements de stationnement pour une durée de 10 ans dont 6 ans fermes à compter du 1er janvier 2026 moyennant un loyer de 97 689,50€ HT HC.

Le bail a pris effet à la date prévue.

En date du 9 juillet 2025, un bail commercial a été conclu, sous conditions suspensives, avec le NEOSOFT portant sur 667m² et 14 emplacements de stationnement pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes à compter du 1er janvier 2026 moyennant un loyer de 110 186 € HT HC.

Toutes les conditions suspensives ont été levées, ce qui a permis de mettre à disposition du preneur les locaux loués de manière anticipée à compter du 1er décembre 2025.

Le bail a pris effet à la date prévue.

- **SCI PPG CERGY**

Par décision unanime des associés en date du 24 avril 2025, la société Pierre 1er gestion a été nommée Gérant suite à la démission de Monsieur Joël VACHER.

La société CDC HABITAT, preneur déjà en place, a résilié son bail initial au 30 juin 2025 portant sur 593 m² et 21 emplacements de stationnement.

CDC HABITAT a conclu un nouveau bail au 1er juillet 2025 portant sur 437 m² et 21 emplacements de stationnement pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes moyennant un loyer annuel de 76 462 € HT HC.

La société WEIDMULLER, louant 836 m² et 25 emplacements de stationnement, a donné congé pour le 31 août 2025.

- **SCI PPG EST**

Par décision unanime des associés en date du 8 avril 2025, la société Pierre 1er gestion a été nommée Gérant suite à la démission de Monsieur Joël VACHER.

- Immeuble REIMS HOCHÉ
Néant

- Immeuble SAINT JULIEN LES METZ

Le Preneur SAGE a souhaité restituer partiellement les surfaces louées aux termes de la période ferme du bail commercial du 10 juillet 2019. Pour ce faire, le bail initial a été résilié au 31 décembre 2025 et une partie des locaux loués sera restituée pour le 31 décembre 2025.

Aux termes d'un nouveau bail prenant effet au 1er janvier 2026, le Preneur loue désormais 1.669 m² (incluant 205m² de parties communes), un minimum de 20 emplacements intérieur et 115 emplacements extérieurs.

Moyennant un loyer global annuel de 256 815 € HT HC.

Pendant l'année 2025, les travaux de réhabilitation (plus de 1,2 M€ HT) réalisés par le locataire SAGE sur environ 50% de l'immeuble ont été achevés. Les travaux de rénovation des parties communes financés par le fonds (environ 320 k€ HT) ont également été livrés.

- Contentieux

Suite à l'apparition de fissures importantes sur l'enrobé du parking et à une réclamation du locataire SAGE à ce sujet, la SCI PPG EST a estimé les travaux du propriétaire voisin (la société MANULOR) était à l'origine des fissures. Avant de pouvoir assigner le propriétaire voisin en référé expertise, et eu égard au fait que le conflit relève d'un trouble anormal de voisinage, PPG est a dû procéder à une mesure préalable de médiation.

Dans ce cadre, PPG Est a saisi le 9 avril 2024, le Centre de médiation et d'arbitrage de Paris (CMAP) afin de trancher ce différend avec le propriétaire voisin.

Le 12 décembre 2024, le conseil de MANULOR a proposé deux solutions de travaux à l'issue de la réunion de médiation du 9 octobre 2024.

Suite à une réunion sur place en mars 2025, MANULOR a proposé d'effectuer des travaux sur lesquels PPG Est serait d'accord. Les détails de ces travaux et du planning doivent être encore validés entre les parties mais cette solution amiable pourrait convenir à tous sans devoir assigner judiciairement afin de nommer un expert judiciaire.

Durant l'année 2025, les discussions entre la SCI PPG EST et MANULOR ont continué afin de résoudre cette situation.

- **SCI PPG LESQUIN**

Par décision unanime des associés en date du 24 avril 2025, la société Pierre 1er gestion a été nommée Gérant suite à la démission de Monsieur Joël VACHER.

- **SCI PPG LOGNES**

Par décision unanime des associés en date du 24 avril 2025, la société Pierre 1^{er} gestion a été nommée Gérant suite à la démission de Monsieur Joël VACHER.

- Immeuble ONTARIO

Le 21 mars 2025, la SCI PPG LOGNES a acquis les droits à un crédit-bail immobilier signé le 12 juillet 2017 pour une durée de 15 ans et portant sur un immeuble situé à VILLEBON-SUR-YVETTE (ESSONNE) 91140 3 Avenue du

Québec, Zone d'activités de Courtaboeuf, Les Laurentides, Bâtiment ONTARIO et 46 emplacements des stationnements extérieurs au prix d'acquisition final de 664 537,33 €.

Le preneur, INTERWAY, louant 175 m² et 5 emplacements de stationnement, a donné congé pour le 31/12/2025

Le preneur ISEOTEC, louant 160 m² et 5 emplacements de stationnement, a donné congé pour le 19 février 2026

- **SCI PPG NANTES**

Le 26 novembre 2025, la société PPG CARQUEFOU a donné congé pour le 6 juin 2026 conformément au bail commercial signé le 1er juin 2023.

- **SCI PPG NOISY**

Par décision unanime des associés en date du 24 avril 2025, la société Pierre 1er gestion a été nommée Gérant suite à la démission de Monsieur Joël VACHER.

Le litige concernant le remboursement de la quote part du rôle de taxes foncières de l'année 2023 afférent aux locaux vacants de l'immeuble vendu a été finalisé.

En mai 2025, un protocole transactionnel a été conclu entre la SCI PPG NOISY et l'acquéreur. Une ordonnance de désistement a été rendue par le TJ de Bobigny le 2 juillet 2025.

Le litige est clos.

- **SCI PPG PUTEAUX**

Par décision unanime des associés en date du 24 avril 2025, la société Pierre 1^{er} gestion a été nommée Gérant suite à la démission de Monsieur Joël VACHER.

Le locataire AURA International School of Management a formulé une demande d'extension sur la surface vacante restante.

Pour répondre aux exigences réglementaires liées à l'accueil du public, un permis de construire doit être déposé pour la création d'un escalier de secours extérieur. Ce projet a reçu un avis favorable de la mairie de Puteaux, de Paris La Défense, ainsi que du conseil syndical de la copropriété. L'autorisation a été votée en assemblée générale de copropriété en juin 2025. Le dépôt du permis est prévu pour le premier semestre 2026.

- **SCI PPG WEFORM 2022**

- LE HAVRE

L'immeuble a été livré le 4 février 2025. Un bail commercial notarié a été signé avec un nouvel exploitant de salle de sport, la société Planète Fitness, en remplacement d'EASYGYM.

Un bail a été signé avec une école « ALTERNANCE PICARDIE » pour une surface de 603 m² à compter du 1er juin 2025, pour une durée de 12 ans dont une durée ferme de six ans, un loyer annuel de 81 200 € HT HC et une franchise de sept mois intégralement prise en charge par le promoteur. L'immeuble est désormais intégralement loué.

Un litige est en cours avec le vendeur de l'immeuble concernant les levées de réserves établies à la livraison le 4

février 2025.

- CLERMONT- FERRAND

Le 31 décembre 2024, un nouveau contrat de réservation a été conclu avec Bouygues Immobilier portant sur un immeuble à construire à usage mixte pour un montant de 3 776 400 € TTC avec une livraison prévisionnelle au 31 août 2026.

Ce nouveau contrat de réservation fait suite à la caducité du précédent contrat, consécutive à des recours contre le permis de construire initial ne permettant pas de lever les conditions suspensives prévues au premier contrat de réservation. Le projet a fait l'objet de modifications techniques suite à un permis de construire modificatif et à des transactions dans le cadre des recours contre le permis de construire initial.

Ce contrat de réservation a fait l'objet de modification par plusieurs avenants ultérieurs ayant pour objet la prolongation de la durée du contrat de réservation.

Le 23 mai 2025, la VEFA a été conclue entre PPG WEFORM 2022 et Bouygues Immobilier pour un prix de 3 776 400 € TTC. La date prévisionnelle de la livraison au 31 août 2026

Les locaux de la salle de sport ont été reloués à un nouvel exploitant IMPULSE FITNESS GROUPE en remplacement d'EASYGYM. Ainsi, le 28 mars 2025, un BEFA a été conclu entre PPG WEFORM 2022 et la société IMPULSE FITNESS GROUPE selon les conditions suivantes :

- Durée : 10 ans fermes (à l'achèvement des locaux)
- Destination : pratique de sport santé et de sport fitness, d'enseignement et de formation de la pratique de sport et sport santé, de cours collectifs et, à titre strictement accessoire pour une surface maximum de 20 %, de vente d'habits, chaussures et d'accessoires d'articles de sport vente de boisson et restauration à l'exclusion de toute autre même temporairement.
- Loyer annuel : 136 387 € HT HC

Le 3 avril 2025, un premier avenant au bail en état futur d'achèvement (BEFA) du 13 juillet 2022 a été régularisé avec le locataire SERGIC RESIDENCES SERVICES afin de modifier plusieurs clauses du bail dont notamment : la désignation, la date prévisionnelle de livraison, le loyer.

Le 31 décembre 2025, un BEFA a été conclu entre PPG WEFORM 2022 et la société ECM selon les conditions suivantes :

- Durée : 6-9-10 (à l'achèvement des locaux)
- Destination : formation professionnelle, formation continue, initiale, alternance/apprentissage, formation générale technique et commerciale s'inscrivant notamment en application du titre II du livre IX du Code du travail, conseil et réalisation de toutes prestations de services dans les domaines de la formation et de la gestion et de l'organisation d'entreprises, à l'exclusion de toute autre même temporairement.
- Loyer annuel : 64 752 € HT HC

- BORDEAUX

Le 31 juillet 2025, un contrat de réservation d'un immeuble en l'Etat Futur d'Achèvement a été signé entre PPG WEFORM 2022 et MARNAGNAN AQUITAINE pour un montant de 4,76 M€ HT de l'actif situé rue de la Louisiane à Bordeaux (33). La date prévisionnelle de livraison est prévue courant du 4^{ème} trimestre 2026.

La VEFA a été signée le 24 décembre 2025 entre PPG WEFORM 2022 et MARNAGNAN AQUITAINE selon les

conditions suivantes :

- Locaux à usage d'activité commerciale, d'enseignement et de services, situés au rez-de-chaussée et au 1er étage
- Prix AEM : 5 711 741,72 € TTC

Le 8 octobre 2025, un BEFA a été conclu avec IMPULSE FITNESS GROUPE selon les conditions suivantes :

- Durée : 10 ans fermes (à l'achèvement)
- Destination : pratique de sport santé et de sport fitness, d'enseignement et de formation de la pratique de sport et sport santé, de cours collectifs et, à titre strictement accessoire pour une surface maximum de 20 % vente d'habits, chaussures et d'accessoires d'articles de sport vente de boisson et restauration à l'exclusion de toute autre même temporairement.
- Loyer annuel : 160 112 € HT HC

Le 10 octobre 2025, le BEFA a été conclu avec SERGIC RESIDENCES SERVICES selon les conditions suivantes :

- Durée : 10 ans fermes (à l'achèvement)
- Destination : Student center, dans le cadre des destinations principales suivantes soit : cafétéria pour la fourniture d'un petit déjeuner aux étudiants et jeunes actifs de la résidence étudiante, espace de coworking
- Loyer annuel : 25 346 € HT HC

Le 19 décembre 2025, un BEFA a été conclu avec LA COMPAGNIE DE FORMATION selon les conditions suivantes :

- Durée : 6-9-10
- Destination : Formation et enseignement à l'exclusion de toute autre même temporairement
- Loyer annuel : 137 840€ HT HC

- **SCI SUPERMAN**

Néant

- **SAS SUPERNOVA WALL**

Les co-preneurs REIA ARCHITECTURE et NINETEEN EIGHTY, louant 94 m², ont donné congé au 31 mars 2026.

- **SCI PPG ON SPOT**

Par une Assemblée Générale Mixte en date du 23 juillet 2025, la SCI PPG ON SPOT, anciennement qualifiée d'Autre FIA » a été transformée en société civile immobilière de droit commun. Ainsi, il découle de cette sortie du régime que :

- la Société n'est plus un « Autre FIA » et les statuts de la Société ne feront plus référence au régime des « Autres FIA » et à toutes les particularités liées à ce régime ;
- les associés exercent désormais un pouvoir discrétionnaire sur les opérations de gestion courantes de la Société ;

- les dispositions des articles L.214-24 III et suivants du Code monétaire et financier cessent de s'appliquer à la Société et de manière générale la Société n'est plus soumise aux dispositions spécifiques aux « Autres FIA » ;
- la sortie du régime des « Autres FIA » n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle ;
- la Société conserve sa forme sociale de société civile immobilière et sera désormais uniquement régie par les dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles immobilière ;
- la Société conserve son gérant, Pierre 1^{er} Gestion, et son commissaire aux comptes, FI Partners
- la Société a révoqué sa Société de gestion, Pierre 1^{er} Gestion et son dépositaire, la Société Générale Securities Services.

Cette transformation a engendré des modifications dans les statuts de la Société notamment sur l'objet social et la durée.

En date du 24 juillet 2025, un avenant n°2 au pacte d'associés a été conclu avec tous les associés de la Société afin de l'adapter (i) à la sortie du régime des « Autres FIA » et (ii) de modifier les clauses relatives à la liquidité.

- **SCI PPG SPORT DEVELOPPEMENT**

La société SCI PPG SPORT DEVELOPPEMENT a été immatriculée en date du 30 juin 2025

Le 17 juillet 2025, la PPG SPORT DEVELOPPEMENT a signé une promesse unilatérale de vente avec la Commune d'ATHIS MONS portant sur un terrain à bâtir situé à Athis Mons (91200), rue Yves du Manoir pour un prix TTC d'1,2 M d'€.

Le 5 décembre 2025, un contrat de partenariat entre PPG SCI SPORT DEVELOPPEMENT et PLAYERS a été conclu ayant pour but de définir les principaux termes et conditions du partenariat entre les deux sociétés portant sur le développement de complexes sportif et/ou de loisir.

A la même date, un pacte d'associés entre les associés a été conclu et les statuts ont été refondus.

- **SCI PPG LOISIRS**

La société SCI PPG LOISIRS a été immatriculée en date du **16 octobre 2025**

5. RESULTAT DE L'ACTIVITE

Présentation des résultats économiques et financiers au 31.12.2025.

Le résultat de l'activité immobilière ressort bénéficiaire de **1 382 864,92 €**

Le résultat sur opérations financières ressort bénéficiaire de **342 627,70 €**

Le résultat net de l'exercice ressort bénéficiaire de **755 935,34 €**

Le montant des comptes de régularisation ressort bénéficiaire de **70 083,56 €**

Le résultat net de l'exercice après régularisations ressort bénéficiaire de **826 018,90 €**

Le montant des plus et moins values nettes après régularisation ressort bénéficiaire de **35 629,85 €**

Le résultat de l'exercice se solde par un **BENEFICE net comptable de 861 648,75 €**

Analyse de l'évolution des affaires

Au 31 décembre 2025

Au passif

Le montant des capitaux propres s'élevait à **70 612 245,12 €**

Le total du bilan de la société s'élevait à **71 158 191,20 €**

Le montant des instruments financiers s'élevait à **0 €**

L'état de l'endettement de la société s'élevait à **545 946,08 €** correspondant aux :

• Dettes envers les établissements de crédit	209 248,28 €
• Comptes courant d'actionnaires	- 103 554,13 €
• Autres dettes d'exploitation	440 251,93 €

A l'actif

L'actif à caractère immobilier s'élevait à **64 900 996,56 €**

Les dépôts et instruments financiers non immobiliers s'élevaient à **-24 913,67 €**

Les autres créances s'élevaient à **347 649,28 €**

Les disponibilités s'élevaient à **5 934 459,03 €**

Pour votre information complémentaire :

La Société n'a supporté aucune dépense de travail intérimaire.

La société n'a pas de salarié.

Affectation du résultat

Le BENEFICE net comptable de l'exercice s'élève à la somme de **861 648,75 €**.

Les sommes distribuables au 31/12/2025 s'élèvent à – 4 565,23€ et se décomposent comme suit :

- **Résultat net de l'exercice (sans plus et moins-values nettes) : - 14 468,01€**
- **Plus ou moins-values nettes : 9 902,78 €.**

Les sommes distribuables au titre du résultat net, au 31 décembre 2025, se décomposent comme suit par catégorie de parts :

	Part A	Part B
Résultat net de l'exercice après régularisations	611 383,07 €	214 635,83€
Report du résultat net antérieurs après régularisations	- 851 826,33 €	11 339,42€
Sommes distribuables au titre du résultat net	-240 443,26 €	225 975,25€

Les sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes, au 31 décembre 2025, se décomposent comme suit par catégorie de parts :

	Part A	Part B
Plus et moins values nettes de l'exercice après régularisation	26 401,17 €	9 228,68 €
Report des plus-values nette réalisées après régularisation	- 25 727,07 €	-

Sommes distribuables au titre des plus-values nettes réalisées	674,10 €	9 228,68 €
---	-----------------	-------------------

Nous vous proposons d'affecter les sommes distribuables comme suit :

- **Parts A :**
 - Au titre du résultat net :
 - en report à nouveau des résultats antérieurs : - 240 443,26 €
 - au titre des plus ou moins-values nettes :
 - distribution d'un dividende de **674,10 €** pour 95 454,95 parts (au 19 mai 2026) soit un dividende de 0,007061 € par part ;
 - soit un dividende global de 0,007061 € par part
- **Parts B :**
 - Au titre du résultat net :
 - distribution d'un dividende de **225 975,25€** pour 1 941 268,24parts (au 19 mai 2026) soit un dividende de 0,116405 € par part ;
 - au titre des plus ou moins-values nettes :
 - distribution d'un dividende de **9 228,68 €** pour 1 941 268,24 parts (au 19 mai 2026) soit un dividende de 0,004753 € par part ;
 - soit un dividende global de 0,121158 € par part

Nous vous rappelons qu'aucun dividende n'a été versé au cours des exercices précédents.

6. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

Exercices	Revenus éligibles ou non à l'abattement	
	Dividendes	Autres revenus distribués
31.12.2024	0 €	-
31.12.2023	0 €	-
31.12.2022	0 €	-

7. TABLEAU DES 5 DERNIERS EXERCICES

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, nous vous présentons le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices :

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Part A					
Actif Net	52 336 202,75 €	47 811 568,94 €	42 427 791,39 €	38 283 608,50 €	32 951 338,46 €
Nombre de parts	100 645,72	99 452,14	96 139,72	94 201,17	91 545,71
Valeur liquidative	520,00 €	480,74 €	441,31 €	359,94 €	311,68 €
Part B					
Actif Net	18 276 042,37€	7 239 935,46 €	NA	NA	NA
Nombre de parts	1 584 433,77	678 048,19			
Valeur liquidative	11,53 €	10,67 €			

Distribution unitaire plus-value (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)					
Capitalisation unitaire					

8. FILIALE ET PARTICIPATION

Filiales (détention au 31/12/2025)

SARL NOVAGEST 100 %
 SCI AIX DURANNE LDB 99,9 %
 SCI EUROPE 71 99,9%
 SCI PPG CERGY 99,9 %
 SCI PPG LESQUIN 99,9 %
 SCI PPG LOGNES 99,9 %
 SCI PPG NOISY 99,9%
 SCI PPG ANGOULEME 99,9%
 SCI PPG PUTEAUX 99,9%
 SARL CVDB 100%
 SCI PPG EST 99,9%
 SCI PPG CENTRE 99,9%
 SCI PPG WEFORM 2022 96,99%
 SCI PPG NANTES 99,99%
 SCI PPG SUPERMAN 99,9%
 SAS SUPERNOVA WALL 100%
 PPG ON SPOT 52,29%
 PPG SPORT DEVELOPPEMENT 90%
 PPG LOISIRS 99,99%

Prise de participation

Néant

Prise de contrôle

Néant

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 (OPCI) au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						
Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1% de l'actif											
Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)											
SARL Novagest	8 000	2 773 786	100%	2 800 000	4 425 869	98 643	0	0	-291 082	0	0
SCI Aix Duranne	1 000	45 667	99,9%	982 790	3 374 295	28 994	0	731 468	61 113	0	0
SCI Europe 71	1 000	-147 458	99,9%	734 047	2 888 474	219 458	0	418 478	-15 230	0	0
SCI PPG Lognes	1 000	360 279	99,9%	999	1 677 750	697 680	0	393 997	40 698	0	0
SCI PPG Lesquin	1 000	3 418 685	99,9%	999	4 412 185	- 3 089 267	0	265 086	83 239	0	0
SCI PPG Cergy	1 000	632 603	99,9%	999	4 697 861	1 037 240	0	1 615 004	187 660	0	0
SCI PPG Angoulême	1 000	208 646	99,9%	999	1 809 855	1 731 075	0	760 358	140 805	0	0
SCI PPG Puteaux	2 551 000	1 111 445	99,99%	2 550 999	2 421 608	1 158 602	0	278 920	-245 666	0	0
SCI PPG Est	1 000	-51 079	99,9%	999	2 815 529	1 389 221	0	1 100 356	242 921	0	0
SCI PPG Centre	1 000	- 1 723 591	99,9%	999	4 548 948	6 412 181	0	2 016 793	-122 104	0	0
SCI PPG Nantes	10 000	72 847	99,99%	9 999	175 237	2 619 654	0	255 179	48 226	0	0
SCI PPG Weform 2022	10 000	82 409	96,99%	9 699	553 520	9 009 886	0	493 184	72 409	0	0
SCI Superman	1 000	70 700	99,9%	999	1 023 771	785 224	0	272 965	16 589	0	0
SAS Supernova Wall	2 100	46 939	100%	2 100	1 050 475	450 627	0	268 800	8 458	0	0
SCI ON SPOT	318 600	415 242	52,29%	499 800	1 200 383	3 728 963	0	1 633 988	24 053	0	0
SCI PPG SPORT DEVELOPEMENT	1200	509	90%	1080	8 712	240 487	0	0	-691	0	0

SCI PPG LOISIRS	10 000	9811	99,99%	9 999	9 810	0	0	0	-189	0	0
SARL CVDB	1 000	8 633	100%	1 000	8 633	122 470	0	0	-1 367	1 917 315	0
SCI PPG NOISY	1 000	1 223 370	99,9%	999	1 222 147	4 911	0	209	-909	0	0

9. INFORMATION SUR L'EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

➤ Expert immobilier

Conformément à la Directive n°2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM), telle que transposée aux articles L 214-24-13 et suivants du Code monétaire et financier, l'évaluation des actifs de la SPPICAV « PPG Croissance » est effectuée trimestriellement par un seul évaluateur immobilier (ii), la société BPCE expertises immobilières (filiale à 100 % de BPCE SA depuis mars 2020).

Les méthodes d'évaluation employées dans le cadre des missions de l'évaluateur sont conformes aux préconisations du Rapport Barthès de Ruyter et répondent aux standards d'évaluation internationaux :

- normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I.
- RAPPORT c.o.B. (c.o.s est devenue A.M.F depuis 2004) de février 2000 (Rapport Barthès de Ruyter)
- normes professionnelles Européennes TEGOVA
- principes de "THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS" (RICS)

D'une manière générale, dans le cadre de son évaluation, l'évaluateur immobilier utilise la méthode dite « Capitalisation du revenu » avec toutefois un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe » (Mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché de l'investissement).

BPCE expertises immobilières bénéficie d'une couverture d'assurance professionnelle couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle.

La garantie s'exerce à concurrence de 5 000 000 € par sinistre en Responsabilité Civile Professionnelle.

➤ Evalueur indépendant AIFM

La société Pierre 1^{er} Gestion, société de gestion de PPG CROISSANCE, fait appel depuis le 3^{ème} trimestre 2022 à la société FORSTONE qui fait la revue des expertises de BPCE expertises immobilières.

10. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE.

• *Composition du conseil d'administration*

Les administrateurs sont :

- Monsieur Joseph CHATEL,
- Monsieur Joël VACHER,
- La Société TONNERRE, représentée par Monsieur Bertrand TOURMENTE.

La Présidence de la SPPICAV est assurée par sa société de gestion Pierre 1^{er} Gestion SAS depuis le 1^{er} septembre

2017.

- **Mandats exercés par les administrateurs**

La liste des mandats exercés par les administrateurs de PPG Croissance figure en annexe du présent rapport.

11. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET DE SON PERSONNEL

➤ Rémunération

Au 31 décembre 2025, la société de gestion Pierre 1er Gestion SAS se compose de 17 personnes, parmi elles 2 sont membres du Comité de Direction : le Président de la Société et le Directeur Général Délégué.

Le montant total des rémunérations fixes versées au titre de l'exercice 2025 s'élève à 1 176 394 euros bruts, et le montant total des rémunérations variables versées s'élève à 248 427 euros bruts.

La part de ces rémunérations attribuée aux membres du personnel identifiés comme ayant une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés, au sens de la politique de rémunération de la société de gestion, s'élève à 687 000 euros bruts pour la partie fixe et 163 263 euros bruts pour la partie variable.

Concernant le fonds PPG Croissance, l'équipe de gestion est composée de deux gérants, assistés notamment par la Direction Juridique (2 personnes). Au titre de l'exercice 2025, la rémunération attribuable aux membres du personnel ayant une incidence significative sur le profil de risque du fonds PPG Croissance s'élève à 105 910 euros bruts pour la rémunération fixe et à 24 967 euros bruts pour la rémunération variable, conformément aux exigences réglementaires applicables.

Principes de la politique de rémunération de la société de gestion

Afin de répondre à l'objectif d'une politique de rémunération saine et prudente, Pierre 1^{er} Gestion a fixé un certain nombre de principes en matière de fixation des rémunérations.

Ces principes sont les suivants :

- La situation financière de Pierre 1er Gestion ne doit pas être affectée de façon préjudiciable par la rémunération variable globale attribuée pour une année donnée et/ou par la rémunération variable payée ou acquise au cours de l'année.
- la part fixe de la rémunération est prépondérante pour les collaborateurs de Pierre 1er Gestion, y compris pour les collaborateurs « preneurs de risque » ;
- elle doit permettre aux collaborateurs de disposer d'un niveau de rémunération en cohérence avec leurs fonctions et responsabilités, même dans l'hypothèse du non-versement de la partie variable ;
- la part variable envisagée est :
 - au maximum 200 000€ brut annuel. Dans le cas où la rémunération variable ne dépassera pas 200K€, le paiement se fera intégralement en numéraire en année N. Dans le cas exceptionnel où une rémunération variable annuelle versée excéderait le seuil de 200 000 €, le montant excédant cette somme serait versée sur une période de 3 ans. 50 % de cette rémunération excédentaire pourrait être attribuée en parts ou actions de FIA gérés par Pierre 1er Gestion.

- est déterminée en partie en fonction de critères collectifs de performance ;
 - repose sur des critères individuels de performance qui seront à la fois quantitatifs et qualitatifs (notamment le respect des procédures et règles de l'entreprise et l'atteinte des objectifs) ;
 - s'aligne avec les profils de risque définis des véhicules, la stratégie d'investissement et les contraintes réglementaires ou contractuelles des véhicules gérés ;
- l'indépendance entre les rémunérations des fonctions de contrôle et de conformité et des hauts responsables chargés de la fonction de gestion des risques de celles des métiers contrôlés ou supervisés ;
 - l'interdiction pour les preneurs de risques (dirigeants, gérants, l'évaluateur interne Indépendant, le RCCI ainsi que les membres de la direction) d'utiliser des stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité qui limiteraient la portée des dispositions d'alignement sur les risques contenus dans la politique de rémunération.
- Les critères financiers et non financiers des politiques et pratiques de rémunération

Pierre 1^{er} Gestion utilise des critères à la fois quantitatifs (financiers), qualitatifs (non financiers) et des objectifs individuels définis en amont, afin de limiter le poids de la performance strictement financière dans l'évaluation globale et d'apprécier la manière dont cette performance a été atteinte.

Les mesures quantitatives doivent couvrir une période suffisamment longue pour cerner correctement le risque relatif aux actions du membre du personnel.

Les mesures qualitatives (non financières) peuvent être : la réalisation d'objectifs stratégiques, la satisfaction des investisseurs, l'observation de la politique de gestion des risques, la conformité avec les règlements internes et externes, les aptitudes de direction, la gestion, le travail en équipe, la créativité, la motivation et la coopération avec les autres unités opérationnelles et avec les fonctions de contrôle.

Les mesures quantitatives peuvent être : la collecte pour les commerciaux, le volume d'investissement pour les gérants...

- Dispositif de contrôle pour éviter les conflits d'intérêt

Le RCCI de la SGP intègre le domaine de la rémunération dans les risques potentiels de conflit d'intérêt.

La présente politique est mise en place pour minimiser les risques en la matière. Un contrôle de son application est intégré dans le programme annuel de contrôle du RCCI ainsi que dans celui du prestataire de contrôle externe indépendant.

12. PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des Associés, Pierre 1^{er} Gestion a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne.

- **Mandat de gestion locative et technique et honoraires de Property Management et d'Asset Management**

Les conditions de recours aux services des filiales de Pierre 1^{er} Gestion dans la gestion des immeubles du fonds PPG CROISSANCE sont contractualisées.

PPG CROISSANCE et les filiales propriétaires d'immeubles ou titulaires de droits réels immobiliers, de baux à construction ou de crédit baux immobiliers ont mandaté à effet au 1^{er} janvier 2020, la société Pierre 1^{er} Real Estate Management, filiale à 100% de Pierre 1^{er} Gestion, pour la gestion locative et technique des immeubles. Ce mandat a été renouvelé à compter du 1^{er} janvier 2026.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts, applicable notamment aux transactions conclues entre le fonds (ou ses filiales) et une entité du groupe Pierre 1^{er} Real Estate Management, l'exercice 2025 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants :

Pierre 1^{er} Real Estate Management a perçu, en sa qualité de gestionnaire locatif et technique de divers immeubles détenus par PPG CROISSANCE des honoraires d'un montant annuel de 218 240 € TTC.

Ces honoraires sont répartis de la manière suivante :

- Honoraires de gestion des loyers soit 0,30% HT de l'actif net de la SPPPICAV,
- Honoraires de gestion administrative, immobilière et technique soit 2% HT des loyers facturés HT HC pour les immeubles multilocataires.

Ces honoraires sont répartis proportionnellement en fonction de la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus par les filiales de la SPPPICAV au 1^{er} jour du trimestre.

- **Lien capitalistique entre PREMIUM et PIERRE 1ER GESTION**

La société de gestion appartient au groupe Premium depuis décembre 2025, lequel comprend également des entités susceptibles de distribuer les produits. Ces relations sont susceptibles de générer des situations potentielles de conflits d'intérêts, notamment en matière de sélection et de rémunération des distributeurs. La société de gestion met en œuvre des procédures visant à prévenir et gérer ces situations, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs et des distributeurs. Elle veille en particulier à ce que les conditions de rémunération des distributeurs soient conformes aux pratiques de marché et n'engendrent pas de traitement préférentiel.

13. CONVENTION VISEES PAR L'ARTICLE L.227-10 DU CODE DE COMMERCE CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE

- **Cession de dettes**

Le 30 septembre 2025, PPG CROISSANCE, débiteur cédant, a cédé les dettes suivantes à sa filiale, PPG CENTRE, débiteur cessionnaire, :

- Dette de 125 000 € auprès de la SARL CVDB, créancier cédé,
- Dette de 1 315 000 € auprès de la SCI PPG NOISY, créancier cédé,
- Dette de 380 000 € auprès de la SARL NOVAGEST, créancier cédé.

- **Convention de compte courant d'associés**

Le 30 juin 2025, une convention de compte courant d'associés a été conclue entre PPG CROISSANCE et la SCI PPG SPORT DEVELOPPEMENT au taux de 0,1% par an.

- **Pacte d'associés de SCI PPG ON SPOT**

La société a conclu le 24 juillet 2025 un avenant n°2 au pacte d'associés initialement signé le 8 novembre 2021 et modifié par un premier avenant en date du 21 janvier 2022.

Cet avenant a notamment pour objet :

- d'adapter le pacte à la sortie du régime des « Autres FIA » ;
- de modifier certaines clauses relatives à la liquidité des associés ;
- de préciser les modalités de cession des parts sociales, notamment l'obligation pour tout associé cédant de céder concomitamment ses créances en compte courant détenues sur la société ;
- de prévoir une convention de blocage des comptes courants d'associés jusqu'à la vente de l'immeuble détenu par la société ou au remboursement de l'emprunt bancaire afférent ;
- de préciser certaines modalités de gouvernance de la société et les décisions nécessitant l'autorisation préalable de la collectivité des associés.

14. TAXONOMIE ET FINANCE DURABLE (SFDR)

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

PPG Croissance est classé « Article 8 » selon le règlement SFDR c'est-à-dire que ce produit promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas d'objectif de durabilité.

L'annexe II SFDR se trouve annexée à la fin de ce rapport.

15. CHANGEMENTS DES METHODES DE VALORISATION DANS LA PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Aucun changement notable des méthodes de présentation des comptes et de leur valorisation n'est intervenu au cours de l'exercice écoulé.

16. REGLES DE BONNE CONDUITE, CONTROLE INTERNE ET CONFORMITE

Le RCCI, Madame Laurence HOURY, exerce ses fonctions dans les conditions définies par le Règlement Général de l'AMF et assure les contrôles permanents de second niveau depuis sa nomination le 27 mars 2024.

Elle s'est fait assister, sur l'année 2025, par la société AGAMA CONSEIL, Société par actions simplifiée au capital de 21 170 € dont le siège social se situe 9 rue de la Paix - 75002 PARIS, enregistré au RCS de Paris sous le numéro 791 138 993, représentée par Monsieur Louis-Grégoire LOGRE, en sa qualité de Directeur général.

La société AGAMA CONSEIL assure les contrôles périodiques de troisième niveau.

17. PERSPECTIVES

Dans un marché redevenu plus sélectif, l'équipe de gestion maintient une approche disciplinée et opportuniste, en recherchant activement des actifs offrant un couple rendement/risque attractif, une bonne liquidité à terme et des leviers identifiables de création de valeur (sécurisation locative, réversibilité, travaux, optimisation technique et énergétique). À ce titre, trois axes d'investissement structurent la stratégie du fonds :

1. Locaux d'enseignement / formation (ERP type R). Typologie recherchée pour sa polyvalence d'usage et son attractivité locative, particulièrement en rez-de-chaussée. Le fonds poursuit cette allocation via des baux et BEFA sécurisés dans les programmes WE FORM (Bordeaux, Clermont) et sur l'actif en réhabilitation d'Orléans.

2. Locaux de loisirs et de sport (padel, fitness, etc.). Actifs "alternatifs" offrant un couple rendement/usage attractif lorsque les standards techniques des locaux d'activités sont respectés. Le projet d'Athis-Mons, développé en partenariat avec PLAYERS, illustre cette approche : maîtrise du coût de revient, sécurisation progressive des jalons administratifs (permis obtenu) et objectif de création de valeur à la livraison.
3. Petite logistique / actifs ICPE avec potentiel de reconfiguration. L'équipe de gestion recherche activement des actifs de petite logistique et/ou disposant d'une autorisation ICPE, permettant d'envisager une extension future, une remise à niveau technique ou un repositionnement générateur de valeur. Ces actifs sont étudiés avec une attention particulière portée à leur capacité d'adaptation (gabarits, accès, normes, possibilités d'aménagement) et à la profondeur locative du marché local, afin de capter une prime de risque maîtrisée tout en conservant des perspectives de liquidité satisfaisantes.

Ces orientations s'inscrivent dans une gestion active visant à anticiper les échéances locatives, à réduire les poches de vacance par une commercialisation dynamique, et à valoriser le portefeuille au travers d'opérations ciblées de travaux, de restructuration et de sécurisation de revenus, tout en maintenant un haut niveau de sélectivité dans un environnement de marché exigeant.

18. ENDETTEMENT ET LIQUIDITE

La dette bancaire rapportée à la valeur hors droits des actifs à caractère immobiliers s'élève, au 31 décembre 2025, à 38,78% y compris les contrats de crédits baux immobiliers.

19. DETTES FOURNISSEURS

Conformément aux dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture des deux derniers exercices, soit au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2025, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs :

Tableau du solde des dettes fournisseurs au 31 décembre par dates d'échéance (K€)								
	<30jours		De 30 jours à 60 jours		> 60jours		Total TTC	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Factures non parvenues (*)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	77	80	0	0	0	0	77	80
Total TTC	77	80	0	0	0	0	77	80

(*) Provisions pour honoraire aux prestataires de la SPPPICAV (société de gestion, dépositaire, évaluateurs, etc.)

20. FRAIS ET COMMISSIONS

Les frais et commissions directs et indirects supportés par la SPPPICAV au cours de l'exercice s'élèvent à :

Frais (en K€)	Total au 31/12/25	% Actif net	% Actif brut	% Actif brut immobilier	% Valeur acquisition
Frais de fonctionnement et gestion	- 1 267	- 1,79	- 1,16	- 1,27	N/A
Frais d'exploitation Immobilière (dont CBI)	-1 762	- 2,50	- 1,61	- 1,77	N/A
Frais de transaction	- 314	- 0,45	- 0,29	- 0,32	N/A

21. INVENTAIRE DE LA POCHE IMMOBILIERE AU 31/12/2025

Actifs	Orléans Bât A	Orléans Bât B	Cergy	Angoulême	Aix-Durance
Modalité de détention	Pleine Propriété (volumes)	Pleine Propriété (volumes)	Pleine Propriété	Pleine Propriété	CBI
Nom de l'immeuble	Plaza A	Plaza B	Le Béloise	Factory	Aix Durance
Ville	Orléans	Orléans	Cergy Pontoise	L'Isle d'Espagnac	Aix-en-Provence
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Data center & Bureaux
Surface	6 491 m ²	5 205 m ²	5 963 m ²	4 195 m ²	2 170 m ²
Nombre de parking	151	119	194	245	55
Taux d'occupation physique	96%	55%	96%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	13 570	8 890	10 620	7 450	5 300
Locataires principaux	Multi-locataires (Pôle Emploi, Foncia,...)	Multi-locataires	Multi-locataires	Solocal Marketing Services	Bouygues Télécom

Actifs	St Julien-les-Metz	Novagest	Reims	Europe 71	Le Havre
Modalité de détention	Pleine Propriété	Copropriété	Copropriété	CBI	Volume
Nom de l'immeuble	Sage	Novagest	Avenue Hoche	Europe 71	WE FORM - Le Havre
Ville	St Julien-les-Metz	Velizy	Reims	Chalon-sur-Saône	Le Havre
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Hôtel	Formation/sport
Surface	3 027 m ²	3 246 m ²	2 688 m ²	3 500 m ²	1 943 m ²
Nombre de parking	270	86	70	66	0
Taux d'occupation physique	100%	0%	94%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	4 900	4 300	4 280	3 640	3 620
Locataires principaux	Sage	-	Multi-locataires	SAS des Hôtels de Chalon	Multi-locataires

Actifs	Puteaux	Nantes	Lesquin	Lognes	Bayonne
Modalité de détention	Copropriété	Pleine propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété
Nom de l'immeuble	Tour EVE	Le Soren	Lesquin	Lognes	ON SPOT*
Ville	Puteaux	Carquefou (Nantes)	Lesquin	Lognes	Bayonne
Typologie	Bureaux	Bureaux	Activité & Bureaux	Activité & Bureaux	Bureaux
Surface	1 756 m ²	903 m ²	3 799 m ²	1 698 m ²	5 963 m ²
Nombre de parking	17	32	60	22	65
Taux d'occupation physique	44%	100%	100%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	3 480	2 340	2 380	2 250	20 600
Locataires principaux	AORA INTERNATIONAL	Structure preneuse : PPG St Maur Exploitation : centre d'affaires IWG marque «HQ»	ERT Technologie	Hubert CLOIX	Multi-locataires

*Actif de bureaux à Bayonne valorisé à 20 600 000 € et détenu à 52,29% par PPG Croissance

Actifs	Chambéry	Ontario	Clermont	Bordeaux
Modalité de détention	Copropriété	CBI	Copropriété	Copropriété
Nom de l'immeuble	Savoie Technolac	Ontario	WE FORM - Clermont	WE FORM - Bordeaux
Ville	La Motte-Servolex	Villebon-sur-Yvette	Clermont-Ferrand	Bordeaux
Typologie	Bureaux & Restaurant	Bureaux	Formation/sport	Formation/sport
Surface	2 226 m ²	1 440 m ²	1719 m ² (en cours de construction)	2 030 m ² (en cours de construction)
Nombre de parking	En foisonnement	45	8	12
Taux d'occupation physique	100%	91%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	5 700	1 830	3 240 (valeur à terminaison)	4 900 (valeur à terminaison)
Locataires principaux	Multi-locataires	Multi-locataires	Multi-locataires	Multi-locataires

22. INFORMATION RELATIVE A LA DECLARATION DE L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (« IFI ») DE L'ANNEE 2025

La base imposable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) inclut les titres de fonds et autres entités investis dans des actifs immobiliers, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers.

Dans l'hypothèse où vous seriez assujetti à cet impôt, la quote-part immobilière à déclarer, par part ou action détenue de la SPPICAV PPG CROISSANCE s'élève à :

	Entité concernée	PPG CROISSANCE
1	Valeur liquidative de la part A au 1er janvier 2026	520,00 €

2	Valeur liquidative de la part B au 1er janvier 2026	11,53 €
3	Quote-part IFI des biens et droits immobiliers pour les résidents de France en %	51,63%
4	Valeur IFI par part / action A à déclarer par les résidents de France	268,46 €
5	Valeur IFI par part / action B à déclarer par les résidents de France	5,95 €

Pour rappel, ces informations vous ont été transmises par mail en date du 24/03/2026.

23. HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Pour l'audit de l'exercice du 1^{er} semestre 2025, les honoraires s'élèvent à 9 000 € hors taxes pour la SPPPICAV et le solde, 9 000 € HT au titre du 2^{ème} semestre 2025, sera payé durant l'année 2026.

24. CHARGES ET DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT VISEES A L'ARTICLE 39-4 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Nous vous demandons de constater, conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 39-4 dudit Code n'a été enregistrée.

25. EVENEMENT INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Par des décisions en date du 14 avril 2026 (et 17 avril 2026 pour la SCI PPG NANTES), le siège social de P.P.G CROISSANCE et l'intégralité de ses filiales a été transféré au 31-35 rue Froidevaux 75014 PARIS. L'ensemble des statuts ont été modifiés en conséquence.

Nous vous proposons de ratifier le transfert de siège social de P.P.G CROISSANCE lors de l'Assemblée Générale Mixte.

- **SCI AIX DURANNE LDB**

Par décision unanime des associés en date du 21 janvier 2026, la société Pierre 1^{er} gestion a été nommée Gérant suite à la démission de Monsieur Joël VACHER.

- **SCI PPG CENTRE**

- Batiment A

Par un avenant en date du 3 mars 2026, la société ERAS a restitué une surface de 198,80 m² et 3 parkings pour le 31 décembre 2025 et a résilié le bail ayant initialement pris effet le 1^{er} janvier 2018.

En contrepartie, un nouveau bail commercial a été conclu avec la société Eras (déjà locataire des locaux) pour une durée de 9 années dont 6 fermes à compter du 1er janvier 2026 portant sur une surface de 335 m² et 6 parkings et moyennant un loyer de 54 233 € HT HC.

- **SCI PPG EST**

- Immeuble de REIMS HOCHÉ

En date du 10 avril 2026, un bail commercial a été conclu avec la société GENESTSANTE portant sur 152m² à usage de bureaux pour une durée de 9 fermes moyennant un loyer de 17 936 € HT HC.

- **SCI PPG SPORT DEVELOPPEMENT**

- ATHIS MONS

Le 20 février 2026, la commune de Paray-Vieille-Poste a demandé l'annulation du PC délivré à la SCI PPG Sport Développement par la commune d'Athis-Mons. La négociation du recours est en cours.

- BONDY

Le 25 février 2025, une promesse de Bail Emphytéotique administratif avait été conclu entre le Commune de Bondy et la société PLAYERS.

Le 3 mars 2026, la société PPG SPORT DEVELOPPEMENT s'est substituée à la société PLAYERS dans le bénéfice de la promesse de bail emphytéotique administratif.

Le 9 mars 2026, le bail emphytéotique administratif a été signé entre la Commune de Bondy et PPG SPORT DEVELOPPEMENT portant sur la réalisation d'un complexe de 6 pistes de Padel indoor, d'un espace sports bar avec vestiaires et petite restauration et parking au 137 avenue Henri Barbusse à Bondy (93140) pour une durée de 30 ans à compter du 9 mars 2026 moyennant une redevance annuelle fixe de 20 000 €. A laquelle s'ajoutera une redevance variable de 1% du dépassement du palier des 1,1 M€ de chiffre d'affaires du sous locataire, plafonnée à 15 000 €.

En date du 09 mars 2026, un Bail en l'état futur d'achèvement a été conclu entre PPG SPORT DEVELOPPEMENT et PLAYERS pour une durée de 12 ans fermes à compter de la constatation de l'achèvement moyennant un loyer fixe de 253 k€ et un loyer variable.

- VILLERS LES NANCY

Le 10 mars 2026, une promesse synallagmatique de Bail à construction a été signée entre la Commune de Villers les Nancy et la Société pour une période ferme de 30 ans.

L'acte sera réitéré avec la commune de VILLERS LES NANCY à l'obtention d'un PC purgé de tout recours ainsi qu'un BEFA avec le partenaire PLAYERS.

Par décision du Gérant en date du 14 avril 2026, le siège social de la société a été transféré au 31-35 rue Froidevaux 75014 PARIS.

• **SCI PPG ON SPOT**

Au 1^{er} trimestre 2026, l'associé majoritaire P.P.G CROISSANCE a proposé à l'ensemble de ses co-associés de racheter leurs titres et leur créance de compte courant d'associés à la valeur du 31 décembre 2025.

Plusieurs associés ayant exprimé leur volonté de céder leurs parts et créances à ces conditions ont chacun conclu un acte de cession de parts sociales et un acte de cession de compte courant d'associés à des conditions identiques à hauteur de leur pourcentage de détention du capital social. Le rachat global a porté sur 1 120 parts sociales.

Conformément aux dispositions des statuts, les cessions intervenant entre associés sont libres et n'ont pas nécessité l'obtention d'un agrément préalable des autres associés.

26. CHANGEMENTS SUBSTANTIELS

• **Modification du dernier alinéa de l'article 8.2 des statuts et du prospectus**

La Directive 2024/927 UE du 13 mars 2024 (dite « **Directive AIFM 2** ») apporte plusieurs évolutions à la Directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (dite « **Directive AIFM** ») notamment dans le but de renforcer la protection des investisseurs par la mise en place d'un cadre formel et documenté de gestion de la liquidité visant à préserver l'intérêt des porteurs et la résilience des fonds en cas de tensions de marché.

Parmi ces nouvelles mesures, la Directive AIFM 2 impose notamment à tous les fonds de type « ouvert », existants avant le 16 avril 2026, la mise en place d'outils de gestion de la liquidité (« *liquidity management tools* » ou « *LMT* »).

Au sens de la Directive AIFM, sont considérés comme des fonds ouverts les fonds permettant un rachat de leurs parts à la demande des investisseurs avant la liquidation du fonds et à partir des actifs de ce dernier.

La Société entre dans cette catégorie et elle est donc concernée par l'obligation d'intégrer dans sa documentation, (les statuts et le prospectus) au moins deux outils de gestion de la liquidité parmi la liste proposée par l'annexe V de la Directive AIFM 2.

Pour répondre à cette obligation, la Société de Gestion a retenu pour la Société les outils suivants :

- Le plafonnement des remboursements (« *gating* ») : cet outil, déjà présent dans le prospectus de la Société, consiste en une restriction temporaire et partielle du droit des actionnaires de demander le remboursement

de leurs actions, dans les conditions définies dans le prospectus, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs, notamment en protégeant les actionnaires restants des effets des demandes de remboursement présentées (ex. : ventes d'actifs à des conditions de marché moins favorables, altération de l'allocation du fonds, ...). La rédaction existante serait donc conservée sous réserve de quelques ajustements notamment s'agissant du seuil d'activation du gating qui serait exprimé en pourcentage de l'actif net du fonds plutôt qu'en pourcentage du nombre d'actions, afin d'être conforme aux exigences réglementaires ;

- La prolongation du délai de préavis : cet outil consiste à prolonger le délai de préavis que les actionnaires doivent accorder à la Société de Gestion, avant de la date de centralisation des rachats, lorsque cette dernière procède au remboursement de leurs actions.
- La suspension des souscriptions, rachats et remboursements : cet outil consiste en une restriction temporaire et totale du droit de souscrire des actions de la SPPICAV, d'en demander le rachat et d'en obtenir le remboursement. Il est activé dans des circonstances exceptionnelles définies dans le prospectus de la SPPICAV.

L'activation de ces mécanismes ne peut intervenir que sur décision motivée de la société de gestion, et dans le respect des conditions définies au prospectus.

Toute activation fera l'objet d'une information adressée aux actionnaires et, le cas échéant, à l'Autorité des Marchés Financiers, conformément aux obligations prévues par la réglementation.

Pour se conformer aux nouvelles exigences de la Directive AIFM 2 exposées ci-dessus, nous vous proposons de modifier le dernier alinéa de l'article 8.2 dans les statuts de la Société qui sera rédigé comme suit :

«8.2 RACHAT DES ACTIONS – OUTILS DE GESTION DE LA LIQUIDITE

(...)

Conformément aux dispositions de la directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (AIFMD2), la Société de Gestion a mis en place les outils de gestion de la liquidité suivants :

- *Le plafonnement des remboursements : cet outil consiste en une restriction temporaire et partielle du droit des actionnaires de demander le remboursement de leurs actions, dans les conditions définies dans le prospectus de la SPPICAV, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs, notamment en protégeant les actionnaires restants des effets des demandes de remboursement présentées ;*
- *L'extension de la durée de préavis : cet outil consiste en un allongement du délai de préavis que les actionnaires doivent accorder à la Société de Gestion, au-delà de la période minimale indiquée dans le prospectus de la SPPICAV, lorsqu'elle procède au remboursement de leurs actions ;*
- *La suspension des souscriptions, rachats et remboursements : cet outil consiste en une restriction temporaire et totale du droit de souscrire des actions de la SPPICAV, d'en demander le rachat et d'en obtenir le remboursement. Il est activé dans des circonstances exceptionnelles définies dans le prospectus de la SPPICAV.*

Les conditions de mise en œuvre de ces outils ainsi que les modalités d'information des porteurs en cas d'activation sont détaillées dans le prospectus de la SPPICAV. »

Nous vous précisons que les autres stipulations des statuts restent inchangées.

Le prospectus de la Société sera mis à jour en conséquence par la société de gestion et pourra l'être ultérieurement conformément aux dispositions légales et réglementaires, afin de se conformer aux exigences des normes techniques en cours de publication.

Nous vous invitons à approuver la résolution qui sera soumise à votre vote.

27. REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE (AU 31/12/2025)

Conformément à l'article L.233-13 du Code de Commerce qui fait obligation aux dirigeants des sociétés par actions de mentionner dans leur rapport annuel l'identité des personnes physiques ou morales possédant plus du dixième du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales, nous vous informons qu'au 31 décembre 2025, la répartition du capital est la suivante :

Nombre d'actionnaires du fonds	Actionnaires Part A : 63 Actionnaires Part B : 101
Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	1

Actionnaires	Nombre d'actions	Répartition (%)
Société Civile Financière Châtel	21 716,59 (Part A)	15,99 %

28. PARTICIPATION DES SALARIES DE LA SOCIETE PPG CROISSANCE A SON CAPITAL

Néant

29. DELEGATIONS DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Nous vous informons qu'aucune délégation de compétence ou de pouvoirs n'a été accordée au Président par l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital.

30. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

La société FI PARTNERS, SARL au capital de 40 000 € dont le siège social est situé 22 bis rue Laffitte – 75009 PARIS et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 793 043 241 a été désignée par une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 31 mai 2023 en qualité de Commissaire aux comptes titulaire et suppléant pour une durée de 6 exercices sociaux

La société FI PARTNERS est référencé auprès de l'AMF en tant que Commissaire aux comptes de FPCI/FCI/SCPI/OPCI et FPS.

*
* *

Nous vous demandons d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils vous sont présentés, le rapport du Président et le rapport général de votre Commissaire aux comptes, ainsi que les opérations qui y sont visées et d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 dans les conditions que nous venons de vous exposer.

Nous vous demandons également d'approuver les conclusions du rapport spécial de votre Commissaire aux comptes concernant les conventions visées par les articles L.227-10 et suivants du Code de Commerce.

Nous vous demandons de bien vouloir donner quitus à la Société de gestion et aux administrateurs.

Si ces propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions dont nous allons vous donner lecture.

Fait à Paris,
Le 19/05/2026

LE PRESIDENT
Pierre 1^{er} Gestion
Monsieur Joël VACHER

Annexe – Liste des mandats des administrateurs de PPG Croissance au 31/12/25

Liste des mandats de Monsieur Joël VACHER :

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonction
SCI EGG INVEST 1	SCI	13 Villa Seurat 75014 PARIS	798 356 721 Paris	Gérant
EGG PATRIMOINE	SAS	13 Villa Seurat 75014 Paris	493 099 717 Paris	Président
FILAO INVESTISSEMENTS	SCI	13 Villa Seurat 75014 PARIS	448 064 311 Paris	Gérant
SCI BEAUDELAIRE 62	SCI	25 rue Guvton de Morveau 75013 Paris	799 669 536 Paris	Gérant
CVDB	SARL	Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine – 75755 Paris Cedex 15	804 614 121 Paris	Gérant
FILAO ESTATE	SCI	81 résidence Pieds dans l'eau Marina - 97110 Point à Pitre	490 879 418 Pointe à Pitre	Co-Gérant
FILAO IMMO	SCI	Immeuble CA/SOCOTEC 15 lot Grand Camp 2 97139 ABYMES	451 736 557 Pointe à Pitre	Co-Gérant
AIX DURANNE LDB	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	794 279 497 Paris	Gérant
MONTPARNASSE 1955	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	812 172104 Paris	Gérant
PIERRE 1ER GESTION	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	813 903 390 Paris	Président
BK OPC	SPPICAV sous forme SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur
PHONE SIDOT MONTPELLIER	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	483 450 300 Paris	Gérant
PHONE MARIE CURIE TOURS	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	483 450 383 Paris	Gérant
SARL FINANCIERE LA GALERIE	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	527 949 408 Paris	Gérant

VALBUC	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	438 769 200 Paris	Gérant
SOCIETE NOVAGEST	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	343 045 464 Paris	Gérant
P.P.G CROISSANCE	SPPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	819 943 804 Paris	Administrateur
PHONE FLEURY	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	523 782 076 Paris	Gérant
PHONE OCEANIA	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	752 094 649 Paris	Gérant
PHONE ORLY	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	801 389 586 Paris	Gérant
PHONE TOULOUSE	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	792 790 933 Paris	Gérant
PPG RETAIL	SPPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	839 385 093 Paris	Administrateur
PPG MANAGEMENT	SAS	12 avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie, 75116 Paris	881 557 383 Paris	Directeur Général
MENNECY AULNAY	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	879 433 910 Paris	Directeur Général
PPG INDIANA	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	878 831 833 Paris	Directeur Général
ADELOR	SARL	13 villa Seurat 75014 Paris	389 787 656 Paris	Gérant
ELIJO MONTSOURIS	SCI	36 Avenue Reille 75014 Paris	950 833 368 Paris	Co-gérant

Liste des mandats de Monsieur Joseph CHATEL :

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonctions
SOCIÉTÉ CIVILE FINANCIÈRE CHÂTEL	SCI	11 rue d'Artois 75008 Paris	493 491 054 Paris	Gérant
PPG CROISSANCE	SPPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	819 943 804 Paris	Administrateur
SCI DU MOULINET CHATEL	SCI	11 rue d'Artois 75008 Paris	815 194 139 Paris	Gérant
PPG RETAIL	SPPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	839 385 093 Paris	Administrateur
CAC INVESTISSEMENTS	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 76116 Paris	842 850 018 Paris	Président
MAISON HELER	SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	825 385 420 Paris	Président
CHATEL TRANSACTION	SARL	11 rue d'Artois 75008 Paris	520 732 330 Paris	Gérant
PPG MANAGEMENT	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	881 557 383 Paris	Président
LES ALLÉES DE VINCENNES	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	849 061 452 Paris	Président
COMPAGNIE COLOMBUS	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	883 000 325 Paris	Directeur Général Délégué
BK OPCI	SPPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur
CAC LIFE	SAS	12, rue Pierre 1er de Serbie – 75116 Paris	889 117 230 Paris	Président
JON BAY	SAS	15 RUE DE MOULINET, RUE DU MOULINET, 78890 GARANCIERES	890 619 364 Versailles	Président
SAS 8 IMPASSE MONTLOUIS	SAS	45 RUE DE MONCEAU, 75008 PARIS	898 629 191 Paris	Directeur Général Délégué
COMPAGNIE COLUMBUS 2	SAS	12 AVENUE PIERRE IER DE SERBIE, 75116 PARIS	977 718 212 Paris	Directeur Général Délégué

Liste des mandats du représentant permanent de la SC TONNERRE, Monsieur Bertrand TOURMENTE :

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonctions
SC TONNERRE	SC	40 rue du Roi de Sicile 75004 PARIS	851 131 938 Paris	Gérant
ALTHOS PATRIMOINE	SARL	161 Boulevard Haussmann 75008 PARIS	513 180 356 Paris	Gérant

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie

Dénomination du produit: **PPG CROISSANCE**

Identifiant d'entité juridique: **969500WM7K7CUV79FY10**

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

☒ ☐ OUI

☐ ☒ NON

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%

☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de ____% d'investissements durables

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : %

☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

L'analyse des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), menée en complément de l'analyse financière traditionnelle, a été intégrée au processus d'investissement afin d'identifier et de suivre les principaux risques de durabilité des actifs immobiliers composant le portefeuille.

Au cours de la période de référence, l'atteinte de ces caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier a été évaluée à travers la notation ESG des actifs réalisée lors de leur acquisition et mise à jour annuellement pour l'ensemble du portefeuille.

Cette analyse prend notamment en compte, selon la nature des actifs, des facteurs environnementaux tels que les enjeux énergétiques, les contraintes réglementaires en matière d'environnement, la qualité de l'eau, la présence de matériaux à risque ou encore les effets potentiels du changement climatique sur les usages, ainsi que des facteurs sociaux et de gouvernance incluant le respect des droits fondamentaux, la lutte contre la corruption et les pratiques de gouvernance.

Le produit financier ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable et ne s'est pas doté d'objectifs chiffrés, de seuils de performance ESG minimums ni d'engagements d'amélioration mesurables à atteindre sur la période de référence. Par conséquent, l'atteinte des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues ne s'évalue pas au regard de cibles prédéfinies, mais sur la base de la couverture exhaustive du portefeuille par l'analyse ESG et du suivi annuel des résultats de notation.

Toutes les décisions d'investissement ne reposent pas exclusivement sur des considérations ESG ; toutefois, l'intégration de ces critères vise à améliorer l'identification et la gestion des risques de durabilité associés aux actifs détenus, conformément à la stratégie définie par la société de gestion.

Sur la période considérée, l'ensemble des actifs du portefeuille a fait l'objet d'une évaluation ESG conformément à la méthodologie définie par la société de gestion, permettant d'assurer une intégration homogène des facteurs de durabilité dans le processus d'investissement et de suivi des actifs.

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

● ***Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?***

Le nombre total des sites au 31/12/2025 est de 16. Au cours de l'année, aucun actif n'a été cédé un site a été acquis en 2025 et la construction d'un autre a été achevée durant l'année.

Tous les actifs sont individuellement notés et possèdent une grille de notation individuelle.

La moyenne de la notation est de **3.64/10**.

La moyenne de l'ensemble des actifs :

- 3,94 /10 au niveau de l'environnement
- 5,06 /10 au niveau du social
- 2,21 /10 au niveau de la gouvernance

● ***.... et par rapport aux périodes précédentes ?***

Le nombre total des sites au 31/12/2024 est de 14.

Au cours de l'année 2 actifs ont été cédés et 2 autres ont été acquis.

Tous les actifs sont individuellement notés et possèdent une grille de notation individuelle.

La moyenne de la notation est de **3,56/10**.

La moyenne de l'ensemble des actifs :

- 4.01 /10 au niveau de l'environnement
- 4.64 /10 au niveau du social
- 1.39 /10 au niveau de la gouvernance

● ***Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?***

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le produit financier ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la **plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : année 2025

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Orléans PLAZA Bâtiment A (PPG CENTRE)	Bureaux	13,60%	FRANCE
Le BELOISE (PPG CERGY)	Bureaux	10,64%	FRANCE
ON SPOT (PPG ON SPOT)	Bureaux	10,79%	FRANCE



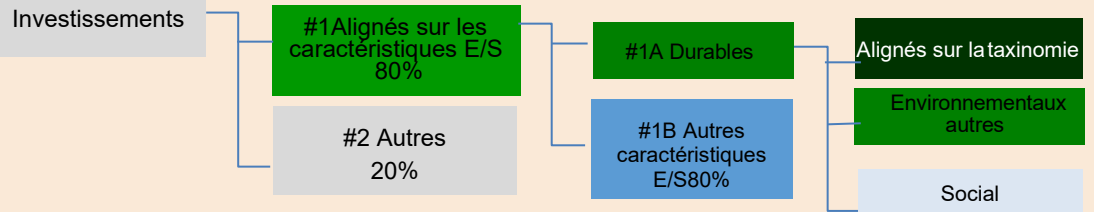
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

• Quelle était l'allocation des actifs?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisé pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

• Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements sont réalisés à 100% dans l'immobilier d'entreprise (commerce et bureau).



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE?

- Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?



Oui



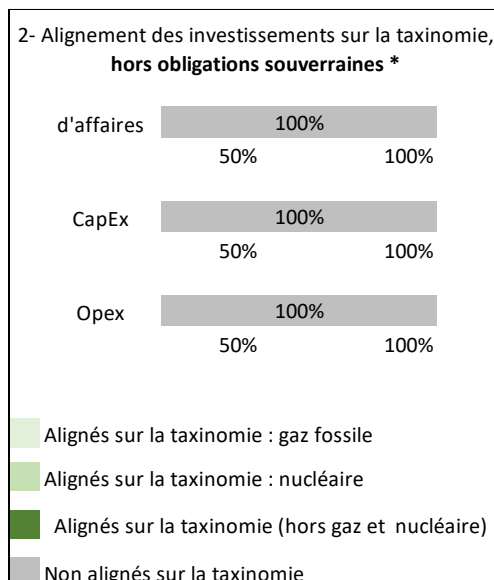
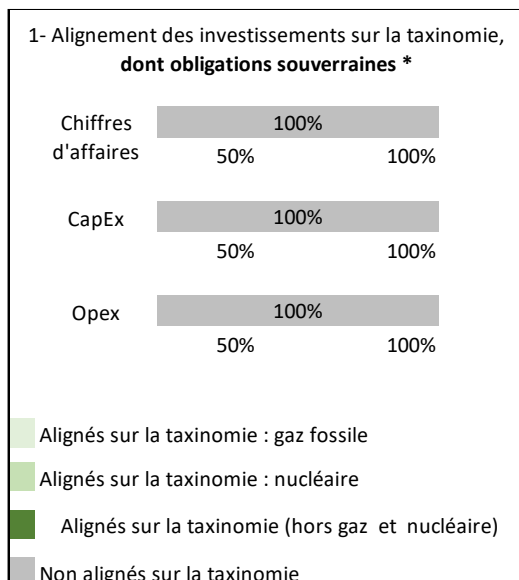
Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux



* Aux fins de ces graphiques, les "obligations souveraines" comprennent toutes les expositions souveraines.

- **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Le pourcentage minimum d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes au sens de la taxinomie de l'Union Européenne s'élevait à 0%.

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE (règlement UE



- **Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE?**

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental et non alignés sur la taxinomie européenne .



- **Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social?**

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable sur le plan social.



- **Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux?**

Étaient inclus dans la catégorie « #2 Autres » les actifs non couverts par une analyse ESG, à savoir principalement les liquidités ainsi que certains instruments financiers tels que les dépôts à terme (DAT) et les instruments dérivés (swap, cap).

Ces investissements avaient pour finalité principale la gestion de la trésorerie, l'optimisation de la liquidité du portefeuille ainsi que, le cas échéant, la couverture de certains risques financiers (notamment de taux), conformément à la stratégie financière du produit et à ses contraintes opérationnelles.

En raison de leur nature, ces actifs ne font pas l'objet d'une analyse environnementale, sociale et de gouvernance spécifique et ne sont pas utilisés pour promouvoir des caractéristiques environnementales ou sociales. Aucune garantie environnementale ou sociale minimale spécifique ne leur est appliquée, ces investissements n'ayant pas vocation à contribuer aux caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier.

Ils sont toutefois réalisés dans le respect du cadre réglementaire applicable, des politiques de gestion des risques de la société de gestion et des obligations générales de bonne gouvernance.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Au cours de la période de référence, les mesures mises en œuvre pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier ont consisté en l'intégration systématique des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et de suivi du portefeuille.

Plus précisément, l'ensemble des actifs détenus a fait l'objet d'une évaluation ESG réalisée lors de leur acquisition puis actualisée annuellement, sur la base d'une méthodologie de notation définie par la société de gestion. Cette analyse permet d'identifier les principaux risques de durabilité associés aux actifs, notamment en matière environnementale (enjeux énergétiques, contraintes réglementaires, impacts liés au changement climatique), sociale et de gouvernance.

Le produit financier ne s'est toutefois pas fixé d'objectifs chiffrés, de seuils minimums de performance ESG ni de plan d'actions correctives ou d'amélioration obligatoire au cours de la période considérée.

Ainsi, les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues reposent sur la mise en œuvre et le maintien d'un dispositif de notation ESG couvrant l'ensemble du portefeuille, visant à renforcer la prise en compte des risques de durabilité dans les décisions d'investissement, sans mise en place de mesures spécifiques additionnelles sur la période de référence.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Ce produit n'utilise pas d'indice spécifique pour déterminer son alignement aux caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- ***En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?***

N/A

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?***

N/A

- *Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?*

N/A

- *Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?*

N/A