

Vie de la SPPICAV, faits importants et perspectives

Contexte général

Après une période de dix hausses de taux consécutives jusqu'en septembre 2023, la BCE a décidé le 6 juin d'une première baisse de taux de 25 points de base, portant le taux de refinancement des banques à 4,25 %. Cette première baisse est déclenchée en raison notamment d'une inflation qui semble se stabiliser peu à peu et qui est attendue autour de +2,1 % pour l'année 2024.

La BCE laisse entrevoir une nouvelle baisse d'ici la fin de l'année. Le calendrier de la BCE prévoit encore trois réunions d'ici la fin de l'année, en septembre, en octobre et en décembre.

Marché de l'investissement en France

Les volumes de transactions en immobilier d'entreprise s'établissent à 4,3 Mds € sur les deux premiers trimestres de l'année 2024, soit environ -37% par rapport à l'année précédente et -60% par rapport à la moyenne quinquennale.

(Source : CBRE - Figures - France Investissement T1 2024)

Faits importants

La signature de l'acte authentique consécutif à la promesse de vente de l'actif de Hem d'un montant de 6,8 M€ net vendeur a eu lieu le 7 août 2024. La trésorerie nette, après remboursement du capital restant dû de la dette bancaire à taux variable, s'élève à 4,1 M€. La filiale réalise une plus-value d'environ 1,8 M€ depuis l'acquisition de l'actif en 2018.

La promesse de vente de l'immeuble CVDB, signée au début du 4^{ème} trimestre 2023, a été réitérée le 2 avril 2024. La levée d'option anticipée et revente de l'actif ont été prises en compte dans les arrêtés comptables du 2^{ème} trimestre 2024. Cette opération a dégagé une trésorerie nette de 3,3 M€.

La filiale PPG CENTRE a signé, avec la société Primonial, l'acte de vente d'un montant de 4,1 M€ acte en main pour l'acquisition du bâtiment voisin de l'ensemble immobilier d'Orléans Plaza acquis en 2019. L'immeuble de 5 500 m², actuellement vacant, fera l'objet de travaux significatifs avant recommercialisation. Cette acquisition permettra également des synergies avec l'immeuble adjacent comme la baisse des charges courantes, l'augmentation de la capacité d'occupation, l'optimisation du parking et la création de services (cafétéria, salle de sport et salles de réunions partagées).

PPG Croissance

+4,52%

Actions A - YTD (Depuis le début de l'année)

RAPPORT DE GESTION

2^{ème} trimestre 2024*La performance passée ne présage pas de la performance future*

Valorisation immobilière

La valorisation des actifs immobiliers de la SPPPICAV enregistre une légère hausse de + 6,05% par rapport au trimestre précédent à périmètre constant (74 070 112 € vs 78 550 112 €) soit un impact de +10,32% sur l'actif net compte tenu de l'effet de levier.

Les principales variations à la hausse comme à la baisse, concernent les actifs suivants :

- Hem (Lille) : +350 000 € (revente de l'actif) soit +5,52% sur la valeur immobilière
- Puteaux : + 150 000 € (revalorisation immobilière suite à la signature du bail) soit +4,70% sur la valeur immobilière
- Lesquin (Lille) : + 60 000 € (revalorisation immobilière) soit +2,59% sur la valeur immobilière
- Reims : + 80 000 € (revalorisation immobilière) soit +1,90% sur la valeur immobilière

Vie des filiales

PPG EST - REIMS

Les travaux permettant de créer 19 places de parkings extérieurs sont achevés et l'ensemble des emplacements sont loués aux différents locataires de l'immeuble.

PPG PUTEAUX

Un nouveau locataire (AORA INTERNATIONAL), a signé un bail à effet du 15 septembre 2024 pour la moitié de la surface disponible à la valeur locative (139 000 €/an). Des travaux sont nécessaires afin de rendre l'étage conforme à la réglementation visant les établissements recevant du public. En effet, les locaux loués deviendront une école de management accueillant des étudiants.

Perspectives

L'équipe de gestion se positionne actuellement aussi bien sur des opérations d'asset deal avec des taux de rendements immobiliers supérieurs à 8% AEM que sur des opportunités d'investissement en share deal, c'est-à-dire des rachats de parts de société détenant un ou plusieurs actifs immobiliers acquis avec des crédits bancaires octroyés dans des conditions financières (dette à taux fixe inférieure à 2,5%) plus favorables que celles proposées actuellement par les banques.

La société de gestion a envoyé 15 lettres d'offre depuis le 1^{er} janvier 2024 pour l'acquisition d'actifs de bureaux, de logistiques ou de murs d'hôtels. Bien que plusieurs aient été refusées par les cédants, nous attendons encore le retour de plusieurs cédants ou la fin des analyses de dataroom pour signer des promesses de ventes.

PPG Croissance

+4,52%

Actions A - YTD (Depuis le début de l'année)

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION
2^{ème} trimestre 2024

— Présentation

L'objectif est de proposer à des investisseurs professionnels ou assimilés des perspectives de plus-values à long terme sur un patrimoine diversifié investi principalement dans des actifs de bureaux.

Les actifs immobiliers seront acquis directement ou au travers de sociétés existantes avec un levier bancaire pouvant aller jusqu'à 75%. Les investissements seront de type «opportuniste» (espérance de rendement et risque élevé) et situés en France métropolitaine.



Site de Metz



Site d'Orléans

— Risques

L'investissement immobilier présente des risques de baisse du marché immobilier, de vacance locative, de gestion discrétionnaire et de liquidité : c'est pourquoi ni le capital, ni la rentabilité, ni la liquidité de l'investissement ne sont garantis.

Le risque de perte totale du capital investi est accru par l'utilisation du levier bancaire de 75% maximum autorisé.

— Chiffres clés

Actif brut	84 992 148 €	Nombre d'actionnaires	Action A : 33 Action B : 41
Actif net	49 313 085 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	1
Valeur liquidative actions A	461, 27 €	Nombre d'actions	Action A : 99 053,34 Action B : 353 595,24
Valeur liquidative actions B	10,24 €	Dividendes versés au cours de la période	Néant

— Données DU PATRIMOINE

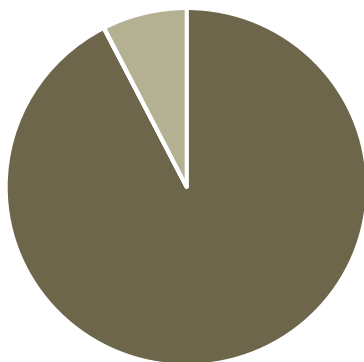
Nombre d'actifs détenus	15	Surface de plancher total	60 976 m ²	Loyers annuels nets	5 352 143 €
Taux d'occupation physique	78,02%	Taux d'occupation financier	78,83%		

— Performance DES ACTIONS (LA PERFORMANCE PASSÉE NE PRÉSAGE PAS DE LA PERFORMANCE FUTURE)

	Date de 1 ^{ère} valorisation de la part	YTD*	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	Annualisée depuis la date de 1 ^{ère} valorisation de la part	Depuis la date de 1 ^{ère} valorisation de la part
Actions A	30/06/2017	+4,52%	+2,20%	+8,90%	+20,56%	+65,42%	+15,49%	+174,11%
Actions B	31/03/2024	NA	+2,40%	NA	NA	NA	NA	+2,40%

*Depuis le début de l'année (Year to date) - Les performances affichées sont nettes de frais hors commissions de souscription.

— Composition DE L'ACTIF BRUT



■	Actifs immobiliers 92,42% (78 550 112 €)
■	Liquidités 7,54% (6 407 342 €)
■	Dépôts et instruments financiers 0% (0 €)
■	Créances diverses 0,04% (34 694 €)

La composition de l'actif représentée ici indique les ratios de l'OPCI et de ses filiales.

— Endettement

Ratio d'endettement maximum	75%	Dettes à taux fixe	21,3%
Dettes bancaires	35 294 542 €	Dettes à taux variable	78,7%
Ratio d'endettement	44,9%	Taux moyen de la dette ¹	2,70%
Échéance moyenne de la dette bancaire	8,85 ans	Instruments de couverture	Divers caps : +20 M € Durée moyenne : 0,93 ans

¹ Taux EUR3M au 01/07/2024 = 3,71% / Couverture comprise

— Caractéristiques GÉNÉRALES

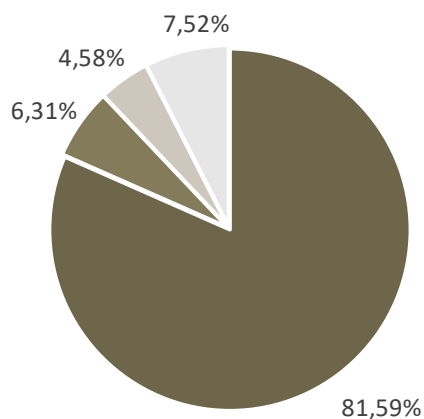
Numéro d'agrément SPPICAV	SPI20180020	Numéro d'agrément SGP	GP15-000024
Code ISIN	FR0013265683	Évaluateur immobilier	BPCE Expertises Immobilières
Durée de vie	18 ans (2034)	Dépositaire et valorisateur	Caceis Bank France
		Commissaire aux comptes	FI Partners

— Frais de gestion YTD (DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE)

Frais de fonctionnement et de gestion	- 940 339 €
dont commissions d'Asset Management	- 278 913 €
Frais d'exploitation immobilière	- 1 421 556 €
dont loyers de baux à construction / remboursement de crédit-bail	- 672 305 €
dont commissions de Property Management (Pierre 1 ^{er} REM)	- 64 364 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 385 321 €

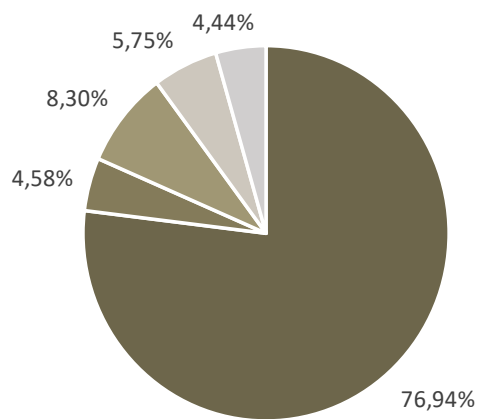
— Poche immobilière TYPOLOGIES D'ACTIFS

Répartition des loyers en fonction de la typologie



■ Bureaux ■ Hôtel ■ Commerce ■ Activité

Répartition de la valeur vénale en fonction de la typologie



■ Bureaux ■ Hôtel ■ Logistique
■ Commerce ■ Activité

— Poche immobilière INVENTAIRE

Actifs	Orléans	Cergy	Angoulême	Hem	Aix-Durance
Modalité de détention	Pleine Propriété (volumes)	Pleine Propriété	Pleine Propriété	Pleine propriété	Pleine propriété
Nom de l'immeuble	Plaza	Le Béloise	Factory	Hem	Aix Durance
Ville	Orléans	Cergy Pontoise	L'Isle d'Espagnac	Hem (Lille)	Aix en Provence
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Activité	Data center & Bureaux
Surface	6 496 m ²	6 761 m ²	4 195 m ²	12 491 m ²	2 170 m ²
Nombre de parking	270	-	245	15	55
Taux d'occupation physique	52%	100%	100%	0%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	18 160	10 850	7 960	6 690	5 750
Locataires principaux	Multi-locataires (Pôle Emploi, Foncia,...)	Multi-locataires	Solocal Marketing Services	-	Bouygues Télécom

— Poche immobilière INVENTAIRE (SUITE)

Actifs	St Julien-les-Metz	Novagest	Reims	Europe 71	Le Havre
Modalité de détention	Pleine Propriété	Copropriété	Copropriété	Pleine Propriété	En cours de construction
Nom de l'immeuble	Sage	Novagest	Avenue Hoche	Europe 71	WE FORM
Ville	St Julien-les-Metz	Velizy	Reims	Chalon-sur-Saône	Le Havre
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Hôtel	Sport - Bien-être
Surface	3 240 m ²	3 246 m ²	2 688 m ²	3 500 m ²	1 960 m ²
Nombre de parking	270	86	71	66	-
Taux d'occupation	100%	0%	94%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	4 740	4 500	4 280	3 690	3 580
Locataires principaux	Sage	-	Multi-locataires	SAS des Hôtels de Chalon	Multi-locataires

Actifs	Puteaux	Nantes	Lesquin	Lognes
Modalité de détention	Copropriété	Pleine propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété
Nom de l'immeuble	Tour EVE	Le Soren	Lesquin	Lognes
Ville	Puteaux	Carquefou (Nantes)	Lesquin	Lognes
Typologie	Bureaux	Bureaux	Activité & Bureaux	Activité & Bureaux
Surface	1 756 m ²	903 m ²	3 799 m ²	1 698 m ²
Nombre de parking	-	-	60	22
Taux d'occupation	0%	100%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	3 340	2 470	2 380	2 260
Locataires principaux	-	Structure preneuse : PPG St Maur Exploitation : centre d'affaires IWG marque «HQ»	ERT Technologie	Hubert CLOIX