

PPG RETAIL

+1,69%

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

RAPPORT DE GESTION
1^{er} trimestre 2024

La performance passée ne présage pas de la performance future

Vie de la SPPICAV

Contexte général

Si le contexte macro-économique et géopolitique continuera de peser encore, 2024 s'ouvre toutefois sur de meilleures perspectives, du moins pour le second semestre. L'inflation ralentit et se rapproche des 2% dans la zone euro et en France. Un marché du travail moins dynamique devrait favoriser la poursuite de la décre dans les mois qui viennent. Les perspectives de croissance en Europe restent très faibles, et la BCE laisse entendre qu'une première baisse des taux directeurs pourrait intervenir avant l'été, avant d'autres baisses ultérieures.

Marché de l'investissement

Les volumes de transactions en immobilier d'entreprise s'établissent à 2,7 Mds € sur le 1^{er} trimestre 2024, soit -40% par rapport à l'année précédente et -47% par rapport à la moyenne décennale.

L'immobilier de commerce enregistre moins de 20 transactions sur le trimestre pour un volume total de 400 M€, soit -71% par rapport au 1^{er} trimestre 2023 et -54% par rapport à la moyenne décennale, l'acquisition du centre commercial d'O'PARINOR par Sofidy représentant à lui seul environ 50% du volume échangé.

Ces chiffres témoignent d'un attentisme des acteurs dans un marché complexifié par les vagues de procédures collectives et de faillites des sociétés commerciales. Même avec une correction des prix des actifs ces derniers mois, un décalage persiste entre les attentes des vendeurs et celles des acquéreurs qui s'attachent dorénavant à la qualité du locataire.

Marché du commerce

Selon le Procos, l'activité du commerce spécialisé a progressé de 6,4% en France en lien avec la hausse de la fréquentation. En revanche, le taux de vacance a augmenté pour toutes les typologies de commerce en dehors des zones commerciales :

- 9,8% pour les commerces de centre-ville,
- 14,9% pour les centres commerciaux,
- 6,6% pour les parcs d'activités commerciales

La faible vacance sur le secteur des parcs d'activités commerciales témoigne de l'attrait des français pour les enseignes de périphérie. Le classement des enseignes préférées des français classe en tête les enseignes Action, Décathlon ou encore Leroy Merlin. Côté enseigne alimentaire, Picard se distingue de ses concurrents en 2023.

Côté rendement, la courbe des taux de rendement « prime » décroît légèrement surtout sur les secteurs du centre-ville et des centres commerciaux :

Rendement des actifs commerciaux « prime » *

	T4 2023	T1 2024	
Pieds d'immeuble de centre-ville	4,25%	4,50%	↗
Centres commerciaux	5,25%	5,40%	↗
Parcs d'activité commerciales	5,50%	5,75%	↗

Sources :

* « Point Marché » - BNP PARIBAS REAL ESTATE 1T 2024 / "Commerce France" - CB Richard Ellis / Procos

PPG RETAIL

+1,69%

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

RAPPORT DE GESTION

1^{er} trimestre 2024

La performance passée ne présage pas de la performance future

Faits importants

PPG RETAIL a signé en janvier 2024, l'acte de vente en l'état futur d'achèvement de la Phase 2A du programme commercial de Varennes-sur-Seine (77). Cette seconde phase accueillera l'enseigne discount ELECTRO DEPOT pour une ouverture au public courant 3^{ème} trimestre 2024 et développera également un bâtiment en cours de commercialisation auprès d'une enseigne de restauration rapide. Les deux bâtiments seront équipés de panneaux solaires et les parkings d'ombrières.

Activité locative

• ROCHEFORT SUR MER :

- CENTRAKOR : après l'acquisition de deux cellules commerciales voisines du local de Centrakor, un nouveau bail de 10 ans dont 6 ans fermes a été signé avec l'enseigne Centrakor afin d'augmenter la surface et de permettre le passage au dernier concept de l'enseigne. Cette extension améliorera significativement l'attractivité de la zone, faisant de ce magasin une réelle locomotive.

- BIOCOOP : La procédure de redressement judiciaire a été convertie en liquidation judiciaire le 31/10/2023. Le liquidateur judiciaire a notifié le 24 janvier 2024 la résiliation du bail mais la société de gestion est toujours en attente des clés du fait de meubles encore présents dans les locaux. La société de gestion a déjà entamé des pourparlers avec plusieurs enseignes en vue de relouer rapidement cette cellule dans les conditions de marché.

• EPINAL : La société franchisée de l'enseigne de cycle GIANT est toujours en redressement judiciaire depuis le 5 septembre 2023. La procédure se déroule selon les règles de droit applicables et les loyers sont payés régulièrement depuis la mise en place de cette procédure collective, dans l'attente d'une solution éventuelle au redressement judiciaire.

• MILLAU LA CAPELLE : La société de gestion a signé un bail commercial d'une durée de 10 ans dont 6 ans fermes avec l'enseigne de discount NORMAL sur les cellules 10, 11 et 12 à réunir pour une surface totale de plus de 450 m². Les parties ont prévu la livraison du local au Preneur le 29 avril 2024, date à partir de laquelle le bail devrait prendre effet.

Valorisation immobilière

Au 31 mars 2024, la valorisation immobilière du portefeuille s'établit à 174 787 368 € HD.

À périmètre constant, la valorisation des actifs immobiliers de la SPPPICAV enregistre une hausse de +0,04% par rapport au trimestre précédent (173 006 600 € HD contre 172 936 000 € HD), soit un impact de +0,08% sur l'actif net compte tenu de l'effet de levier.

Bilan et Perspectives

La société de gestion prévoit de signer prochainement une promesse de VEFA sur la phase 2B du programme de Varennes sur Seine sur une cellule de 1 500 à 2 000 m² louée à une enseigne de discount. Les conditions sont actuellement en cours de discussion entre le promoteur, l'acquéreur et le preneur.

L'équipe de gestion analyse également des opportunités d'investissement sur des actifs de type retail park en privilégiant des actifs sur des secteurs d'activités comme le discount, la restauration, l'alimentaire ou encore l'équipement de la maison.

PPG RETAIL

+1,69%

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

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION
1^{er} trimestre 2024

Site de Millau la Capelle

— 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 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	186 522 603 €	Nombre d'actionnaires actions A / fondateurs (B)	342 / 24
Actif net	93 618 194 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	0
Valeur liquidative actions A	169,20 €	Nombre actions A Nombre actions B	468 234,791 79 814,112
Valeur liquidative actions B	180,30 €	Dividendes versés au cours de la période	Néant

— Données du patrimoine

Nombre d'actifs détenus	34	Surface de plancher total	112 110 m ²	Loyers annuels nets ¹	12 759 393 €
-------------------------	----	---------------------------	------------------------	----------------------------------	--------------

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

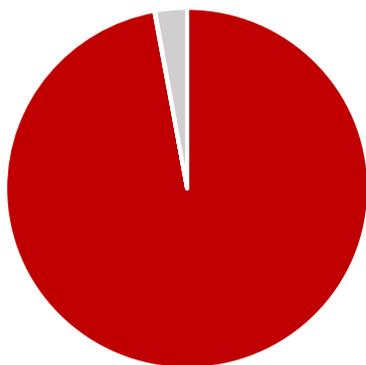
	YTD ²	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	Annualisée depuis le 04/05/2018	Création (04/05/2018)
Actions A	+1,69%	+1,69%	+7,58%	+18,78%	+43,80%	+9,16%	+69,20%
Actions B	+1,89%	+1,89%	+8,79%	+21,50%	+52,45%	+10,32%	+80,30%

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 : 93,7% (174 787 368 €)
- Dépôts et instruments financiers : 0,1% (56 418 €)
- Créances diverses : 0,0% (22 964 €)
- Liquidités (dont dépôts à terme) : 6,2% (11 655 853 €)

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	52,62 %
Dette bancaire	91 964 516 €	Taux moyen de la dette bancaire ¹	3,25%
Dont dette à taux fixe (37,19%)	34 197 586 €	Échéance moyenne de la dette bancaire	8,94 ans
Dont dette à taux variable (62,81%)	57 766 930 €	Instruments de couverture (Caps ² et Swaps ³)	36 003 165 € Durée moyenne pondérée ⁴ : 2,35 ans

¹ Taux EUR3M au 02/04/2024 = 3,89% / 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.

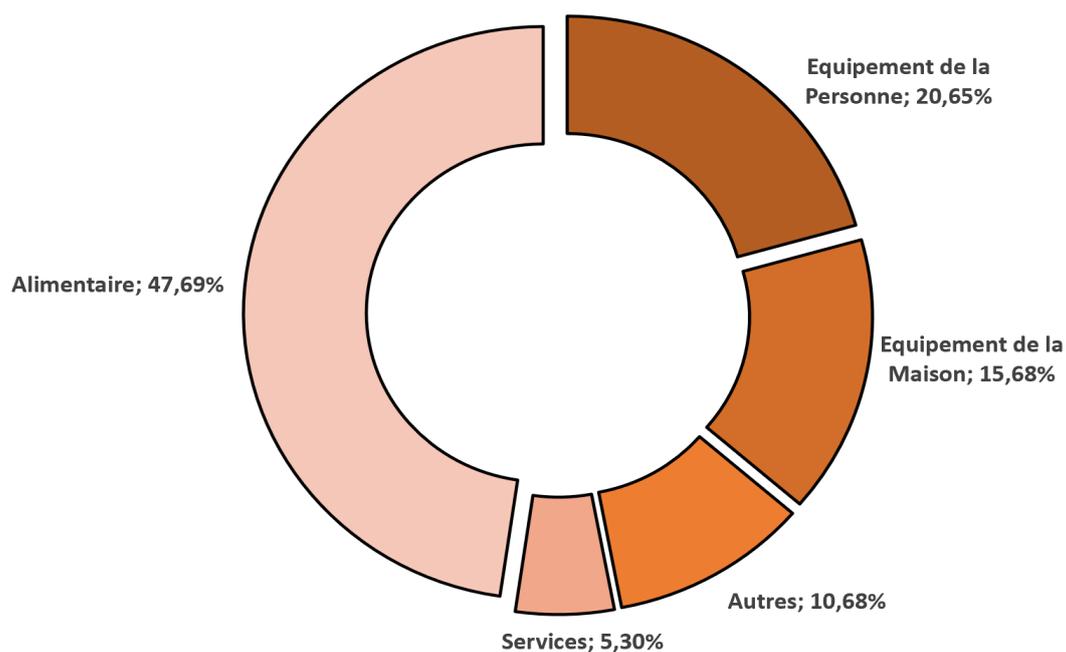
— Caractéristiques générales

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	- 567 947 €
dont commissions d'Asset Management	- 356 296 €
Frais d'exploitation immobilière	- 1 905 758 €
dont remboursement de crédit-bail / loyers de baux à construction	- 1 547 843 €
dont commissions de Property Management (facturé aux filiales) interne/externe	- 68 172 € / - 13 284 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 71 633 €

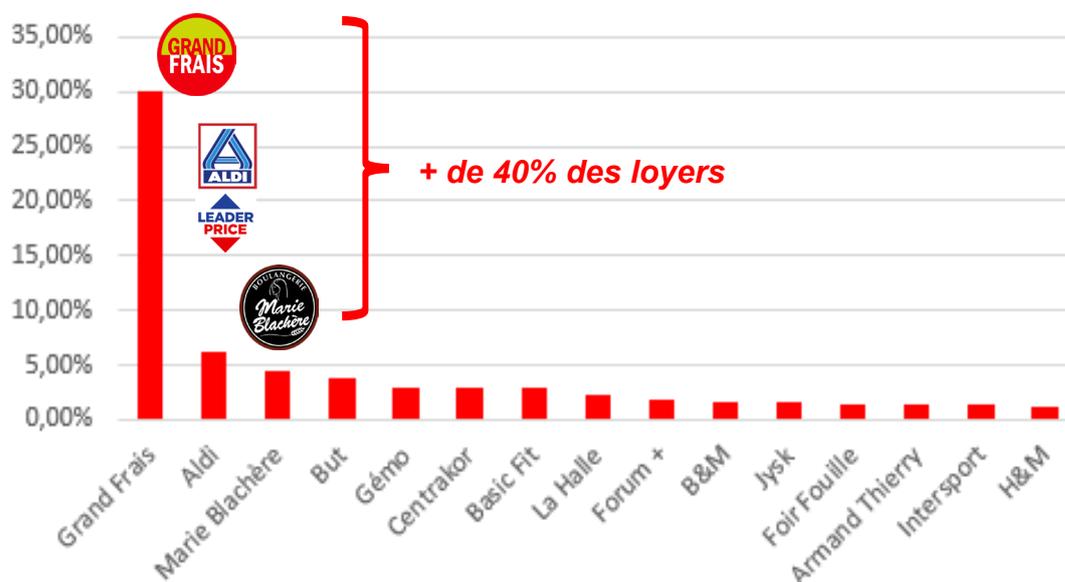
— Poche immobilière Typologie d'activité



Taux d'occupation physique	98,11%
Taux d'occupation financier	98,10%

Durée moyenne des baux jusqu'à leur prochaine échéance (WALB)	1,74 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	3,83 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	1 085 829 ¹
Pusey - Vesoul (70 000)	Retail Park	10 035	11	1 016 721
Chambry (02 000)	Retail Park	1 804	3	224 600
Schweighouse-sur-Moder (67 590)	Retail Park	3 760	3	406 208
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	271 520
Epinal (88 000)	Retail Park	3 650	2	351 195
Rochefort-sur-mer (17 300)	Retail Park	11 357	10	1 012 905
Argenteuil (95 100)	Cellules commerciales	2 180	5	455 747
Metz - Borny (57 070)	Cellules commerciales	2 073	5	217 172
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	182 618
Metz - Jouy Aux Arches (57 130)	Cellules commerciales	2 078	5	336 898
Brive - Malemort sur Corèze (19 360)	Cellules commerciales	1 716	4	181 187
Metz - Marly (57 155)	Cellules commerciales	2 518	7	261 028
Montelimar (26 200)	Cellules commerciales	1 955	5	232 635
Tingueux (51 430)	Retail Park	3 419	7	711 159
Romans sur Isere (26 100)	Cellules commerciales	1 418	5	215 530
Sainte Foy Les Lyon (69 110)	Cellules commerciales	2 214	6	658 122
Oyonnax (01 100)	Cellules commerciales	1 779	5	215 421
Voujeaucourt (25 420)	Cellules commerciales	2 781	5	353 540
Etampes (91 150)	Cellules commerciales	1 991	5	319 819
Rivesaltes (66 00)	Cellule commerciale	1 848	1	467 817
Lisieux (14 100)	Cellules commerciales	5 054	7	577 435
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	356 813
Woippy (57 140)	Restauration rapide	427	1	149 239
Saint Doulchard (18 230)	Cellules commerciales	878	2	170 000
Varenes-sur-Seine (77 130)	Cellules commerciales	4 755	4	518 080

¹Loyer brut hors aménagements de charges