

Vie de la SPICAV, faits importants et perspectives

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 décreue 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 en France.

Le marché fonctionne toujours au ralenti, avec 1,8 Md € investis depuis le début de l'année en immobilier d'entreprise banalisé (soit le plus faible montant investi au T1 depuis 2010). Cela acte un effondrement des volumes de -66 % par rapport à la moyenne quinquennale.

Il y a tout d'abord un manque de liquidités : le fléchage des capitaux sur d'autres supports de placement financier, l'extinction graduelle du quantitative easing ou encore un accès à la dette plus difficile ont déjà été évoqués. Le sujet d'actualité est plus particulièrement le financement bancaire, qui est davantage affecté au refinancement/restructuration de la dette/injections de Capex¹ qu'à l'achat de nouveaux actifs. Banquiers et propriétaires se focalisent prioritairement sur l'amélioration de l'existant, et cela limite la mise sur le marché de nouveaux actifs, en dehors de toute question de correction des valeurs. Même s'il y a moins de distorsion sur les niveaux de prix, des divergences entre acheteurs et vendeurs limitent encore la fluidité du marché.

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

Faits importants

La société PPG LESQUIN a reçu une offre de 6,8M€ net vendeur pour la vente de l'actif de Hem vacant depuis le départ du locataire Mondial Relay fin août 2023. Cette offre a été acceptée et la signature de la promesse de vente est prévu au 2^{ème} trimestre 2024. L'offre est supérieure de 13,33% à la valeur de l'actif expertisé au 31 décembre 2023.

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 n'ont pas été prises en compte dans les arrêtés comptables du 1^{er} trimestre 2024. Cette opération dégagera au 2^{ème} trimestre une trésorerie nette de 3,3M€.

La filiale PPG CENTRE a signé, avec la société Primonial, une promesse 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 de salles de réunions partagées).

1. Capex ou Capital expenditure en anglais : désigne les dépenses d'investissement d'une entreprise afin d'améliorer, acquérir ou maintenir des actifs à long terme tels que des biens immobiliers, notamment les coûts de travaux. Source : IFE - Capital Expenditure.

PPG Croissance

+2,27%

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

Valorisation immobilière

La valorisation des actifs immobiliers de la SPPPICAV enregistre une légère hausse de + 0,13% par rapport au trimestre précédent (81 940 000 € vs 81 830 000 €) soit un impact de +0,25% 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) : +340 000 € soit +5,67% sur la valeur immobilière suite à la réception de l'offre d'achat.
- Angoulême : -120 000 € soit -1,47% sur la valeur immobilière suite à l'actualisation du surloyer.

Vie des filiales

EUROPE 71 - CHALON-SUR-SAÔNE

Les travaux de rénovation et d'isolation de l'ensemble des toitures ont été réceptionnés sans réserve.

TOUR EVE – PUTEAUX

Afin de pallier le départ à venir du locataire, la société de gestion a missionné un architecte afin d'effectuer des propositions à une école à la recherche de locaux dès le 1^{er} septembre 2024.

Perspectives

L'équipe de gestion analyse régulièrement des opportunités d'investissements avec des taux de rendements immobiliers supérieurs à 8% AEM et des hypothèses de financement bancaire inférieures à 5% sur des durées de 12 ans et plus.

La société de gestion a envoyé 6 lettres d'offre depuis le 1^{er} janvier 2024, pour l'acquisition d'actifs variés (Hotels, logistiques, bureaux) et attend les réponses des vendeurs.

PPG Croissance

+2,27%

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

— 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 Vélizy

Site de Cergy



— 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	83 454 206 €	Nombre d'actionnaires	20
Actif net	43 391 459 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	3
Valeur liquidative actions A	451,33 €	Nombre d'actions	96 139,72
		Dividendes versés au cours de la période	Néant

— Données DU PATRIMOINE

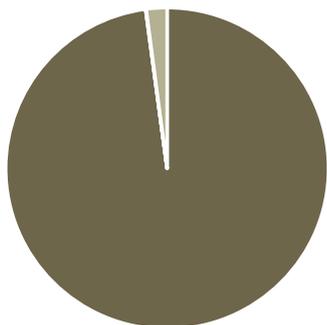
Nombre d'actifs détenus	15	Surface de plancher total	55 453 m ²	Loyers annuels nets	5 624 466 €
Taux d'occupation physique	68,18%	Taux d'occupation financier	82,85%		

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

	YTD*	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	Annualisée depuis le 28/07/2017	Depuis la création (28/07/2017)
Actions A	+2,27%	+2,27%	+8,54%	+21,74%	+69,83%	+15,74%	+168,20%

*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 98,19% (81 940 000 €)
- Liquidités 1,78% (1 483 162 €)
- Dépôts et instruments financiers 0% (0 €)
- Créances diverses 0,04% (31 044 €)

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	20,17%
Dettes bancaires	36 203 336 €	Dettes à taux variable	79,83%
Ratio d'endettement	44,2%	Taux moyen de la dette ¹	3,03%
Échéance moyenne de la dette bancaire	8,86 ans	Instruments de couverture	Divers caps : +20 M € Durée moyenne : 1,18 ans

¹ Taux EUR3M au 31/12/2023 = 3,91% / Couverture comprise

— Caractéristiques GÉNÉRALES

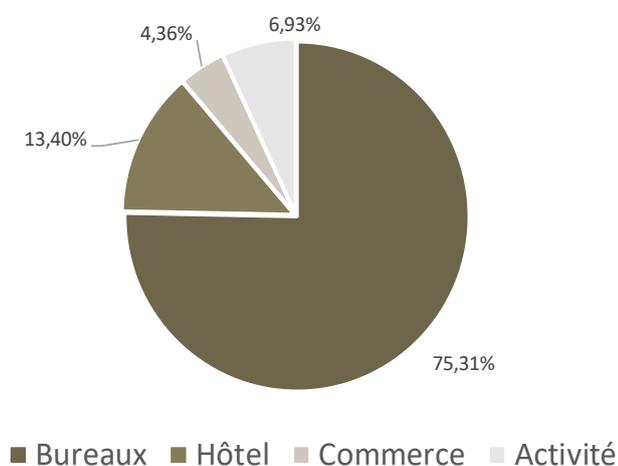
Numéro d'agrément SPPICAV	SPI20180020	Numéro d'agrément SGP	GP15-000024
Code ISIN	FR0013265683	Évaluateur immobilier	BPCE Expertises Immobilières
Durée de vie	18 ans (2034)	Dépositaire et valorisateur	Caceis Bank France
		Commissaire aux comptes	FI Partners

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

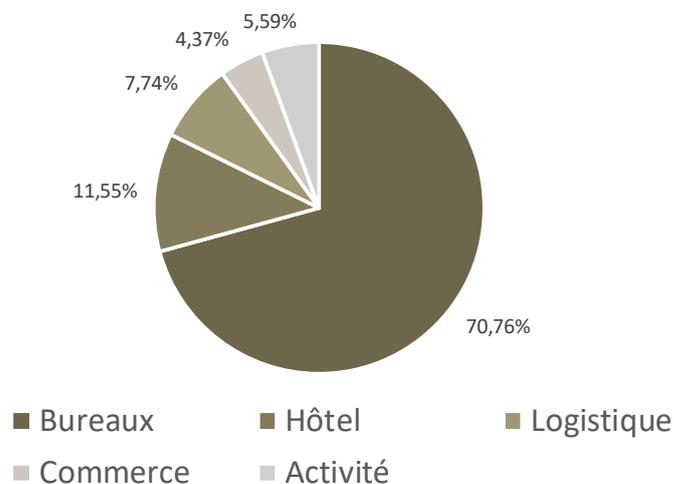
Frais de fonctionnement et de gestion	- 752 959 €
dont commissions d'Asset Management	- 137 890 €
Frais d'exploitation immobilière	- 618 069 €
dont loyers de baux à construction / remboursement de crédit-bail	- 384 489 €
dont commissions de Property Management (Pierre 1 ^{er} REM)	- 31 821 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 6 300 €

— Poche immobilière TYPOLOGIES D'ACTIFS

Répartition des loyers en fonction de la typologie



Répartition de la valeur vénale en fonction de la typologie



— Poche immobilière INVENTAIRE

Actifs	Novagest	Aix-Durance	Europe 71	Lognes	Lesquin
Modalité de détention	Copropriété	Pleine propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété
Nom de l'immeuble	Novagest	Aix Durance	Europe 71	Lognes	Lesquin
Ville	Velizy	Aix en Provence	Chalon-sur-Saône	Lognes	Lesquin
Typologie	Bureaux	Data center & Bureaux	Hôtel	Activité & Bureaux	Activité & Bureaux
Surface	3 246 m ²	2 170 m ²	3 500 m ²	1 698 m ²	3 799 m ²
Nombre de parking	86	55	66	22	60
Taux d'occupation physique	0%	100%	100%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	4 500	5 820	3 690	2 260	2 320
Locataires principaux	-	Bouygues Télécom	SAS des Hôtels de Chalon	Hubert CLOIX	ERT Technologie

— Poche immobilière INVENTAIRE (SUITE)

Actifs	Puteaux	Cergy	CVDB	Nantes	Hem
Modalité de détention	Copropriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété	Pleine propriété	Pleine propriété
Nom de l'immeuble	Tour EVE	Le Béloise	Ibis Styles Crimée	Le Soren	Hem
Ville	Puteaux	Cergy Pontoise	Paris	Carquefou (Nantes)	Hem (Lille)
Typologie	Bureaux	Bureaux	Hôtel	Bureaux	Activité
Surface	1 756 m ²	6 761 m ²	550 m ²	903 m ²	12 491 m ²
Nombre de parking	-	-	-	-	15
Taux d'occupation	0%	100%	100%	100%	0%
Valeur Hors Droits (K€)	3 190	10 850	5 770	2 480	6 340
Locataires principaux	-	Multi-locataires	Dynamic Hospitality	Structure preneuse : PPG St Maur Exploitation : centre d'affaires IWG marque «HQ»	-

Actifs	Angoulême	St Julien-les-Metz	Orléans	Reims	Le Havre
Modalité de détention	Pleine Propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété (volumes)	Copropriété	En cours de construction
Nom de l'immeuble	Factory	Sage	Plaza	Avenue Hoche	WE FORM
Ville	L'Isle d'Espagnac	St Julien-les-Metz	Orléans	Reims	Le Havre
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Sport - Bien-être
Surface	4 195 m ²	3 240 m ²	6 496 m ²	2 688 m ²	1 960 m ²
Nombre de parking	245	270	151	71	-
Taux d'occupation	100%	100%	100%	94%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	8 040	4 750	14 150	4 200	3 580
Locataires principaux	Solocal Marketing Services	Sage	Multi-locataires (Pôle Emploi, Foncia,...)	Multi-locataires	Multi-locataires