

Faits importants et perspectives

Faits importants

Pour rappel, la vente de l'actif de Hem d'un montant de 6,8 M€ net vendeur a eu lieu le 7 août 2024. La trésorerie nette, après remboursement du capital restant dû de la dette bancaire à taux variable, s'élève à 4,1 M€. La filiale réalise une plus-value d'environ 1,8 M€ entre le montant de l'acquisition en 2018 et le prix de revente.

La trésorerie du Fonds PPG CROISSANCE et ses filiales, d'un montant d'environ 10 M€, représente 19,76% de l'actif net au 30 septembre et a un impact de -0,48% sur la performance du trimestre.

Plusieurs opérations de share-deals, c'est à dire de rachats de parts de sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers, ont été ou seront réalisés au cours du trimestre pour un montant global d'investissement d'environ 7,15 M€.

Valorisation immobilière

La valorisation des actifs immobiliers de la SPPICAV enregistre une hausse de + 0,36% par rapport au trimestre précédent à périmètre constant (72 120 112 € vs 71 860 112 €) soit un impact de +0,53% 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 :

- Orléans Bâtiment B : + 650 000 € consécutive au démarrage des travaux de rénovation soit +13,95% sur la valeur immobilière ;
- Puteaux : + 150 000 € suite à la prise d'effet du bail et aux travaux réalisés soit +4,30% sur la valeur immobilière ;
- Angoulême : - 430 000 € suite au basculement des droits de mutation du taux réduit au taux de droit commun (6,90% vs 1,80% - normes AFREXIM) puisque l'immeuble a désormais plus de 5 ans et à la baisse du surloyer actualisé soit -5,71% sur la valeur immobilière.

Vie des filiales

TOUR EVE - PPG PUTEAUX

Un nouveau locataire, AURA INTERNATIONAL SCHOOL OF MANAGEMENT, a signé un bail à effet du 1^{er} septembre 2024 pour la moitié de la surface disponible et à la valeur locative. La prise d'effet du bail a finalement été décalée au 6 novembre 2024 par avenant avec une mise à disposition anticipée au 1^{er} octobre 2024 afin d'achever les travaux de l'étage et permettre au Preneur d'obtenir l'autorisation administrative d'ouverture au public des locaux. En effet, les locaux loués seront utilisés par une école de management accueillant des étudiants, répondant à la réglementation relative aux établissements recevant du public.

Perspectives

L'équipe de gestion a finalisé le 4 novembre l'acquisition de plusieurs lots de copropriété dans un immeuble à usage mixte (bureaux, locaux d'activité, restaurant) livré en 2021 et situé au coeur de Savoie Technolac à 10 minutes de Chambéry (73). Il s'agit d'une opération de rachat de parts de sociétés et remboursement de compte courant d'associés pour un montant de 2,85 M€.

Les principales données de l'acquisition sont les suivantes :

- Taux moyen de la dette : 1,04% (dette préexistante au rachat des parts et maintenue dans le cadre de cet investissement)
- LTV¹ : 66,60%

PPG Croissance

+6,12%

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*

- Durée moyenne de la dette bancaire : 11 ans
- Rendement immobilier net : 7,00%
- WALB² moyen : 6,57 ans
- Revenus locatifs immédiats : >400 k€ HT HC / an
- Surface : 2 225,9 m²

De plus, le fonds BK OPCI envisage de céder au fonds PPG CROISSANCE la totalité de sa participation dans le capital de la SCI PPG ON SPOT. Cette opération d'un montant global d'environ 4,3M€ est soumise au préalable à l'agrément des associés de la SCI PPG ON SPOT dans le cadre d'une assemblée générale le 21 novembre prochain.

La SCI PPG ON SPOT détient un immeuble neuf de bureaux multi-locataires livré en mai 2023 situé à Bayonne et valorisé à 20 550 000 € HD au 30 septembre 2024. L'immeuble est loué à 100% à 6 locataires, dont ENEDIS dans le cadre d'un bail d'une durée de 9 ans fermes, pour un loyer global de 1 258 999 € au 30/09/2024. Le WALB² s'élève à 5,2 ans.

¹LTV = Levier bancaire exprimé en fonction de la valeur des immeubles. Ici, 3 917 953 € de dette bancaire adossée à des actifs d'une valeur de 5 882 898 €.

²WALB (Weight Average Lease Break) = Moyenne résiduelle de la prochaine échéance des baux.

PPG Croissance

+6,12%

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

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 Chambéry



Site d'Angoulême

— 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	84 466 044 €	Nombre d'actionnaires	Action A : 36 Action B : 41
Actif net	52 194 915 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	1
Valeur liquidative actions A	468,34 €	Nombre d'actions	Action A : 99 053,34 Action B : 557 725,67
Valeur liquidative actions B	10,40 €	Dividendes versés au cours de la période	Néant

— Données DU PATRIMOINE

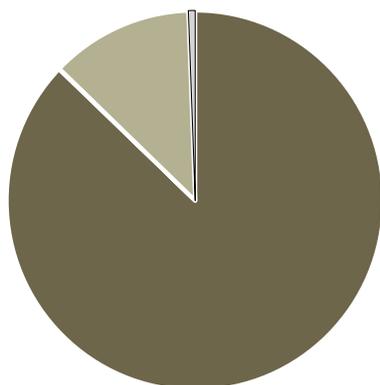
Nombre d'actifs détenus	14	Surface de plancher total	47 935 m ²	Loyers annuels nets	5 382 497 €
Taux d'occupation physique	78,93%	Taux d'occupation financier	77,17%		

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

	Date de 1 ^{ère} valorisation de la part	YTD*	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	Annualisée depuis la date de 1 ^{ère} valorisation de la part	Depuis la date de 1 ^{ère} valorisation de la part
Actions A	30/06/2017	+6,12%	+1,53%	+7,86%	+19,01%	+62,90%	+15,16%	+178,31%
Actions B	31/03/2024	+4,00%	+1,56%	NA	NA	NA	NA	+4,00%

*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 87,16% (73 630 112 €)
- Liquidités 12,21% (10 315 628 €)
- Dépôts et instruments financiers 0% (0 €)
- Créances diverses 0,05% (38 821 €)
- Titres OPPCI 0,58% (491 482 €)

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	24,2%
Dettes bancaires	29 814 406 €	Dettes à taux variable	75,8%
Ratio d'endettement	40,50%	Taux moyen de la dette ¹	2,50%
Échéance moyenne de la dette bancaire	9,49 ans	Instruments de couverture	Divers caps : +20 M € Durée moyenne : 0,68 ans

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

— Caractéristiques GÉNÉRALES

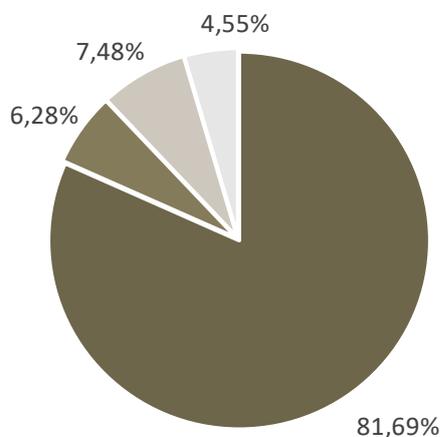
Numéro d'agrément SPPICAV	SPI20180020	Numéro d'agrément SGP	GP15-000024
Code ISIN	FR0013265683	Évaluateur immobilier	BPCE Expertises Immobilières
Durée de vie	18 ans (2034)	Dépositaire et valorisateur	Caceis Bank France
		Commissaire aux comptes	FI Partners

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

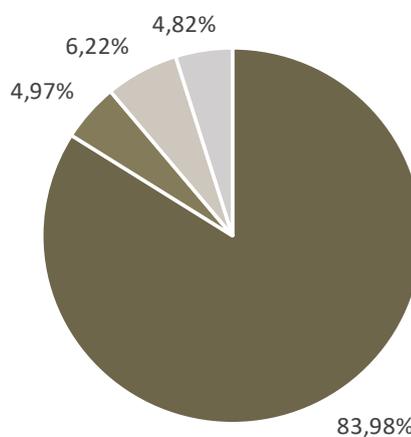
Frais de fonctionnement et de gestion	- 1 200 831 €
dont commissions d'Asset Management	- 439 180 €
Frais d'exploitation immobilière	- 2 022 501 €
dont loyers de baux à construction / remboursement de crédit-bail	- 913 188 €
dont commissions de Property Management (Pierre 1 ^{er} REM)	-101 349 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 446 522 €

— Poche immobilière TYPOLOGIES D'ACTIFS

Répartition des loyers en fonction de la typologie



Répartition de la valeur vénale en fonction de la typologie



■ Bureaux ■ Hôtel ■ Commerce ■ Activité ■ Bureaux ■ Hôtel ■ Commerce ■ Activité

— Poche immobilière INVENTAIRE

Actifs	Orléans Bât A	Orléans Bât B	Cergy	Angoulême	Aix-Durance
Modalité de détention	Pleine Propriété (volumes)	Pleine Propriété (volumes)	Pleine Propriété	Pleine Propriété	Pleine propriété
Nom de l'immeuble	Plaza A	Plaza B	Le Béloise	Factory	Aix Durance
Ville	Orléans	Orléans	Cergy Pontoise	L'Isle d'Espagnac	Aix en Provence
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Data center & Bureaux
Surface	6 491 m ²	5 528 m ²	6 761 m ²	4 195 m ²	2 170 m ²
Nombre de parking	270	119	-	245	55
Taux d'occupation physique	97%	0%	100%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	14 100	4 660	10 840	7 530	5 690
Locataires principaux	Multi-locataires (Pôle Emploi, Foncia,...)	-	Multi-locataires	Solocal Marketing Services	Bouygues Télécom

— Poche immobilière INVENTAIRE (SUITE)

Actifs	St Julien-les-Metz	Novagest	Reims	Europe 71	Le Havre
Modalité de détention	Pleine Propriété	Copropriété	Copropriété	Pleine Propriété	En cours de construction
Nom de l'immeuble	Sage	Novagest	Avenue Hoche	Europe 71	WE FORM
Ville	St Julien-les-Metz	Velizy	Reims	Chalon-sur-Saône	Le Havre
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Hôtel	Sport - Bien-être
Surface	3 240 m ²	3 246 m ²	2 688 m ²	3 500 m ²	1 960 m ²
Nombre de parking	270	86	71	66	-
Taux d'occupation	100%	0%	94%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	4 730	4 500	4 320	3 690	3 580
Locataires principaux	Sage	-	Multi-locataires	SAS des Hôtels de Chalon	Multi-locataires

Actifs	Puteaux	Nantes	Lesquin	Lognes
Modalité de détention	Copropriété	Pleine propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété
Nom de l'immeuble	Tour EVE	Le Soren	Lesquin	Lognes
Ville	Puteaux	Carquefou (Nantes)	Lesquin	Lognes
Typologie	Bureaux	Bureaux	Activité & Bureaux	Activité & Bureaux
Surface	1 756 m ²	903 m ²	3 799 m ²	1 698 m ²
Nombre de parking	-	-	60	22
Taux d'occupation	44%	100%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	3 490	2 470	2 370	2 250
Locataires principaux	AORA INTERNATIONAL	Structure preneuse : PPG St Maur Exploitation : centre d'affaires IWG marque «HQ»	ERT Technologie	Hubert CLOIX