

PPG RETAIL

+3,73%

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

Vie de la SPPICAV

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

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.

Marché du commerce

Avec un nombre de transactions divisé par deux par rapport à l'année dernière et des volumes en repli de -52%, le 1^{er} semestre 2024 s'est avéré relativement calme pour le commerce. Une baisse qui a toutefois tendance à ralentir puisque la baisse des volumes de transaction dans ce secteur était encore plus important entre le 1^{er} semestre 2023 et le 1^{er} semestre 2022. Le marché pâtit d'un écart persistant entre les prix affichés par les vendeurs et ceux envisagés par les acheteurs. Toutes les classes d'actifs, centre commerciaux, pieds d'immeuble et PAC sont touchés même si la quote-part du commerce au sein du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise reste à peu près la même (21%).

Dans ce contexte nous notons une multitude de petites transactions opérées par de plus petits opérateurs, dynamiques et profitant d'un creux de marché.

Côté rendement, la courbe des taux de rendement « prime » se maintient sur toutes les classes d'actifs commerciaux après une décompression continue depuis maintenant 18 mois :

	T1 2024	T2 2024
Pieds d'immeuble de centre-ville	4,50%	4,50%
Centres commerciaux	5,40%	5,40%
Parcs d'activité commerciales	5,75%	5,75%

Rendement des actifs commerciaux « prime » *

Sources :

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

PPG RETAIL

+3,73%

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

Faits importants

La livraison de la Phase 2A du programme de Varennes sur Seine a eu lieu le 17 juin dernier, à ce titre le bail ELECTRO DEPOT a pris effet et l'enseigne prévoit une ouverture au public le 11 octobre prochain.

Le second bâtiment accueillera l'enseigne de restauration rapide KFC dont le bail commercial a été récemment signé, dans des conditions financières supérieures à celles initialement prévues, mais qui a fait l'objet de dépôts d'autorisations administratives supplémentaires en raison de la demande d'installation d'une piste de drive. Ces autorisations devraient être obtenues et purgées d'ici la fin de l'année 2024 sans surcoût pour la société de gestion.

À compter du 1^{er} octobre, pour les souscriptions à la valeur liquidative du 31/12/2024, la commission acquise à la SPPICAV est abaissée de 7% à 5%.

La société de gestion a effectué plusieurs modifications du prospectus de PPG RETAIL, lequel a été déposé le 2 août 2024 sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ces modifications font l'objet d'une communication aux investisseurs par tout moyen et concernent les articles suivants :

- Article 2.4 page 3 : ajout de la possibilité pour les investisseurs listés à l'article D533-11 du Code Monétaire et Financier de souscrire à la part B ;
- Article 4.1 page 7 : précisions relatives à l'objectif de gestion et à la stratégie d'investissement incluant les secteurs d'activités ciblés : "L'équipe de gestion favorise les acquisitions louées principalement à des exploitants appartenant à des secteurs d'activités considérés comme stratégiques par la société de gestion (alimentaire, discount, déstockage, restauration notamment) " ;
- Article 4.2 page 8 : suppression de l'indicateur de référence IEIF considéré comme non pertinent par la société de gestion ;
- Article 5.5 page 21 : la durée de placement recommandée, initialement de 15 ans, est désormais de 8 ans et s'applique aux futurs souscripteurs ;
- Article 13.2 page 40 : exclusion des US Persons du champs des souscriptions.

La société de gestion tient à la disposition des investisseurs et des commercialisateurs la nouvelle version du prospectus.

Activité locative

• ROCHEFORT SUR MER :

- CENTRAKOR : l'extension du magasin CENTRAKOR a été livrée conformément aux travaux prévus et le bail a pris effet depuis le 13 mai dernier.

- BIOCOOP : suite à la liquidation judiciaire du Preneur, l'équipe de gestion a récupéré les clefs du local qui est en cours de commercialisation auprès d'une enseigne de discount laquelle doit valider le site au cours du 3^{ème} trimestre.

• EPINAL : la situation est inchangée par rapport au trimestre précédent. La société franchisée de l'enseigne de cycle GIANT est toujours en redressement judiciaire depuis le 5 septembre 2023 et la procédure se déroule selon les règles de droit applicables. 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 livré à l'enseigne NORMAL suite à des travaux de réunification, un local commercial de 450 m² le 29 avril dernier. L'enseigne a ouvert au public le 18 juillet dans le cadre d'une inauguration qui a rencontré un très grand succès tant pour l'enseigne que pour le centre commercial qui a enregistré plus de 1 000 entrées en seulement 30 min le matin de l'ouverture.

• LISIEUX : le local initialement exploité par l'enseigne FORUM+, présente depuis la livraison du bâtiment sur une surface de 2 250m², a cédé son fonds de commerce à l'enseigne de discount CENTRAKOR. L'enseigne a investi une somme relativement importante pour s'offrir cet emplacement, ce qui ne fait que renforcer nos convictions sur cet investissement.

PPG RETAIL

+3,73%

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

Valorisation immobilière

Au 30 juin 2024, la valorisation immobilière du portefeuille s'établit à 176 086 350 € HD.

À périmètre constant, la valorisation des actifs immobiliers de la SPPPICAV enregistre une baisse de -0,10% par rapport au trimestre précédent (174 617 368 € HD contre 174 787 368 € HD), soit un impact de -0,18% sur l'actif net compte tenu de l'effet de levier.

Bilan et Perspectives

Le fonds doit signer l'acte de vente de la phase 2B du programme de Varennes sur Seine d'ici la fin de l'année sur laquelle l'enseigne de discount MAXI BAZAR, propriété du groupe Teract (X. Niel, M. Zouari), a signé un bail sur 1 800m².

L'équipe de gestion souhaite augmenter la part du fonds sur le secteur de la restauration traditionnelle et est en pourparlers avec les équipes du groupe Bertrand, leader de la restauration en France, aux fins d'acquérir plusieurs actifs en cours de développement et exploités sous les enseignes : Au Bureau (Pub brasserie), Volfoni (Restauration italienne), Hippopotamus (Restaurant à viande) et Léon (Restauration spécialisé dans les produits de la mer).

PPG RETAIL

+3,73%

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 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'Etampes



Ouverture du magasin Normal, Millau la Capelle

— 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	186 966 428 €	Nombre d'actionnaires actions A / fondateurs (B)	336 / 24
Actif net	96 087 371 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	0
Valeur liquidative actions A	172,60 €	Nombre actions A Nombre actions B	472 076,395 79 249,112
Valeur liquidative actions B	184,29 €	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	12 945 730 €
-------------------------	----	---------------------------	------------------------	----------------------------------	--------------

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

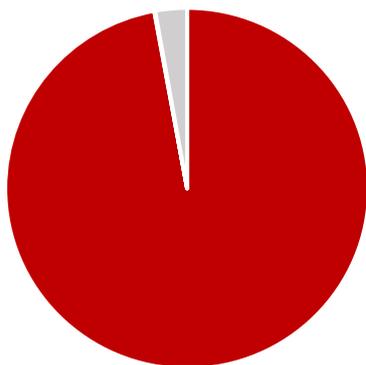
	YTD ²	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	Annualisée depuis le 04/05/2018	Création (04/05/2018)
Actions A	+3,73%	+2,01%	+7,61%	+16,96%	+45,99%	+9,13%	+72,60%
Actions B	+4,15%	+2,21%	+8,71%	+19,54%	+54,68%	+10,28%	+84,29%

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 : 94,2% (176 086 350 €)
- Dépôts et instruments financiers : 0,0% (77 941 €)
- Créances diverses : 0,2% (320 716 €)
- Liquidités (dont dépôts à terme) : 5,6% (10 481 421 €)

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	51,17 %
Dette bancaire	90 110 849 €	Taux moyen de la dette bancaire ¹	3,35%
Dont dette à taux fixe (37,30%)	33 606 933 €	Échéance moyenne de la dette bancaire	8,69 ans
Dont dette à taux variable (62,70%)	56 503 916 €	Instruments de couverture (Caps ² et Swaps ³)	35 433 036 € Durée moyenne pondérée ⁴ : 2,11 ans

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

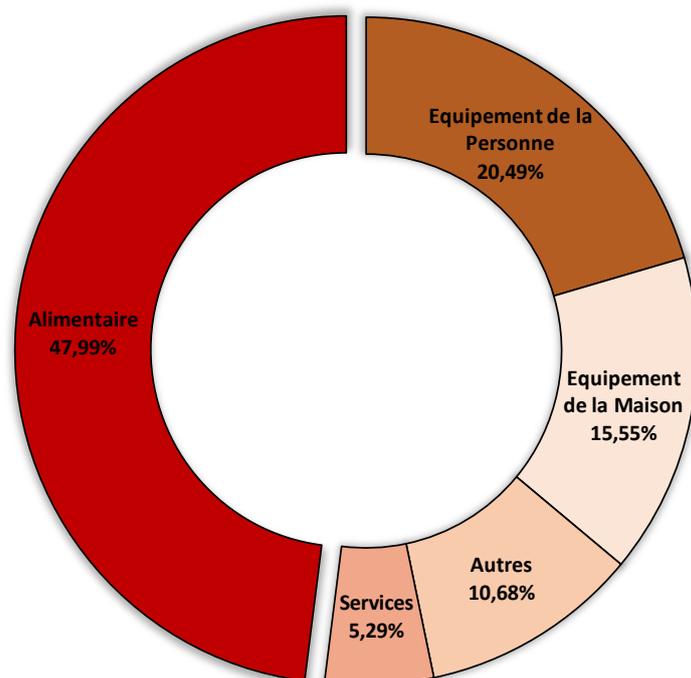
— Caractéristiques générales

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	- 1 109 021 €
dont commissions d'Asset Management	- 723 592 €
Frais d'exploitation immobilière	- 3 830 319 €
dont remboursement de crédit-bail / loyers de baux à construction	- 3 088 250 €
dont commissions de Property Management (facturé aux filiales) interne	- 138 386 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 76 790 €

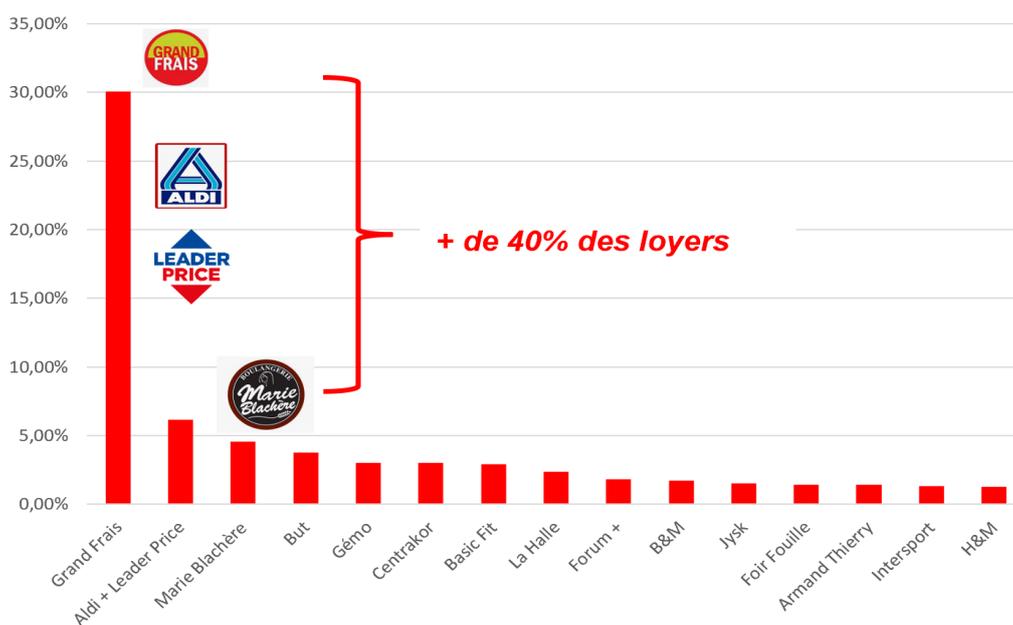
— Poche immobilière Typologie d'activité



Taux d'occupation physique	98,54%
Taux d'occupation financier	97,86%

Durée moyenne des baux jusqu'à leur prochaine échéance (WALB)	1,70 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	3,67 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	1 087 563 ¹
Pusey - Vesoul (70 000)	Retail Park	10 035	11	1 074 807
Chambry (02 000)	Retail Park	1 804	3	229 473
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	353 923
Rochefort-sur-mer (17 300)	Retail Park	11 357	10	1 029 466
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
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	658 122
Oyonnax (01 100)	Cellules commerciales	1 779	5	215 421
Voujeaucourt (25 420)	Cellules commerciales	2 781	5	346 959
Etampes (91 150)	Cellules commerciales	1 991	5	319 819
Rivesaltes (66 00)	Cellule commerciale	1 848	1	498 690
Lisieux (14 100)	Cellules commerciales	5 054	7	605 148
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	354 597
Woippy (57 140)	Restauration rapide	427	1	149 239
Saint Doulchard (18 230)	Cellules commerciales	878	2	178 874
Varenes-sur-Seine (77 130)	Cellules commerciales	4 755	4	520 391

¹Loyer brut hors aménagements de charges