



PPG RETAIL

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)





Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

Aux associés
PPG RETAIL
Tour Montparnasse
33 Avenue Du Maine
75015 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vote assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier PPG RETAIL constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59*

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

Comme indiqué dans la note « 2.1 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPCV, les titres de participation sont valorisés à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion de la société de gestion consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

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

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

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

En outre :

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

PPG Retail

BILAN au 31/12/2025 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	103 984 342,28	97 327 584,14
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de crédit bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	22 437 518,94	16 678 642,57
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	13 269 729,26	11 847 659,91
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	-
Avance preneur sur crédit bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	68 277 094,08	68 801 281,66
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	52 845,60	58 577,47
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Dépôts	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	52 845,60	58 577,47
AUTRES ACTIFS	2 473 852,70	2 587 995,13
Créances locataires	-	-
Autres créances	29 574,18	20 439,53
Dépôts à vue	2 444 278,52	2 567 555,60
TOTAL DE L'ACTIF	106 511 040,58	99 974 156,74

PASSIF	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	107 348 887,85	99 395 494,40
Report des plus-values nettes ³	474 596,34	134,76
Report des résultats nets antérieurs ³	60 278,86	524 533,35
Résultat de l'exercice	-1 752 075,49	-1 067 659,47
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	106 131 687,56	98 852 503,04
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER		
Dettes sur rentes viagères		
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail		
Provisions sur filiales et participations	-	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	379 353,02	1 121 653,70
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts et dettes financières	-	-
Comptes courant d'actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	379 353,02	1 121 653,70
TOTAL DU PASSIF	106 511 040,58	99 974 156,74

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

0,00

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2025 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	68 813,35	69 407,01
TOTAL I	68 813,35	69 407,01
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-6 532,00	-36 920,76
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-1 250 256,22	-832 332,43
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL II	-1 256 788,22	-869 253,19
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	-1 187 974,87	-799 846,18
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	98 380,42	189 060,55
Autres produits financiers	83 601,32	236 132,97
TOTAL III	181 981,74	425 193,52
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-116 971,95	-137 758,34
Autres charges financières	-450,00	-1,06
TOTAL IV	-117 421,95	-137 759,40
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	64 559,79	287 434,12
Autres produits (V)	1 208 618,31	1 133 347,74
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-1 836 704,29	-1 738 270,53
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	-1 751 501,06	-1 117 334,85
Régularisation sur résultat net (VIII)	53,08	-10 468,72
RESULTAT NET (A +/- VIII)	-1 751 447,98	-1 127 803,57
Plus values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	166 727,25
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL IX	-	166 727,25
Moins values réalisées nettes		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-105 000,00
TOTAL X	-	-105 000,00
RESULTAT DES PLUS OU MOINS VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)	-	61 727,25
Régularisation sur plus et moins values réalisées nettes (XI)	-627,51	-1 583,15
PLUS ET MOINS VALUES REALISEES NETTES APRES REGULARISTAIONS (B +/- XI)	-627,51	60 144,10
RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)	-1 752 075,49	-1 067 659,47

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2025 en devise Euro

1. CARACTERISTIQUES ET ACTIVITE DE L'OPCI

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 à l'article 4.1 ci-dessus.

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 correspondant à la stratégie d'investissement ;
- de l'utilisation de l'effet de levier obtenu par des financements externes 7/38;
- du recours à des instruments financiers à terme permettant de couvrir la SPPPICAV contre les risques de taux dans les conditions prévues à l'article 4.4.2.

La SPPPICAV n'investira pas directement ou indirectement plus de 30% 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.

Conformément à l'Article 4.3.4, afin de faire face aux demandes éventuelles de rachat et assurer la gestion de sa trésorerie, la SPPPICAV pourra constituer une pc de liquidité.

La stratégie d'investissement sera appliquée et les ratios d'investissement seront respectés pendant toute la durée de vie de la SPPPICAV.

Afin de réaliser l'objectif de gestion, la Société de Gestion mettra, au niveau de la poche immobilière de la SPPPICAV, une stratégie immobilière fondée sur les principes décrits ci-après.

Pendant les 3 premières années de la vie de la SPPPICAV, les souscriptions recueillies pourront être placées conformément à la stratégie adoptée sur la poche de liquidité en attendant l'acquisition d'Actifs Immobiliers. Pendant cette période, la poche immobilière pourra ainsi représenter moins de 80% de l'actif de la SPPPICAV.

(a) Catégories d'Actifs Immobiliers

La SPPPICAV investira principalement dans un patrimoine immobilier tel que défini à l'article 4.1 ci-dessus.

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.

Afin de mettre en œuvre cette stratégie, dans le cadre d'acquisition d'actifs immobiliers en direct, la Société de Gestion réalisera un certain nombre d'études et d'analyses préalables et sera particulièrement attentive aux caractéristiques suivantes :

- Situation du marché local (offre immédiate, offre future, prix moyens); 8/38
- Situation géographique ;
- Etude physique de l'actif ;
- Situation locative des biens ;
- Etude juridique des baux.

(b) Mode de détention et taille de la poche immobilière

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 de commerces et que (ii) les cessions des autres types d'immeubles puissent être mises en place dans un délai de 6 mois.

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 la poche immobilière ;
- 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 la poche immobilière.

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

A l'issue d'une période de 3 ans suivant la date d'agrément de la SPPPICAV, la poche immobilière représentera 80 à 99,60 % de l'actif de la SPPPICAV.

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices

		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Actif net					
Part A	EUR	90 700 883,69	83 907 503,32	76 772 681,62	63 618 175,91
Nombre Parts en circulation					
Part A	EUR	485 338,06	477 234,34	461 388,18	412 073,83
Valeur liquidative					
Part A	EUR	186,88	175,82	166,39	154,38
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)					
Part A	EUR	-	-	0,38	1,12
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)					
Part A	EUR	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)					
Part A	EUR	-	-	-	-
Actif net					
Part B	EUR	15 430 803,87	14 944 999,72	14 123 161,63	13 109 354,81
Nombre Parts en circulation					
Part B	EUR	76 379,31	79 193,52	79 814,11	80 814,11
Valeur liquidative					
Part B	EUR	202,02	188,71	176,95	162,21
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)					
Part B	EUR	-	-	6,68	4,91
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)					
Part B	EUR	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)					
Part B	EUR	-	-	-	-

* Le coupon unitaire distribuable sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

2. REGLES ET METHODE COMPTABLES

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.
Les comptes annuels sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.
Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :
-Continuité de l'exploitation
-Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
-Indépendance des exercices
Les comptes sont établis en euros.
La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.
Seules sont exprimées les informations significatives.

2.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

Valorisation des immeubles construits et acquis

(a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPIICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPIICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPIICAV désigne un (1) évaluateur immobilier dont le mandat est d'une durée de quatre (4) ans. Conformément à l'article L. 214-149 du Code monétaire et financier, l'évaluateur immobilier, agissant de manière indépendante, établit sous sa responsabilité, un rapport de synthèse écrit sur l'accomplissement de sa mission.
Le RGAMF fixe la mission de l'évaluateur immobilier, notamment ses tâches, les règles d'évaluation et les conditions d'élaboration du rapport.
La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus

(b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPIICAV détient une participation

La Société de Gestion transmet à l'évaluateur immobilier une estimation de la valeur de l'actif pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. L'évaluateur immobilier procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.
A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs, retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPIICAV, correspondra à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier

(c) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.
Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L. 214-92 2° et 3°)

Conformément au plan comptable applicable aux OPCV, un inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers est établi et évalué à la valeur actuelle, actif par actif, pour le calcul de l'actif net de l'OPCI à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de l'exercice. En particulier, la SPPIICAV valorise les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle. Celle-ci est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché, par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Valorisation des avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évaluées à la valeur contractuelle augmentée ou diminuée des intérêts courus à recevoir ou à payer tout en tenant compte, le cas échéant, d'une révision à la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou de la participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

2.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPIICAV à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

(a) Titres de Créances Négociables (TCN)

(i) Titres de Créances Négociables de maturité inférieure à trois (3) mois
Les TCN de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évaluées selon la méthode simplificatrice (linéarisation).
Dans le cas particulier d'un TCN indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

(ii) Titres de Créances Négociables de maturité supérieure à trois (3) mois
Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).
Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

(b) Instruments financiers négociés sur un marché réglementé

Pour les valeurs françaises ou étrangères, l'évaluation retenue sera celle déterminée au cours de clôture du jour de valorisation. Concernant les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, elles seront évaluées au dernier cours publié officiellement.

c) Parts ou actions d'OPC

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de leur dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

(d) Contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure à trois (3) mois sont valorisés selon la méthode du coût de retour. Ces contrats sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt de marché. L'actualisation se fait en utilisant une courbe de taux zéro-coupon. Le taux de marché actuariel correspondant à la maturité inférieure à trois (3) mois à la date du départ du swap ou la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

2.3. Mode de comptabilisation des produits

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus est celui du revenu couru.

2.4. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

La part variable des commissions de souscription, acquises à la SPPICAV, est enregistrée en compte d'attente au bilan et sa remontée en compte de capital lors de l'investissement des sommes souscrites

La part fixe est des commissions de souscriptions est comptabilisée dans un compte de capital. Etant donné, qu'il s'agit d'une commission de souscription non acquise à l'OPCI, la retrocession de ces commissions de souscriptions est enregistrées dans les comptes de capitaux

2.5. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

Les frais de transaction sur les instruments financiers non immobiliers sont enregistrés en mode frais exclus depuis le 01/01/2024. Ils sont inscrits dans un sous-compte du poste de moins-values réalisées sur instruments financiers.

Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en

Ils sont inscrits dans un compte de capital et seront soldés en contrepartie du compte de plus ou moins-values réalisées lors de la cession des actifs concernés. Ceux relatifs aux transactions réalisées avant le 01/01/2024 sont enregistrés en prix de revient des actifs.

2.6. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques

Néant

2.7. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant

2.8. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant.

2.9. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant.

3. EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES
en devise Euro

3.1. Capitaux propres

Décomposition du poste "capitaux propres" au bilan	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Capital	107 348 887,85	99 395 494,40
Sommes distribuables		
Report des plus-values nettes réalisées	60 278,86	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	134,76
Report des résultats nets antérieurs	474 596,34	532 895,72
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	-8 362,37
Résultat de l'exercice	-	-
- Sur le résultat net	-1 751 447,98	-1 127 803,57
- Sur les plus ou moins values réalisées	-627,51	60 144,10
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
- Sur le résultat net	-	-
- Sur les plus ou moins values réalisées	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
- Sur le résultat net	-	-
- Sur les plus ou moins values réalisées	-	-
Total des sommes distribuables	-1 217 200,29	-534 763,75
Total des capitaux propres (actif net)	106 131 687,56	98 852 503,04

Souscriptions et rachats de l'exercice	Souscriptions			Rachats		
	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Part A	9 396,95	1 665 710,00	-	1 293,23	234 426,40	-
Part B	-	-	-	2 814,21	533 207,98	-
Montants nets	9 396,95	1 665 710,00	-	4 107,44000	767 634,38	-

¹ Hors frais et commissions.

3.2. Evolution de l'actif net

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Actif net en début d'exercice	98 852 503,04	90 895 843,25
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	1 748 995,50	3 220 774,36
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-767 634,38	-454 149,06
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
- Frais d'acquisition de l'exercice	-	-
- Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	8 052 201,33	6 346 094,48
- Différence d'estimation exercice N	33 498 289,66	29 446 087,33
- Différence d'estimation exercice N-1	29 446 087,33	19 099 992,65
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-2 876,87	-100 452,39
- Différence d'estimation exercice N	-169 123,80	-166 246,93
- Différence d'estimation exercice N-1	-166 246,93	-65 794,54
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-1 751 501,06	-1 055 607,60
- Résultat net avant comptes de régularisations ²	-1 751 501,06	-1 117 334,85
- Plus et moins values réalisées avant comptes de régularisations ²	-	61 727,25
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net ¹	-	-
- sur cessions d'actifs ¹	-	-
Autres éléments ²	-	-
Actif net en fin d'exercice	106 131 687,56	98 852 503,04

¹ Versements au sens des articles L 214-129 et L 214-140.

² Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.

4. INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS DE L'OPCI
en devise Euro

Expositions immobilières

4.1. Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

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

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	
Autres droits réels	-	-	-	-	-	
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	
Autres	-	-	-	-	-	

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique

Ventilation des contrats de crédit bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025
...	-	-	-	-	-	
Total	-	-	-	-	-	-

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 2 et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	16 678 642,57	-	-	5 758 876,37	22 437 518,94	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	11 847 659,91	-	-	1 422 069,35	13 269 729,26	-
Total	28 526 302,48	-	-	7 180 945,72	35 707 248,20	-
Total frais inclus						-

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI RETAIL ONE	Commerce	France métropolitaine
SCI RETAIL 7001	Commerce	France métropolitaine
SCI RETAIL 1201	Commerce	France métropolitaine
SCI RETAIL OUEST	Commerce	France métropolitaine
SCI RETAIL TINQUEUX	Commerce	France métropolitaine
SAS PPG PALOMA	Commerce alimentaire	France métropolitaine
SCI RETAIL V2S	Commerce	France métropolitaine
SCI RETAIL FOOD	Restauration	France métropolitaine

4.2. Evolution des comptes courants

Ventilation par contrat	Echéance	Exercice 31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025
Retail 1201	Pas d'échéance	5 049 015,89	4 796 268,27	-855 313,15	872 245,82	9 862 216,83
Retail ONE		19 724 484,50	493 160,65	-5 900 000,00	-4 279,85	14 313 365,30
Retail 7001		4 560 090,64	119 942,48	-192 422,36	-87,26	4 487 523,50
Retail Ouest		5 618 282,36	122 062,02	-255 485,26	-23,63	5 484 835,49
PALOMA PPG		23 251 000,29	638 732,94	-250 000,00	394,61	23 640 127,84
SCI RETAIL TINQUEUX		2 971 112,46	86 460,36	-220 000,00	-139,85	2 837 432,99
SCI RETAIL V2S		5 285 674,74	72 668,07	-209 673,40	368,79	5 149 038,20
Total	-	66 459 660,88	6 329 294,81	-7 882 894,17	868 478,63	65 774 540,15

4.3. Résultat sur Plus et moins values

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	Plus et moins value N
Terrains nus			
Terrains et constructions			
Constructions sur sol d'autrui			
Autres droits réels			
Immeubles en cours de construction			
Autres			
Total	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	-	-	-
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L214-36 id.			
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)		-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)	-	-	-
Autres actifs immobiliers			
Total	-	-	-
Total	-	-	-

4.4. Expositions liées aux Actifs financiers d'Opci

Exposition directe sur le marché actions (hors obligations convertibles)

Montants exprimés en milliers	Exposition +/-	Ventilation des expositions significatives par pays +/-				
Actif						
Actions et valeurs assimilées						
Opérations temporaires sur titres						
Passif						
Opérations de cession sur instruments financiers						
Opérations temporaires sur titres						
Hors Bilan						
Futures						
Options						
Swaps	0,00					
Autres instruments financiers	10 000 000,00					
Total						

Exposition sur le marché des obligations convertibles

Ventilation par pays et maturité de l'exposition

en milliers	Exposition		Décomposition de l'exposition par maturité		Décomposition par niveau de deltas	
	+/-	<1 an	1<X<5 ans	> 5 ans	<0,6	0,6<X<1
Total						

Exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles)

Ventilation par nature de taux

	Exposition +/-	Ventilation par Taux	Ventilation par Taux variable ou	Ventilation par Taux index	Autre ou sans contrepartie de taux
Actif					
Dépôts					
Obligations					
Titres de créances					
Opérations temporaires sur titres					
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers					
Opérations temporaires sur titres					
Comptes financiers					
Hors-bilan					
Futures					
Options					
Swaps	0,00	-25 616,67	37 269,77		
Autres instruments	10 000 000,00		41 192,50		
TOTAL	10 000 000,00	-25 616,67	78 462,27		

Ventilation par durée résiduelle

	0-3 mois (*) +/-	3-6 mois (*) +/-	6 mois - 1 an (*) +/-	1 - 3 ans (*) +/-	3 - 5 ans (*) +/-	5 - 10 ans (*) +/-	> 10 ans (*) +/-
Actif							
Dépôts							
Obligations	-						
Titres de créances							
Opérations temporaires sur titres							
Passif							
Opérations de cession sur instruments financiers							
Opérations temporaires sur titres							
Comptes financiers							
Hors-bilan							
Futures							
Options							
Swaps	11 653,10				-		
Autres instruments	41 192,50						
TOTAL	52 845,60						

(*) L'OPC peut regrouper ou compléter les intervalles de durées résiduelles selon la pertinence des stratégies de placement et d'emprunts

Exposition directe sur le marché des devises

Actif	
Dépôts	
Actions et valeurs assimilés	
Obligations et valeurs assimilés	
Opérations temporaires sur titres	
Créances	
Comptes financiers	
Passif	
Opérations de cession sur instruments financiers	
Opérations temporaires sur titres	
Dettes	
Comptes financiers	
Hors-bilan	
Devises à recevoir	
Devises à livrer	
Futures options swap	
Autres opérations	
TOTAL	

Exposition directe aux marchés de crédit

	Invest Grade	Non Invest Grade	Non notés +/-
Actif			
Obligations convertibles en actions			
Obligations et valeurs assimilés			
Titres de créances			
Opérations temporaires sur titres			
Passif			
Opérations de cessions sur instruments financiers			
Opérations temporaires sur titres			
Hors Bilan			
Dérivés de crédits			
État des			

Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie

Contreparties	Valeur actuelle constitutive d'une créance	Valeur actuelle constitutive d'une dette
OPERATIONS FIGURANT A L'ACTIF DU BILAN		
Dépôts		
Instruments financiers à terme non compensés		
Créances représentatives de titres reçus en pension		
Créances représentatives de titres donnés en garantie		
Créances représentatives de titres prêtés		
Titres financiers empruntés		
Titres reçus en garantie		
Titres financiers donnés en pension		
Autres contreparties		
Créances		
Collatéral espèces		
Dépôt de garantie espèces versé		
OPERATIONS FIGURANT AU PASSIF DU BILAN		
Dettes représentatives des titres empruntés		
Dettes représentatives de titres donnés en pension		
Instruments financiers à terme non compensés		
Dettes		
Collatéral espèces		

Expositions indirectes pour les OPC de multi-gestion

Code ISIN	Dénomination du	Société de gestion	Orientation des placements /	Pays de domiciliation du	Devise de la part	Montant de
TOTAL						

5. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

5.1. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Créances locataires		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
Total	-	-
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	15 247,18	6 112,53
Syndics	-	-
Autres débiteurs	14 327,00	14 327,00
Charges constatées d'avance	-	-
Total	29 574,18	20 439,53
Total	29 574,18	20 439,53

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2025
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

5.2. Detail des provisions pour risques et charges

Détail des provisions pour risques et charges	Exercice 31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2025
Total	-	-	-	-

5.3. Detail des emprunts

Détail des emprunts	Exercice 31/12/2025
Emprunts auprès des établissements de crédit	
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-
Autres emprunts et dettes financières	
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-
Total	-

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 - 5 ans [	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

5.4. Décomposition des dettes

Décomposition du poste "Autres dettes d'exploitation" au bilan	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	146 360,00	184 772,00
Etat et autres collectivités	134 859,77	58 202,96
Autres créditeurs	98 100,25	879 589,14
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	379 353,02	1 121 653,70

5.5. Produits et charges de l'activité immobilière

Décomposition Résultat de l'activité immobilière	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers	-	-
Charges immobilières	-6 532,00	-36 920,76
Impôts, taxes et versements assimilés	-6 532,00	-20 626,32
Autres charges immobilières	-	-16 294,44
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-1 250 256,22	-832 332,43
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Produits issus des actifs à caractère immobilier		
- Produits sur comptes courants		
- Autres	68 813,35	69 407,01
Charges issues des autres actifs à caractère immobilier		
Résultat de l'activité immobilière	- 1 187 974,87	- 799 846,18

5.6. Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	-
Produits sur obligations	-
Produits sur titres de créance	-
Produits sur des parts d'OPC	-
Produits sur instruments financiers à terme	98 380,42
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur prêts et créances	-
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	-
Autres produits financiers	83 601,32
Sous-total Produits sur opérations financière	181 981,74
Charges sur opérations financières	
Charges sur opérations financière	-
Charges sur instruments financiers à terme	116 971,95
Charges sur Opérations temporaires sur titres	-
Charges sur emprunts	-
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	-
Charges sur passifs de financement	-
Autres Charges financières	450,00
Sous-total charges sur opérations financières	117 421,95
Total des revenus financiers nets	64 559,79

5.7. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	1 206 618,31
Total	1 206 618,31
Autres charges	0,00
Total	-

5.8. Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Les frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV comprennent la commission de gestion perçue par la société de gestion ainsi que les autres frais liés à la gestion de la SPPICAV et s'élèvent à 1.70 % HT de l'actif net.

Frais de gestion et frais de fonctionnement externes	Exercice 31/12/2025	% actif net moyen
Frais de gestion	1 616 613,86	1,56%
Frais de fonctionnement externes	220 090,43	0,21%
Honoraires CAC	37 405,50	0,04%
Valorisateur	21 306,56	0,02%
Dépositaire	63 456,72	0,06%
Autres	97 922,65	0,09%
Frais d'audit, d'études	-	-
Impôts et taxes	-	-
Autres charges	-	-
Commissions de surperformance	-	-
Total général	1 836 704,29	1,78%

Actif net moyen total au 31/12/2025 103 458 336,58
Pourcentage des frais de gestion sur le total de l'actif net total au 31/12/2025 1,56%
Pourcentage des frais de fonctionnement externes sur le total de l'actif net au 31/12/2025 0,21%

5.9. Engagements reçus et donnés -

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Néant	-
Engagements donnés	
Néant	-
Engagements réciproques	
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Néant	-
Engagements de gré à gré	
CAP PPG RETAIL WRT (5 000 000 parts) (acheteur : ppg retail / vendeur : banque palatine / taux 1,75%)	5 000 000,00
CAP PPG RETAIL WRT (5 000 000 parts) (acheteur : banque palatine/ vendeur : ppg retail / taux 3,5%)	5 000 000,00
SWAP ST 231125 (5 000 000 parts)	5 000 000,00
Autres engagements	-
Néant	-

5.10. Tableau d'affectation des sommes distribuables

Tableau d'affectation des sommes distribuables	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	-1 751 447,98	-1 127 803,57
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	474 596,34	524 533,35
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	-1 276 851,64	-603 270,22
Distribution	-	-
Report à nouveau du résultat net	-	-
Capitalisation	-	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-	-
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-627,51	60 144,10
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	60 278,86	134,76
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	59 651,35	60 278,86
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	-
Capitalisation	-	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-	-

*L'AFFECTATION SERA DECIDEE PAR AGO LORS D'APPROBATION DES COMPTES

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part A	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	-1 590 244,59	-1 073 670,27
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-	-4 196,29
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
	-	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	-1 590 244,59	-1 077 866,56
Distribution	-	-
Report à nouveau du résultat net	-	-
Capitalisation	-	1 077 866,56
	-	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-	1 077 866,56
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-1 272,88	50 991,41
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	54 301,07	3 309,66
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
	-	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	53 028,19	54 301,07
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	-54 301,07
Capitalisation	-	-
	-	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-	-54 301,07
*L'AFFECTATION SERA DECIDEE PAR AGO LORS D'APPROBATION DES COMPTES		

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part B	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	-161 203,39	-54 133,30
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	474 596,34	528 729,64
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
	-	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	313 392,95	474 596,34
Distribution	-	-
Report à nouveau du résultat net	-	-474 596,34
Capitalisation	-	-
	-	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net*	-	-474 596,34
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	645,37	9 152,69
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	5 977,79	-3 174,90
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
	-	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	6 623,16	5 977,79
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	-5 977,79
Capitalisation	-	-
	-	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes*	-	-5 977,79
*L'AFFECTATION SERA DECIDEE PAR AGO LORS D'APPROBATION DES COMPTES		

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice précédent

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

6. INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE L'OPCI

6.1 Inventaire détaillé des parts non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier

Filiales et Participations		Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus	Valeur actuelle des titres comptabilisée	Différence d'estimation
Filiales ou participation contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier							
	SCI RETAIL ONE	Commerce	France métropolitaine	29 mars 2018	9 999,00	12 119 750,15	12 109 751,15
	SCI RETAIL 7001	Commerce	France métropolitaine	5 juin 2018	9 999,00	3 098 351,79	3 088 352,79
	SCI RETAIL 1201	Commerce	France métropolitaine	5 juin 2018	9 999,00	-940 517,45	-950 516,45
	SCI RETAIL OUEST	Commerce	France métropolitaine	20 mai 2019	9 999,00	3 772 843,93	3 762 844,93
	SAS PPG PALOMA	Commerce alimentaire	France métropolitaine	30 septembre 2019	1 198 449,09	13 269 729,26	12 071 280,17
	SCI RETAIL TINQUEUX	Commerce	France métropolitaine	12 novembre 2019	9 999,00	2 290 636,42	2 280 637,42
	SCI RETAIL V2S	Commerce	France métropolitaine	29 mars 2023	9 999,00	586 723,82	576 724,82
	SCI RETAIL FOOD	Restauration	France métropolitaine	17 septembre 2024	9 999,00	569 012,83	559 013,83
Filiales ou participations non contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier							

6.2 Inventaire des autres actifs à caractère immobilier

Libellé	Quantité/nominal	Valeur actuelle	% de l'actif net
Compte courant SPPICAV -> Retail 1201	10 795 160,34	9 862 216,83	9,29%
Compte courant SPPICAV -> Retail One	14 296 160,96	14 313 365,30	13,49%
Compte courant SPPICAV -> Retail 7001	4 482 996,55	4 487 523,50	4,23%
Compte courant SPPICAV -> Retail Ouest	5 479 246,86	5 484 835,49	5,17%
Compte courant SPPICAV -> Paloma PPG	23 616 721,29	23 640 127,84	22,27%
Compte courant SPPICAV -> SCI Retail Tinqueux	2 634 549,73	2 637 432,96	2,67%
Compte courant SPPICAV -> SCI Retail V2S	5 143 788,61	5 149 038,20	4,85%
Compte courant SPPICAV -> SCI Retail Food	2 500 173,35	2 502 553,93	2,36%

6.3 Inventaire détaillé des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Libellé	Quantité/nominal	Valeur actuelle	devise de cotation	% de l'actif net
CAP PPG RETAIL WRT	5 000 000,00	41 901,35	EUR	0,04%
CAP PPG RETAIL WRT	5 000 000,00	-708,85	EUR	0,00%
SWAP ST081028 2.12/2.02	0,00	11 653,10	EUR	0,01%