

PPG RETAIL

+4,48%

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

RAPPORT DE GESTION

3^{ème} trimestre 2024

La performance passée ne présage pas de la performance future

Faits importants

Suite aux discussions avec l'enseigne Grand Frais, la société de gestion a réceptionné les demandes de renouvellement de baux dans les mêmes clauses et conditions financières que les baux actuels pour 12 sites sur les 14 du portefeuille Paloma. Les deux sites non renouvelés sont ceux de Malemort-sur-Corrèze et Romans-sur-Isère dont les deux loyers sont les moins importants du portefeuille. Ces sites sont actuellement en cours de commercialisation.

- Malemort-sur-Corrèze :

La société de gestion a réalisé l'état des lieux de sortie de l'enseigne Grand Frais au sein de la cellule au cours du trimestre et est actuellement en discussion sur un projet de bail commercial avec une enseigne nationale comptant un réseau de plus de 80 magasins en France.

- Romans-sur-Isère :

Dès réception de la notification de congé de la part de l'enseigne Grand Frais sur ce site et dans l'attente de l'état des lieux de sortie prévu au mois de janvier 2025, la société de gestion a lancé une campagne de commercialisation de cette cellule commerciale.

- Varennes-sur-Seine :

Comme évoqué dans le rapport de gestion du 2^{ème} trimestre, l'une des cellules de l'opération d'investissement située à Varennes-sur-Seine (77) a été livrée à l'enseigne ELECTRO DEPOT. Ce magasin est désormais ouvert au public depuis le 10 septembre 2024. Cette ouverture constitue la 99^{ème} en France sur les 100 magasins que compte désormais l'enseigne.

S'agissant de la seconde cellule de la Phase 2 de cette opération, les autorisations administratives sont toujours en cours d'instruction pour le compte de l'enseigne KFC et la réponse de la commune est attendue au plus tard en décembre. A titre d'information, le franchisé KFC de ce restaurant compte actuellement 16 restaurants KFC et est le 1^{er} franchisé KFC du réseau en France.

Concernant la 3^{ème} Phase, l'enseigne de discount MAXI BAZAR n'a malheureusement pas obtenu son autorisation d'exploitation commerciale (CDAC). Le promoteur de cette opération est actuellement en pourparlers avec une autre enseigne du même secteur d'activité qui devrait rencontrer moins de difficultés à obtenir cette autorisation commerciale. Ce contretemps n'a aucun impact sur le fonds puisque l'équipe de gestion n'a pas encore signé de promesse sur cette 3^{ème} phase et retient même actuellement l'équivalent de 5% du prix de la Phase 1, qui sera versé en contrepartie de la livraison des Phase 2 et 3.

Activité locative

- Rochefort-sur-mer :

CENTRAKOR : suite à la livraison des deux cellules supplémentaires au locataire CENTRAKOR, l'équipe de gestion, accompagnée de l'enseigne, va déposer une demande d'autorisation d'exploitation commerciale (CDAC) afin d'augmenter la surface commerciale de 1600 m² à plus de 2 800 m². Cette demande d'autorisation s'effectue en parallèle du dépôt de Permis de Construire en vue d'installer des ombrières photovoltaïques ainsi que des bornes de recharge IRVE sur le parking du site. Le fonds ne sera pas impacté par le coût de ces installations.

ex-BIOCOOP : La société de gestion a accepté une lettre d'intérêt de la part d'une enseigne de discount internationale. Les parties discutent actuellement du contenu du projet de bail.

- 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.

PPG RETAIL

+4,48%

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

RAPPORT DE GESTION

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

Valorisation immobilière

Au 30 septembre 2024, la valorisation immobilière du portefeuille s'établit à 175 401 217 € HD.

À périmètre constant, la valorisation des actifs immobiliers de la SPPPICAV enregistre une baisse de -0,64% par rapport au trimestre précédent (174 951 150 € HD contre 176 086 350 € HD) soit un impact de -1,18% sur l'actif net compte tenu de l'effet de levier.

La principale variation à la baisse est de - 1 040 000 € et concerne l'actif de Romans-sur-Isère en raison du départ annoncé du locataire au 31 décembre 2024 et de la baisse probable de la valeur locative de l'actif. La valorisation de l'actif s'établit ainsi à 1 950 000 € au 30 septembre versus 2 990 000 € au 30 juin dernier soit une baisse de près de 35% de la valeur du site.

Cette variation a un impact de -1,21% sur la valeur liquidative du trimestre.

Bilan et Perspectives

L'équipe de gestion souhaite exposer davantage le fonds au secteur de la restauration traditionnelle sous enseigne nationale et exploitée par des acteurs majeurs du secteur dans le cadre de baux commerciaux de durée longue.

Dans ce cadre le fonds PPG RETAIL doit acquérir dans les prochaines semaines 4 restaurants, 2 sous enseignes Volfoni, 1 sous enseigne Hippopotamus et 1 sous enseigne Léon pour un montant d'investissement de 5 M€. Ces restaurants seront exploités par des franchisés historiques du Groupe Bertrand, ce qui conforte les gérants dans leurs décisions d'investissement.

L'objectif de ces investissements est de capter un spread de taux de minimum 250 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 dont la durée est de 15 ans maximum. Ces investissements s'effectuent en utilisant une quote-part de la trésorerie excédentaire du fonds accumulée au cours des 18 derniers mois et rémunérée jusque-là à un taux moyen de +3%.

PPG RETAIL

+4,48%

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

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION
3^{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 de Borny



Site de Marly

— 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	186 121 995 €	Nombre d'actionnaires actions A / fondateurs (B)	338 / 26
Actif net	97 051 556 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	0
Valeur liquidative actions A	173,84 €	Nombre actions A Nombre actions B	473 460,861 79 249,112
Valeur liquidative actions B	186,01 €	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	12 798 004 €
-------------------------	----	---------------------------	------------------------	----------------------------------	--------------

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

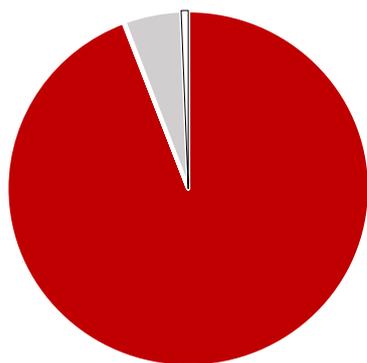
	YTD ²	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	Annualisée depuis le 04/05/2018	Création (04/05/2018)
Actions A	+4,48%	+0,72%	+5,06%	+14,68%	+44,25%	+8,88%	+73,84%
Actions B	+5,12%	+0,93%	+6,04%	+17,12%	+52,67%	+10,02%	+86,01%

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% (175 401 217 €)
- Dépôts et instruments financiers : 0,0% (57 295 €)
- Créances diverses : 0,1% (126 921 €)
- Liquidités (dont dépôts à terme) : 5,1% (9 484 425 €)
- Titre OPPI : 0,6% (1 166 727 €)

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

— Endettement

Ratio d'endettement maximum	75%	Ratio d'endettement	50,23 %
Dette bancaire	88 110 814 €	Taux moyen de la dette bancaire ¹	3,25 %
Dont dette à taux fixe (40,41%)	35 607 536 €	Échéance moyenne de la dette bancaire	8,8 ans
Dont dette à taux variable (59,59%)	52 503 278 €	Instruments de couverture (Caps ² et Swaps ³)	34 860 640 € Durée moyenne pondérée ⁴ : 1,88 ans

¹ Taux EUR3M au 30/09/2024 = 3,28% / 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.

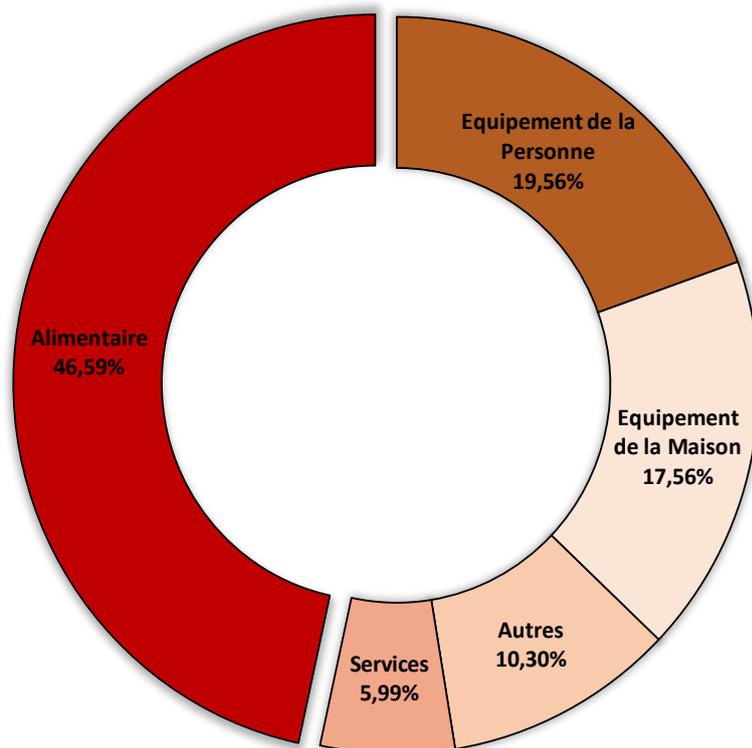
— Caractéristiques générales

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	- 1 563 023 €
dont commissions d'Asset Management	- 1 100 927 €
Frais d'exploitation immobilière	- 5 712 041 €
dont remboursement de crédit-bail / loyers de baux à construction	- 4 626 268 €
dont commissions de Property Management (facturé aux filiales) interne	- 210 451 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 62 805 €

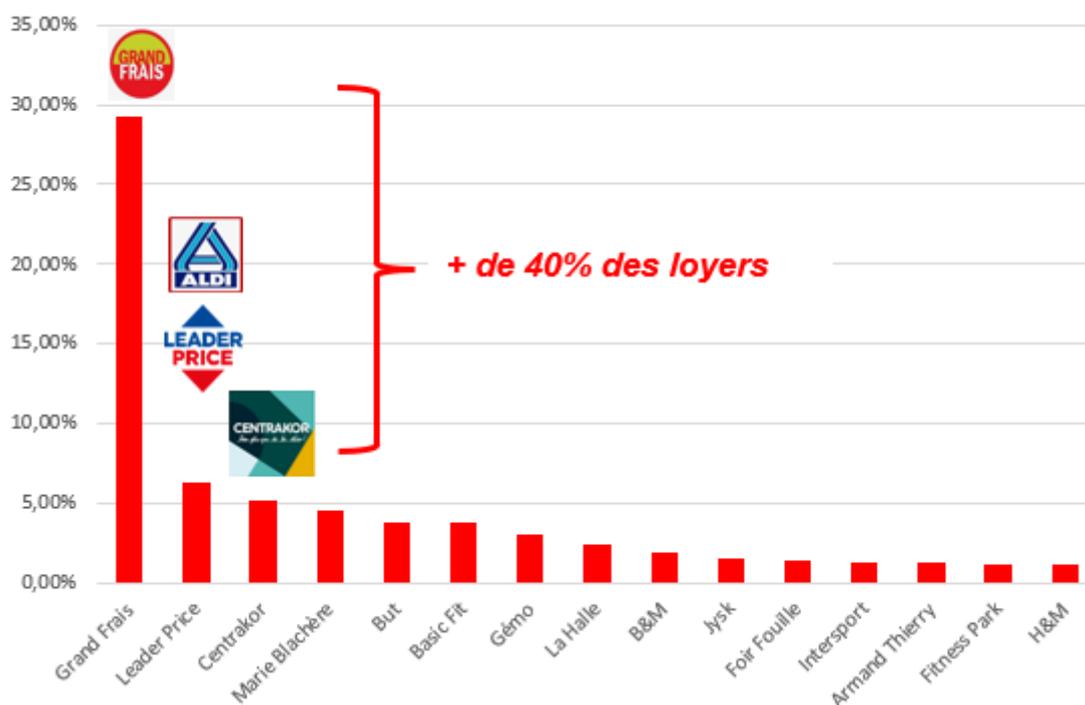
— Poche immobilière Typologie d'activité



Taux d'occupation physique	98,45%
Taux d'occupation financier	98,12%

Durée moyenne des baux jusqu'à leur prochaine échéance (WALB)	1,63 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	3,35 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	1 100 391 ¹
Pusey - Vesoul (70 000)	Retail Park	10 035	11	1 072 491
Chambry (02 000)	Retail Park	1 804	3	229 473
Schweighouse-sur-Moder (67 590)	Retail Park	3 760	3	409 730
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	272 880
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	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	0
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	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	606 731
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	362 005
Woippy (57 140)	Restauration rapide	427	1	149 239
Saint Doulchard (18 230)	Cellules commerciales	878	2	178 874
Varennes-sur-Seine (77 130) Phase 1	Cellules commerciales	3 080	5	380 391
Varennes-sur-Seine (77 130) Phase 2	Cellules commerciales	1 675	1	140 000

¹Loyer brut hors aménagements de charges