

**PPG CROISSANCE
SPPICAV**

Société de Gestion : PIERRE 1^{er} GESTION

33 avenue du Maine
75015 Paris

**Rapport du Commissaire aux Comptes sur les
comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2025

PPG CROISSANCE SPPICAV

Société de Gestion : PIERRE 1^{er} GESTION

33 avenue du Maine
75015 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de PPG CROISSANCE

Opinion

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

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1.1 « Méthode de valorisation des actifs immobiliers » et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

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.

La note 1.1 des règles et méthodes comptables relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention de deux experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion.

Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

Vérifications spécifiques

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

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 SPPICAV 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 SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

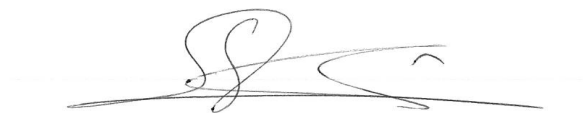
Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir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

Comme précisé par l'article L.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 applicable en France, nous exerçons tout au long de celui-ci notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueillons des éléments que nous estimons suffisants et appropriés pour fonder notre 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 ;
- nous prenons 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 ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- nous apprécions le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de notre rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous attirons 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, nous formulons une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 6 mai 2026
Le Commissaire aux Comptes

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'K' followed by a horizontal line and a small flourish.

Kévin BROSSOLETTE

PPG Croissance

BILAN au 31/12/2025 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	64 900 996,56	53 706 667,56
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de crédit bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	32 831 354,29	26 875 254,66
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	5 493 689,08	7 546 352,19
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°	32 650,55	593 779,94
Avance preneur sur crédit bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier¹	26 543 302,64	18 691 280,77
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	-24 913,67	3 027 777,26
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Dépôts	-	3 027 777,26
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-24 913,67	-
AUTRES ACTIFS		
Créances locataires	-	-
Autres créances	347 649,28	56 715,09
Dépôts à vue	5 934 459,03	648 212,93
TOTAL DE L'ACTIF	71 158 191,20	57 439 372,84

PASSIF	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital²	70 616 810,35	55 891 991,31
Report des plus-values nettes³	-887 267,01	-172 894,01
Report des résultats nets antérieurs³	21 053,03	-
Résultat de l'exercice	861 648,75	-667 592,90
Acomptes versés au cours de l'exercice³	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	70 612 245,12	55 051 504,40
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	545 946,08	2 387 868,44
Dettes envers les établissements de crédit	209 248,28	404 084,14
Autres emprunts et dettes financières	-	-
Comptes courant d'actionnaires	-103 554,13	1 714 425,07
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	440 251,93	269 359,23
TOTAL DU PASSIF	71 158 191,20	57 439 372,84

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.

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	513 428,51	396 889,48
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1 917 314,81	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	97 160,95	29 828,43
TOTAL I	2 527 904,27	426 717,91
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-2 792,00	-515 328,73
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-1 136 996,52	-483 101,80
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-5 250,83	-12 516,16
TOTAL II	-1 145 039,35	-1 010 946,69
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	1 382 864,92	-584 228,78
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	291 516,34	27 777,26
Autres produits financiers	313 136,35	784 505,68
TOTAL III	604 652,69	812 282,94
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-262 024,99	-
Autres charges financières	-	-960,99
TOTAL IV	-262 024,99	-960,99
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	342 627,70	811 321,95
Autres produits (V)	27 602,69	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-997 159,97	-878 477,30
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	755 935,34	-651 384,13
Régularisation sur résultat net (VIII)	70 083,56	-21 219,00
RESULTAT NET (A +/- VIII)	826 018,90	-672 603,13
Plus values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	31 906,66	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL IX	31 906,66	-
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	-	-
TOTAL X	-	-
RESULTAT DES PLUS OU MOINS VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)	31 906,66	-
Régularisation sur plus et moins values réalisées nettes (XI)	3 723,19	-
PLUS ET MOINS VALUES REALISEES NETTES APRES REGULARISTAIONS (B +/- XI)	35 629,85	-
RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)	861 648,75	-672 603,13

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2025 en devise Euro**1. REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le règlement ANC n°2021-09 du 5 novembre 2021 modifié par le règlement ANC 2024-01 du 05 Avril 2024 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI)

Ce nouveau règlement impose des changements de méthodes comptables dont des modifications de présentation des comptes annuels. La comparabilité avec les comptes de l'exercice précédent ne peut donc être réalisée.

Ainsi, les états financiers ne présentent pas les données de l'exercice précédent. Les états financiers N-1 sont par contre intégrés dans l'annexe.

1.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

Dans le contexte économique actuel, la valorisation des titres de sociétés immobilières détenues a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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 immeubles acquis en vue (ou faisant l'objet) d'une restructuration

Néant

Valorisation des immeubles construits et acquis

Néant

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

Conformément au plan comptable applicable aux OPCIs, 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 SPPICAV 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. Conformément à ces principes, les Actifs de la SAS (Immeubles et Instruments Financiers) ont été évalués à la valeur actuelle. Les frais d'acquisition ainsi que ceux de mise en place des emprunts relatifs à ces acquisitions ont été considérés comme les charges à 100 % lors de l'exercice de survenance.

Valorisation des avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

1.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliersValorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Dans le cadre de la stratégie de financement, la Société de Gestion pourra également mettre en place des stratégies permettant uniquement de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux liés aux financements bancaires mis en place. Elle pourra à cet effet utiliser des instruments financiers négociés sur un marché réglementé (contrat futures et options) et effectuer des opérations de gré à gré (swaps, achats de caps, vente de floors dès lors qu'ils sont adossés à des caps portant sur les même sous-jacents).

Ces instruments sont uniquement utilisés dans un but de couverture par rapport à l'évolution des valorisations des différentes classes d'actifs.

1.3. Mode de comptabilisation des produits

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

1.4. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Néant

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

Néant

1.6. 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 inclus. Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en mode frais inclus.

1.7. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Néant

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

Néant

1.9. Méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 10% TTC). Le taux de provision sur les autres frais supportés de manière récurrente est communiqué par la Société de Gestion Pierre Premier Gestion. (Taux maximum du prospectus à 8 % TTC par an)

1.10. Méthode de calcul des frais de gestion variables

Néant

1.11. Changement de méthode ou de réglementation

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

2. EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES
en devise Euro

2.1. Capitaux propres

Décomposition du poste "capitaux propres" au bilan	Exercice 31/12/2024
Capital	70 616 810,35
Sommes distribuables	
Report des plus-values nettes réalisées	-36 787,48
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	33,32
Report des résultats nets antérieurs	-825 025,62
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-4 434,20
Résultat de l'exercice	
- Sur le résultat net	826 018,90
- Sur les plus ou moins values réalisées	35 629,85
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	-
Total des capitaux propres (actif net)	70 612 245,12

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	1 193,58	601 190,48		-	-	
Part B	906 385,59	9 954 961,24		0,01	0,11	
Montants nets	-	-	-	-	-	-

¹ Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	-	-	-
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Capital souscrit	-	-	-

Pourcentage de libération du capital souscrit :

2.2. Evolution de l'actif net

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Actif net en début d'exercice	55 051 504,40	42 427 791,38
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	10 922 649,78	8 863 533,55
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	-63 225,90
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
- Frais d'acquisition de l'exercice	-	-301 529,03
- Frais d'acquisition reportés au compte de résultat sur l'exercice	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	3 865 766,86	4 776 036,77
- Différence d'estimation exercice N	28 019 324,05	24 153 557,19
- Différence d'estimation exercice N-1	24 153 557,19	19 377 520,42
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-15 517,92	281,75
- Différence d'estimation exercice N	-15 236,17	281,75
- Différence d'estimation exercice N-1	281,75	-
Distribution de l'exercice précédent ¹	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	787 842,00	-651 384,13
- Résultat net avant comptes de régularisations ²	755 935,34	-651 384,13
- Plus et moins values réalisées avant comptes de régularisations ³	31 906,66	-
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
- sur résultat net ⁴	-	-
- sur cessions d'actifs ⁵	-	-
Autres éléments ⁶		
Actif net en fin d'exercice	70 612 245,12	55 051 504,40

¹ Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.

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

3. COMPLEMENTES D'INFORMATION
en devise Euro

3.1. 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°	33 697 873,85	-	9 999,00	5 946 100,63	39 653 973,48	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	723 733,00	-	1 080,00	-2 053 743,11	-1 328 930,11	-
Total	34 421 606,85	-	11 079,00	3 892 357,52	38 325 043,37	-
Total frais inclus						-

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

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique

3.2. Evolution des comptes courants

Ventilation par contrat	Entités	Exercice 31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025
ACD-00003695	Lognes	4 714,91	692 965,50	-	0,00	697 680,41
ACD-00003696	Lesquin	-3 096 076,48	14 217,65	-7 408,11	0,00	-3 089 266,94
ACD-00003697	Aix	-6 291,16	35 284,68	-	0,00	28 993,52
ACD-00003698	Europe 71	224 784,95	63 547,80	-68 874,33	0,00	219 458,42
ACD-00003699	Cergy	798 491,48	238 748,41	-	0,00	1 037 239,89
ACD-00003700	Angoulême	1 681 626,65	49 448,41	-	0,00	1 731 075,06
ACD-00003701	CVDB	-1 793 933,54	1 917 314,81	-910,84	0,00	122 470,43
ACD-00003702	Puteaux	1 458 496,61	163 128,40	-463 023,08	0,00	1 158 601,93
ACD-00003703	PPG Est	1 330 086,29	59 134,73	-	0,00	1 389 221,02
ACD-00003704	Centre	6 593 488,54	1 982 439,93	-2 163 747,24	0,00	6 412 181,23
ACD-00003705	SCI Welform	4 090 741,92	5 135 669,19	-216 524,63	0,00	9 009 886,48
ACD-00003706	Nantes	2 570 970,60	48 683,01	-	0,00	2 619 653,61
ACD-00004154	On Spot	3 665 200,00	63 762,97	-	0,00	3 728 962,97
ACD-00004159	Supernova Wall	417 900,00	33 483,90	-	0,00	451 383,90
ACD-00004160	Superman	751 080,00	34 144,13	-	0,00	785 224,13
ACE-00001081	Noisy	-1 250 378,06	61 711,11	-1 317 000,00	0,00	4 910,83
ACE-00001082	Novagest	-464 047,01	-	-562 690,31	0,00	98 643,30
ACD-00004375	Sport Développement	0,00	240 487,03	-	49,55	240 536,58
Total	-	16 976 855,70	10 834 171,66	-4 800 178,54	49,55	26 646 856,77

3.2. 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.)	31 906,66	-	31 906,66
Autres actifs immobiliers			
Total	31 906,66	-	31 906,66
Total	31 906,66	-	31 906,66

3. 4 Expositions liées aux Actifs financiers d'Opci

Libellé	Quantité	cotation	Devise de	Evaluation	% de l'actif net
Dépôts et instruments financiers non immobiliers				0,00	0,00%
Dépôts					
Néant				0,00	0,00%
Actions et valeurs assimilées					
Néant					0,00%
Obligations et valeurs assimilées					
Néant					0,00%
Titres de créances					
Néant					0,00%
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières					
PPG RETAIL A	175		EUR	32 650,55	0,00%
					0,05%
					0,00%
Opérations temporaires de titres					
A l'actif :					0,00%
Néant					0,00%
Au passif :					0,00%
Néant					0,00%
Instruments financiers à terme					
A l'actif :					0,00%
ST250328 2.23/2.411				66 144,66	0,09%
ST250328 2.23/2.411				-91 058,33	-0,13%
					0,00%
Au passif :					0,00%
Néant					0,00%
Total de l'inventaire des autres actifs				32 650,55	0,05%
Rappel de l'actif net				70 612 245,12	

3.4. 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	9 262,50	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	338 386,78	56 715,09
Charges constatées d'avance	-	-
Total	347 649,28	56 715,09
Total	347 649,28	56 715,09

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	-	-	-	-

3.6. 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	-	-	-	-

3.7. 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	209 248,28
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	209 248,29	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	209 248,29	-	-	-

3.8. Décomposition des dettes

Décomposition du poste "Autres dettes d'exploitation" au bilan	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Locataires créanciers	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	76 771,16	193 426,77
Etat et autres collectivités	10 843,25	9 071,75
Autres créanciers	352 637,52	66 860,71
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	440 251,93	269 359,23

3.9. Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	31/12/2025
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Loyers	---	-
Charges facturées (remboursement de charges)		
. Entretien et réparation	---	-
. Primes d'assurance	---	-
. Électricité	---	-
. Impôts, taxes et versements assimilés	---	-
. Autres charges résiduelles	---	-
...	---	-
Autres revenus immobiliers		
. Intérêts de retard	---	-
. Produits exceptionnels	---	-
OPCI SCPI		513 428,51
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	---	1 917 314,81
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	---	97 160,95
Total		2 527 904,27
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	---	-
Charges d'entretien courant	---	-
Charges de gros entretien	---	-
Charges de renouvellement et de remplacement	---	-
Autres charges immobilières	---	-
. Property Management	---	-
. Énergie	---	-
. Eau	---	-
. Copropriété	---	-
. Assurance	---	-
. Honoraires divers	---	-
. Impôts, taxes et versements assimilés	---	2 792,00
. Autres Charges Immobilières	---	-
. Taxe Foncière	---	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	---	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Résultat négatifs		1 136 996,52
Dotations des dépréciation créances locataires		
Frais d'avocat	---	-
Huissier	---	-
Honoraires commercialisation	---	-
Frais d'audit, d'études et de recherches (projets non aboutis)	---	-
Frais de sequestre et de procédure	---	-
Charges exceptionnelles	---	-
Frais Bancaires	---	-
Perte		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	---	5 250,83
Total des charges immobilières		1 145 039,35

3.10. 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	250 699,16
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur prêts et créances	40 817,18
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	313 136,35
Autres produits financiers	-
Sous-total Produits sur opérations financière	604 652,69
Charges sur opérations financières	
Charges sur opérations financière	-
Charges sur Instruments financiers à terme	262 024,99
Charges sur Opérations temporaires sur titres	-
Charges sur emprunts	-
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	-
Charges sur passifs de financement	-
Autres Charges financières	-
Sous-total charges sur opérations financières	262 024,99
Total des revenus financiers nets	342 627,70

3.11. Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	27 602,69
Total	-
Autres charges	-
Total	-

3.12. Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Frais de gestion et frais de fonctionnement externes	Exercice 31/12/2025
Frais de gestion	833 289,16
Frais de fonctionnement externes	163 870,81
Frais d'audit, d'études	
Impôts et taxes	
Autres charges	
Commissions de surperformance	
Total général	997 159,97

3.13. 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	
Néant	-
Autres engagements	
Néant	-

3.14. Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation des sommes distribuables	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	826 018,90	-672 603,13
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-840 486,91	-167 883,78
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
	-	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	-14 468,01	-840 486,91
Distribution	-	-
Report à nouveau du résultat net	-	-840 486,91
Capitalisation	-	-
	-	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net	-	-840 486,91
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	35 629,85	-
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-25 727,07	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
	-	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	9 902,78	-
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	-
Capitalisation	-	-
	-	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-	-

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part A	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	611 383,07	-683 942,55
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-851 826,33	-167 883,78
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
	-	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	-240 443,26	-851 826,33
Distribution	-	-
Report à nouveau du résultat net	-	-851 826,33
Capitalisation	-	-
	-	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net	-	-851 826,33
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	26 401,17	-
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-25 727,07	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
	-	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	674,10	-
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	-
Capitalisation	-	-
	-	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-	-

Tableau d'affectation des sommes distribuables - Part B	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Résultat net de l'exercice après régularisations	214 635,83	11 339,42
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	11 339,42	-
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
	-	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	225 975,25	11 339,42
Distribution	-	-
Report à nouveau du résultat net	-	11 339,42
Capitalisation	-	-
	-	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net	-	11 339,42
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	9 228,68	-
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
	-	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	9 228,68	-
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-	-
Capitalisation	-	-
	-	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-	-

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 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	31/12/2021
Actif net						
Part A	EUR	52 336 202,75	47 811 568,94	42 427 791,39	38 283 608,50	32 951 338,46
Nombre Parts en circulation						
Part A	EUR	100 645,72	99 452,14	96 139,72	94 201,17	91 545,71
Valeur liquidative						
Part A	EUR	520,00	480,74	441,31	406,40	359,94
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part A	EUR		*	(*)	(*)	(*)
Actif net						
Part B	EUR	18 276 042,37	7 239 935,46			
Nombre Parts en circulation						
Part B	EUR	1 584 433,77	678 048,19			
Valeur liquidative						
Part B	EUR	11,53	10,67			
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)						
Part B	EUR		*	(*)	(*)	(*)

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

3.15. Tableau des filiales et participations

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 PPG ON SPOT	bureaux/ commerce			624 183,56	1 200 382,72	576 199,16
SCI PPG PUTEAUX	bureaux			2 550 999,00	2 421 607,25	-129 391,75
SCI PPG WE FORM 2022	bureaux			9 699,00	553 519,41	543 820,41
SCI PPG NANTES	bureaux			9 999,00	175 219,89	165 220,89
SCI AIX DURANNE LDB	bureaux			982 790,23	3 374 295,31	2 391 505,08
SCI EUROPE 71	bureaux			734 047,22	2 888 474,14	2 154 426,92
SCI PPG CENTRE	bureaux			999,00	4 548 947,60	4 547 948,60
SCI PPG ANGOULEME	bureaux			999,00	1 808 854,76	1 808 855,76
SCI PPG CERGY	bureaux			999,00	4 697 860,84	4 696 861,84
SCI PPG EST	bureaux			999,00	2 815 529,29	2 814 530,29
SCI PPG LESQUIN	bureaux			999,00	4 412 185,39	4 411 186,39
SCI PPG LOGNES	bureaux			999,00	1 677 750,13	1 676 751,13
SCI PPG NOISY	bureaux			999,00	1 222 146,78	1 221 147,78
SCI SUPERMAN	bureaux			734 290,97	1 023 770,76	289 479,79
SCI PPG SPORT				1 080,00	8 711,96	7 631,96
SCI PPG LOISIRS				9 999,00	9 810,02	-188,98
SAS CVDB	Hôtel			1 198 420,00	8 633,13	-1 189 786,87
SARL NOVAGEST	bureaux			2 800 000,00	4 425 869,15	1 625 869,15
SAS SUPERNOVA WALL	bureaux			645 200,00	1 050 474,84	405 274,84
Filiales ou participations non contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier						