

PPG RETAIL

+5,67%

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

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION
4^{ème} trimestre 2024

Contexte général

L'année 2024 s'achève sur une stabilisation des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise avec une augmentation graduelle des transactions tout au long de l'année dans un contexte de baisse progressive des taux directeurs de la BCE, de ralentissement de l'inflation et de décollecte massive sur certains fonds immobiliers.

Malgré ce redémarrage progressif des transactions, le marché n'enregistre que 12,5 Mds € investis en immobilier d'entreprise, en baisse de -54% par rapport à la moyenne quinquennale.

La principale baisse est intervenue sur le marché du bureau, classe d'actifs la plus recherchée par le passé, lequel ne représente que 5 Mds € d'investissement, soit une part de marché de 40%. Le marché de la logistique remporte la première place avec 5,1 Mds € de transactions, soit 40% alors qu'elle a rarement dépassé les 20%.

L'investissement dans la classe d'actifs commerce reste stable, environ 20% des volumes investis au cours de l'année, même si en baisse de -20% par rapport à l'année précédente.

Côté rendement, la courbe des taux de rendement « prime » continue à augmenter en raison du coût de la dette bancaire et d'un alignement compliqué entre les attentes des vendeurs et des acquéreurs.

| | T2 2024 | T4 2024 | |
|----------------------------------|---------|-------------|---|
| Pieds d'immeuble de centre-ville | 4,50% | 4,25%-5,00% | ↗ |
| Centres commerciaux | 5,40% | 5,50%-6,00% | ↗ |
| Parcs d'activité commerciales | 5,75% | 5,75%-6,25% | ↗ |

Sources :

* Commerce France" - CB Richard Ellis

Faits importants

Le fonds PPG Retail a acquis quatre actifs neufs en droits réduits pour un montant de 4 998 000 € hors droits :

- Deux restaurants sous enseigne Volfoni à Blois (41) et à Montargis (45),
- Un restaurant sous enseigne Léon à Chalon-sur-Saône (71)
- Un restaurant sous enseigne Hippopotamus à Saint-Quentin (01)

Tous ces restaurants sont exploités par des franchisés historiques du groupe Bertrand dans le cadre de baux commerciaux d'une durée de 10 ans fermes.

L'objectif de ces investissements « core » est de capter un spread de taux supérieur à 275 points de base sur la durée de détention de l'actif. Le spread de taux se définit comme la différence entre le rendement immobilier triple net et le coût de la dette bancaire d'une durée de 15 ans.

Activité locative

Malemort-sur-Corrèze :

La société de gestion est en négociations avancées pour la signature d'un bail commercial avec une enseigne nationale suite au départ de Grand Frais fin juillet 2024.

PPG RETAIL

+5,67%

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

RAPPORT DE GESTION

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

Romans-sur-Isère :

L'équipe de gestion étudie la vente de l'actif à un utilisateur en parallèle de la commercialisation à la location.

Varenes-sur-Seine :

Nous sommes toujours en attente de l'obtention des autorisations administratives de l'enseigne KFC pour une ouverture de restaurant qui se ferait dans le courant du premier semestre 2025.

S'agissant de la troisième phase du programme et suite au refus de l'autorisation d'exploitation commerciale pour le compte de l'enseigne MAXI BAZAR, le promoteur a déposé une nouvelle demande pour le compte de l'enseigne de discount ACTION et attend une réponse au cours du trimestre.

Rochefort-sur-Mer :

CENTRAKOR : L'équipe de gestion a déposé une demande de passage en CDAC pour l'obtention d'une extension de m² commerciaux, incluant une étude d'impact jointe au permis de construire déposé par les sociétés Idex et PowerDot en vue de l'implantation d'ombrières photovoltaïques et de bornes électriques sur le parking de l'ensemble commercial.

ex-BIOCOOP : la société de gestion est en discussion sur un projet de bail avec l'enseigne de discount allemande TEDi.

Valorisation immobilière

Au 31 décembre 2024, la valorisation immobilière du portefeuille s'établit à 180 181 217 € HD.

À périmètre constant, la valorisation des actifs immobiliers de la SPPICAV enregistre une baisse de -0,34% par rapport au trimestre précédent (174 811 217 € HD contre 175 401 217 € HD) soit un impact de -0,61 % sur l'actif net compte tenu de l'effet de levier.

La principale variation à la baisse est de - 680 000 € et concerne l'actif de Pusey - Vesoul en raison du passage en droits pleins de l'immeuble achevé depuis plus de 5 ans (le 01/10/2019). La valorisation de l'actif s'établit ainsi à 14 220 000 € au 31 décembre contre 14 900 000 € au trimestre précédent soit une baisse de plus de 4,5% de la valeur du site.

L'indice des loyers commerciaux (ILC) a atteint 137,71 au 31/12/2024 contre 133,66 à la même date en 2023 soit une hausse de +3,03% sur un an. Cette nouvelle indexation positive permet depuis plusieurs années d'accroître le taux de rendement du portefeuille.

Le taux de rendement immobilier⁽¹⁾ net du portefeuille s'établit à ce jour à +7,33%.

⁽¹⁾ Le taux de rendement immobilier correspond à la somme des loyers nets divisée par la somme des valeurs immobilières des actifs.

Bilan et Perspectives

L'équipe de gestion conserve l'orientation d'investissement sur les actifs neufs loués à des enseignes nationales sur les secteurs d'activités de la restauration, de l'alimentaire et du discount.

Dans ce cadre, le fonds PPG Retail doit acquérir au premier semestre 2025 plusieurs restaurants supplémentaires sous enseignes nationales développées en franchise par le Groupe Bertrand et pour un montant de 10 à 15 M€ environ Acte En Mains (AEM).

Enfin, la société de gestion analyse la cession de plusieurs actifs pour des montants de 10 à 20 M€. Les objectifs poursuivis sont doubles : anticiper de futurs travaux à moyen terme sur des actifs détenus depuis plus de 7 ans par le fonds ; réinvestir les liquidités sur des actifs dont les conditions financières et locatives correspondent à la diversification sectorielle cible.

PPG RETAIL

+5,67%

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

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION

4^{ème} trimestre 2024

— Présentation de PPG RETAIL

PPG Retail a vocation à constituer un patrimoine investi principalement dans des murs de commerce en régions. Les actifs sont majoritairement des cellules commerciales en zone de périphérie de ville ou des commerces de pieds d'immeubles en centre-ville.

La rentabilité immobilière cible (non garantie) est supérieure à 6,5%.



Site d'Orléans

Site de Varennes-sur-Seine



— Risques

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques :

- Le capital, le rendement et la liquidité ne sont pas garantis.
- Le risque de perte en capital est augmenté par l'utilisation du levier bancaire.

Les actions de PPG Retail sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine.

— Chiffres clés

| | | | |
|------------------------------|---------------|---|--------------------------|
| Actif brut | 188 830 444 € | Nombre d'actionnaires actions A / fondateurs (B) | 351 / 26 |
| Actif net | 98 852 503 € | Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds | 0 |
| Valeur liquidative actions A | 175,82 € | Nombre actions A Nombre actions B | 477 234,34 79 193,523 |
| Valeur liquidative actions B | 188,71 € | Dividendes versés au cours de la période | Néant |

— Données du patrimoine

| | | | | | |
|-------------------------|----|---------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------|
| Nombre d'actifs détenus | 38 | Surface de plancher total | 113 912 m ² | Loyers annuels nets ¹ | 13 206 567€ |
|-------------------------|----|---------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------|

— Performance des ACTIONS (La performance passée ne présage pas de la performance future)

| | YTD ² | 3 mois | 1 an | 2 ans | 5 ans | Annualisée depuis le 04/05/2018 | Création (04/05/2018) |
|-----------|------------------|--------|--------|---------|---------|---------------------------------|-----------------------|
| Actions A | +5,67% | +1,14% | +5,67% | +13,89% | +48,27% | +8,72% | +75,82% |
| Actions B | +6,65% | +1,45% | +6,65% | +16,34% | +56,83% | +9,86% | +88,71% |

¹ Loyer de Millau brut hors aménagements de charges

² Depuis le début de l'année (Year to date)

- Les performances affichées sont nettes de frais hors commissions de souscription.

— Composition de l'actif



- Actifs immobiliers : 95,4% (180 181 217 €)
- Dépôts et instruments financiers : 0,0% (-75 011 €)
- Créances diverses : 0,0% (20 440 €)
- Liquidités (dont dépôts à terme) : 4,6% (8 703 799 €)

La composition de l'actif représentée ici indique les ratios cumulés pour l'OPCI ainsi que ses filiales.

— Endettement

| | | | |
|-------------------------------------|--------------|--|--|
| Ratio d'endettement maximum | 75% | Ratio d'endettement | 49,47 % |
| Dette bancaire | 89 133 247 € | Taux moyen de la dette bancaire ¹ | 3,16 % |
| Dont dette à taux fixe (42,52%) | 37 901 459 € | Échéance moyenne de la dette bancaire | 8,78 ans |
| Dont dette à taux variable (57,48%) | 51 231 788 € | Instruments de couverture (Caps ² et Swaps ³) | 34 285 967 € Durée moyenne pondérée ⁴ : 1,63 ans |

¹ Taux EUR3M au 31/12/2024 = 2,71% / Couverture comprise

² Un Cap est un contrat de gré à gré entre deux contreparties qui permet à son acheteur de se couvrir contre une hausse des taux d'intérêt au-delà d'un niveau prédéterminé moyennant le paiement d'une prime.

³ Un Swap est un contrat convertissant une partie de la dette à taux variable en dette à taux fixe pour une durée déterminée.

⁴ La durée moyenne pondérée est calculée de la manière suivante : somme des montants * durée (de chaque instrument de couverture) / montant total couvert.

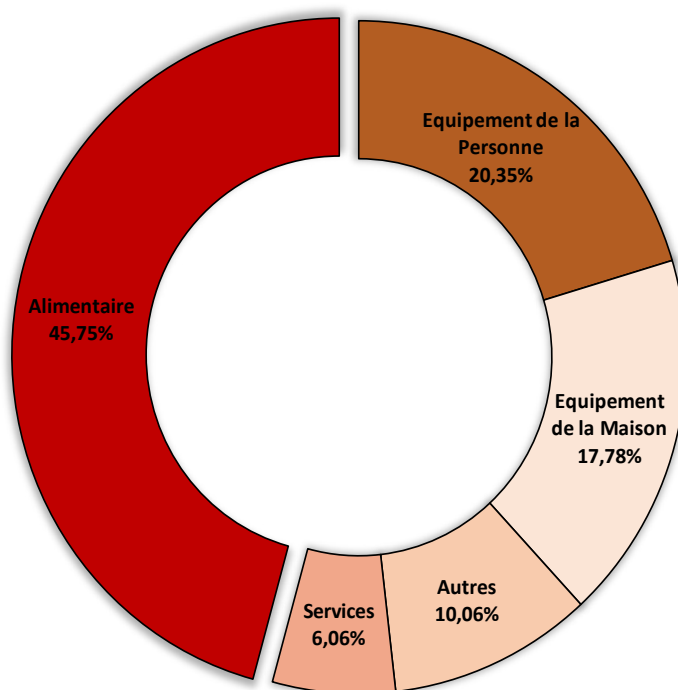
— Caractéristiques générales

| | | | |
|---------------------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Numéro d'agrément SPPICAV | SPI20180020 | Numéro d'agrément SGP | GP15-000024 |
| Code ISIN action A | FR0013324662 | Évaluateur immobilier | BPCE Expertises Immobilières |
| Code ISIN action B | FR0013324670 | Dépositaire et valorisateur | Société Générale Securities Services |
| Durée de la SPPICAV | 15 ans (2033) | Commissaire aux comptes | PwC |

— Frais de gestion YTD (depuis le début de l'année)

| | |
|--|---------------|
| Frais de fonctionnement et de gestion | - 2 017 951 € |
| dont commissions d'Asset Management | - 1 482 070 € |
| Frais d'exploitation immobilière | - 7 559 121 € |
| dont remboursement de crédit-bail / loyers de baux à construction | - 6 149 888 € |
| dont commissions de Property Management (facturé aux filiales) interne | - 283 240 € |
| Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds) | - 264 764 € |

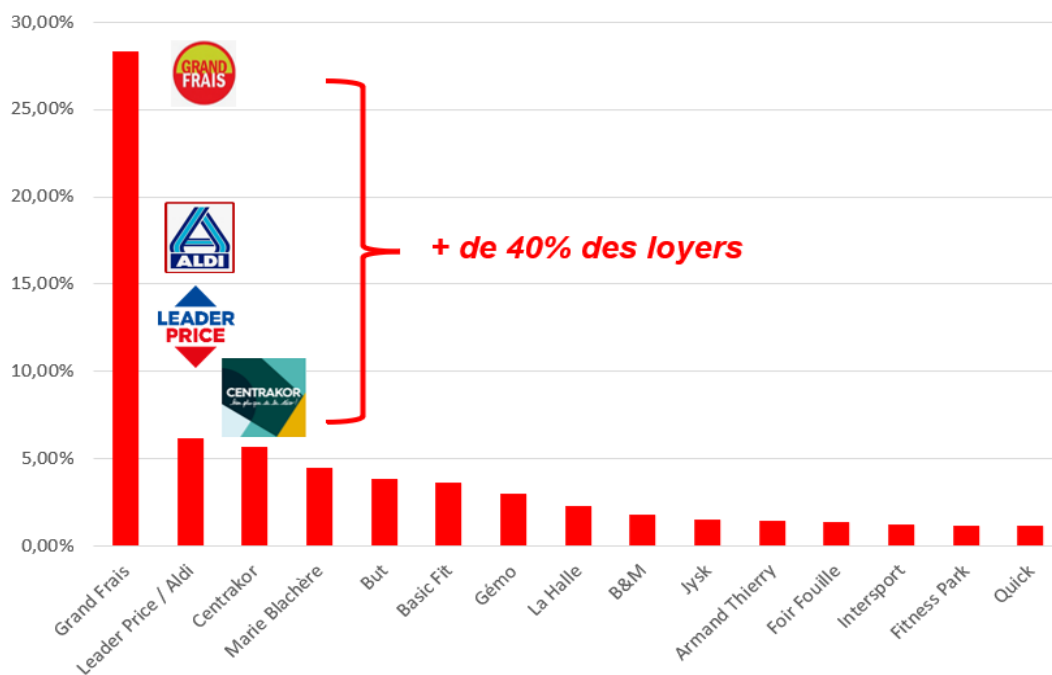
— Poche immobilière Typologie d'activité



| | |
|-----------------------------|--------|
| Taux d'occupation physique | 98,57% |
| Taux d'occupation financier | 97,23% |

| | |
|---|----------|
| Durée moyenne des baux jusqu'à leur prochaine échéance (WALB) | 1,52 ans |
| Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT) | 3,51 ans |

Répartition des loyers par enseigne (Top 15)



— Poche immobilière inventaire

| Localisation | Type d'immeuble | Surface m ² | Nombre de cellules | Loyer annuel € |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
| Lille Lomme (59 160) | Retail Park | 2 320 | 1 | 284 963 |
| La Capelle - Millau (12 100) | Centre commercial | 11 324 | 44 | 1 121 351 ¹ |
| Pusey - Vesoul (70 000) | Retail Park | 10 035 | 11 | 1 072 491 |
| Chambry (02 000) | Retail Park | 1 804 | 3 | 232 832 |
| Schweighouse-sur-Moder (67 590) | Retail Park | 3 760 | 3 | 422 000 |
| Garons (30 128) | Terrain | 3 482 | Terrain | 31 577 |
| Le Mans – Mulsanne (72 230) | Cellule commerciale | 10 000 | 1 | 489 843 |
| Champniers (16 430) | Retail Park | 2 500 | 4 | 280 915 |
| Epinal (88 000) | Retail Park | 3 650 | 2 | 353 923 |
| Rochefort-sur-mer (17 300) | Retail Park | 11 357 | 10 | 1 038 540 |
| Argenteuil (95 100) | Cellules commerciales | 2 180 | 5 | 455 747 |
| Metz - Borny (57 070) | Cellules commerciales | 2 073 | 5 | 223 254 |
| Bourg les Valence (26 500) | Cellules commerciales | 1 648 | 5 | 228 893 |
| Cluses (74 300) | Cellules commerciales | 1 976 | 5 | 357 641 |
| Dommartin les Toul (54 200) | Cellules commerciales | 1 803 | 5 | 188 043 |
| Metz - Jouy Aux Arches (57 130) | Cellules commerciales | 2 078 | 5 | 338 751 |
| Brive - Malemort sur Corèze (19 360) | Cellules commerciales | 1 716 | 4 | 0 |
| Metz - Marly (57 155) | Cellules commerciales | 2 518 | 7 | 262 189 |
| Montelimar (26 200) | Cellules commerciales | 1 955 | 5 | 232 635 |
| Tinqueux (51 430) | Retail Park | 3 419 | 7 | 752 540 |
| Romans sur Isere (26 100) | Cellules commerciales | 1 418 | 5 | 215 530 |
| Sainte Foy Les Lyon (69 110) | Cellules commerciales | 2 214 | 6 | 658 354 |
| Oyonnax (01 100) | Cellules commerciales | 1 779 | 5 | 215 421 |
| Voujeaucourt (25 420) | Cellules commerciales | 2 781 | 5 | 356 001 |
| Etampes (91 150) | Cellules commerciales | 1 991 | 5 | 325 870 |
| Rivesaltes (66 00) | Cellule commerciale | 1 848 | 1 | 498 690 |
| Lisieux (14 100) | Cellules commerciales | 5 054 | 7 | 608 699 |
| Orléans (45 000) | Cellules commerciales | 1 608 | 1 | 272 171 |
| Saint-Junien (87 200) | Cellules commerciales | 1 141 | 1 | 145 068 |
| Crépy-en-Valois (60 800) | Cellules commerciales | 3 408 | 4 | 365 104 |
| Woippy (57 140) | Restauration rapide | 427 | 1 | 154 798 |
| Saint Doulchard (18 230) | Cellules commerciales | 878 | 2 | 178 874 |
| Varennnes-sur-Seine (77 130) Phase 1 | Cellules commerciales | 3 080 | 5 | 382 225 |
| Varennnes-sur-Seine (77 130) Phase 2 | Cellules commerciales | 1 675 | 1 | 140 000 |
| Châteaudun (28 200) | Restauration | 420 | 1 | 105 000 |
| Chalon-sur-Saône (71 100) | Restauration | 475 | 1 | 81 00 |
| Montargis (45 200) | Restauration | 462 | 1 | 110 000 |
| Saint-Quentin (02 100) | Restauration | 445 | 1 | 84 000 |

¹Loyer brut hors aménagements de charges

— Poche immobilière inventaire

| Localisation | Type d'immeuble | Surface m ² | Nombre de cellules | Loyer annuel € |
|---------------------------|-----------------|------------------------|--------------------|----------------|
| Châteaudun (28 200) | Restauration | 420 | 1 | 105 000 |
| Chalon-sur-Saône (71 100) | Restauration | 475 | 1 | 81 00 |
| Montargis (45 200) | Restauration | 462 | 1 | 110 000 |
| Saint-Quentin (02 100) | Restauration | 445 | 1 | 84 000 |

¹Loyer brut hors aménagements de charges

CE DOCUMENT EST EXCLUSIVEMENT CONÇU À DES FINS D'INFORMATION. IL NE CONSTITUE NI UN DOCUMENT CONTRACTUEL, NI UNE PROPOSITION OU UNE INCITATION À L'INVESTISSEMENT OU À L'ARBITRAGE. LES DONNÉES CONTENUES DANS CE DOCUMENT NE SONT NI CONTRACTUELLES NI CERTIFIÉES PAR UN COMMISSAIRE AUX COMPTES. LA RESPONSABILITÉ DE PIERRE 1^{ER} GESTION NE SAURAIT ÊTRE ENGAGÉE EN VERTU D'UNE DÉCISION PRISE SUR LA BASE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS CE DOCUMENT. LA POLITIQUE DE GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS PEUT ÊTRE OBTENUE GRATUITEMENT SUR SIMPLE DEMANDE AUPRÈS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.