

PPG Croissance

+8,93%

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

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION

4^{ème} trimestre 2024

Faits importants et perspectives

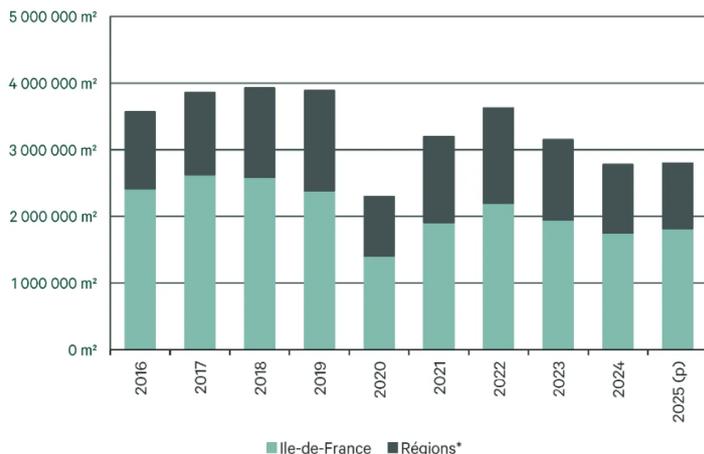
Contexte général

L'année 2024 s'achève sur une stabilisation des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise avec une augmentation graduelle des transactions tout au long de l'année, dans un contexte de baisse progressive des taux directeurs de la BCE, de ralentissement de l'inflation et de décollecte massive sur certains fonds immobiliers.

Malgré ce redémarrage progressif des transactions, le marché n'enregistre que 12,5 Mds € investis en immobilier d'entreprise, en baisse de -54% par rapport à la moyenne quinquennale.

La principale baisse est intervenue sur le marché du bureau, classe d'actifs la plus recherchée par le passé, lequel ne représente que 5 Mds d'euros d'investissement, soit une part de marché de 40%. Le marché de la logistique remporte la première place avec 5,1 Mds d'euros de transactions, soit 40% alors qu'elle a rarement dépassé les 20%.

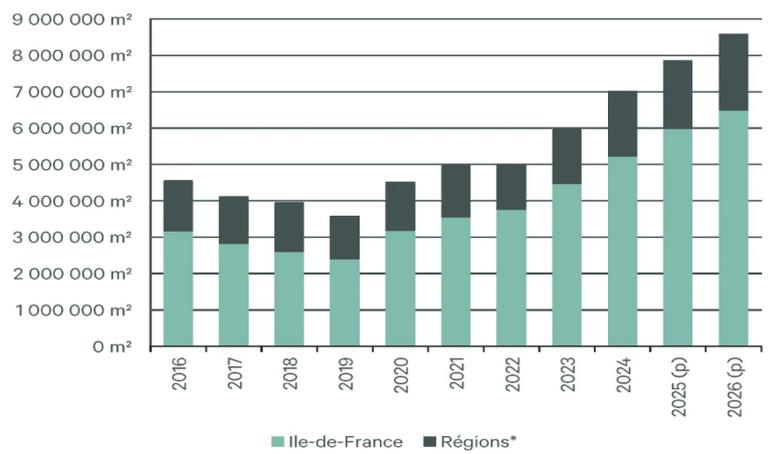
Demande placée en Ile-de-France et en région



*Aix-Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Nice-Sophia, Rennes et Toulouse.

*Sources : CBRE Research, Janvier 2025

Offre immédiate



*Aix-Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Nice-Sophia, Rennes et Toulouse.

Faits importants

SUPERMAN / SUPERNOVA WALL- CHAMBERY

Le fonds a acquis le 4 novembre 2024 la totalité des titres de deux sociétés, la SCI SUPERMAN et la SAS SUPERNOVA WALL, détenant plusieurs lots de copropriété dans un immeuble neuf à usage mixte (bureaux, locaux d'activité, restaurant) livré en 2021 et situé au cœur du technopôle Savoie Technolac, à 10 minutes de Chambéry (73) représentant un volume immobilier de 5,6 M€ HD (Hors Droits). L'opération de rachat de titres de sociétés et de remboursement de compte courant d'associés s'est réalisée pour un montant de 2,85 M€ de fonds propres.

PPG Croissance

+8,93%

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

RAPPORT DE GESTION

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

Les principales données de cette opération sont les suivantes :

- Taux moyen de la dette bancaire : 1,04% (dette préexistante au rachat des parts et maintenue dans le cadre de cet investissement)
- Durée moyenne de la dette bancaire : 11 ans
- LTV¹ : 70%
- Rendement immobilier net : 7,00%
- WALB² moyen : 6,57 ans
- Revenus locatifs immédiats : >400 k€ HT HC / an
- Surface : 2 225,9 m²

¹ LTV = 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 5 602 759 € HD.*

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

ON SPOT - BAYONNE

Le fonds BK OPC1 a cédé au fonds PPG CROISSANCE la totalité de sa participation au capital de la SCI PPG ON SPOT ainsi que ses comptes courants d'associés détenus à l'encontre de PPG ON SPOT. Cette opération, d'un montant global de 4 289 384 €, permet au fonds PPG CROISSANCE de détenir 52,29% du capital de la SCI PPG ON SPOT et indirectement un immeuble neuf de bureaux multi-locataires situé à Bayonne, livré en mai 2023 et valorisé à 20 550 000 € HD au 31 décembre 2024.

L'immeuble est loué à 100% à 6 locataires, dont ENEDIS dans le cadre d'un bail d'une durée de 9 ans et 3 mois dont 9 ans fermes, pour un loyer global HT HC de 1 258 999 € au 30/09/2024. Le WALB s'élève à 5,2 ans.

PPG WEFORM 2022 - CLERMONT FERRAND

La société de gestion a signé un nouveau contrat de réservation d'un immeuble à construire à usage mixte pour un montant de 3 776 400 € TTC avec une livraison prévisionnelle au 31 août 2026.

Valorisation immobilière

Au 31 décembre 2024, la valorisation immobilière du portefeuille s'établit à 90 805 969 € HD.

À périmètre constant, la valorisation des actifs immobiliers de la SPPPICAV enregistre une hausse de + 1,02% par rapport au trimestre précédent (74 370 112 € vs 73 620 112 €) soit un impact de +1,36% 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 LA PLAZA Bâtiment B : + 830 000 € suite à la signature d'un bail sur une surface représentant plus de 20% de la totalité du bâtiment, soit une revalorisation de +17,81% de la valeur immobilière;
- Aix-en-Provence : - 110 000 € cette baisse de valeur suit une baisse du surloyer³ pour travaux et une hausse du rendement de l'actif soit une revalorisation de -1,93% de la valeur immobilière ;

³ surloyer = Le loyer en place est supérieur à la valeur locative de marché. Ainsi, à l'approche de la prochaine échéance du bail, la valeur de l'actif tend à diminuer vers sa valeur de marché.

Vie des filiales

TOUR EVE - PPG PUTEAUX

Le nouveau locataire, AURA INTERNATIONAL SCHOOL OF MANAGEMENT, a signé un bail à effet du 1er septembre 2024 pour la moitié de la surface disponible et à la valeur locative. La prise d'effet du bail a finalement été reportée au 6 novembre 2024 par avenant avec une mise à disposition anticipée des locaux au 1er octobre 2024.

PPG Croissance

+8,93%

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

RAPPORT DE GESTION

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

WEFORM - LE HAVRE

La livraison de l'immeuble est intervenue le 4 février 2025. Suite à l'incapacité de l'enseigne EASYGYM à prendre livraison des locaux, un bail commercial notarié est en cours de négociation avec un nouveau locataire exploitant une salle de sport.

HOCHE - REIMS

Nous avons renouvelé le bail commercial du locataire MIPIH au dernier loyer quittancé, soit 78 439 € HT HC, pour 504 m² de bureaux et 15 emplacements de parking sans contrepartie financière ni baisse de loyer ce qui confirme l'attractivité de l'immeuble.

SAINT-JULIEN-LES-METZ

En date du 9 janvier 2025, nous avons résilié par anticipation le bail commercial conclu le 1er juillet 2019 avec le locataire SAGE, lequel restituera moins de 50% des surfaces du bâtiment le 31 décembre 2025.

Dans le même temps, nous avons procédé à la conclusion d'un nouveau bail commercial avec ce même locataire pour une durée de neuf (9) ans et moyennant un loyer annuel de 256 815 € HT HC pour 1 669 m² de locaux de bureaux prenant effet au 1er janvier 2026.

LE PLAZA BATIMENT B - ORLEANS

Le bâtiment B acquis en juin 2024 bénéficie d'une commercialisation dynamique :

- Conclusion d'un bail sous condition suspensive de réalisation de travaux d'une durée de 10 ans dont 9 ans fermes avec un réseau d'écoles de commerce de premier plan, à effet du 1er septembre 2025 moyennant un loyer annuel de 225 000 € HT HC pour une surface de 1292 m² (loyer métrique de 145€/m² conforme au business plan) ;
- Projet de prise à bail de 320m² à la valeur locative en cours de négociation avec un preneur ayant des missions de service public ;

Avec la signature du bail précité et le projet de bail en cours, le taux d'occupation s'élèverait à 30%.

Les retours positifs des nombreuses visites nous permettent d'envisager un taux d'occupation supérieur à 50% avant l'été 2025, en avance sur le plan de commercialisation initial.

Les travaux de curage du bâtiment B initiés pendant l'été 2024 sont maintenant achevés pour le RDC, R+1, R+2 et R+3. Les travaux de réhabilitation du RDC, R+1 et R+3 devraient commencer pendant le 2^{ème} trimestre 2025.

Perspectives

L'équipe de gestion analyse régulièrement des opportunités d'investissement avec un spread de taux supérieur à 350 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 ⁴ et le coût de la dette bancaire dont la durée est de 15 ans maximum. Il s'agit soit d'Asset Deals soit de Share Deals, rachat de part de société détenant un ou plusieurs actifs immobilier.

La société de gestion est sous exclusivité pour le rachat d'un crédit-bail immobilier dont l'objet est le financement d'un immeuble à usage de bureaux et d'activités partiellement loué et situé dans le département de l'Essonne (91).

⁴ triple net = net de charges, taxes, et assurances

PPG Croissance

+8,93%

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

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION

4^{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 Aix-en-Provence



Site de Bayonne - ON SPOT

— 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	98 100 285 €	Nombre d'actionnaires	Action A : 46 Action B : 60
Actif net	55 051 504 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	1
Valeur liquidative actions A	480,74 €	Nombre d'actions	Action A : 99 452,14 Action B : 678 048,19
Valeur liquidative actions B	10,67 €	Dividendes versés au cours de la période	Néant

— Données DU PATRIMOINE

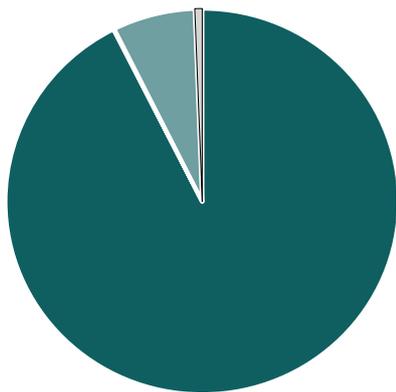
Nombre d'actifs détenus	16	Surface de plancher total	51 557 m ²	Loyers annuels nets	7 314 606 €
Taux d'occupation physique	82,80%	Taux d'occupation financier	87,60%		

— 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	+8,93%	+2,65%	+8,93%	+18,29%	+62,90%	+15,02%	+185,68%
Actions B	31/03/2024	+6,70%	+2,60%	NA	NA	NA	NA	+6,70%

*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 92,56% (90 805 969 €)
- Liquidités 6,77% (6 644 082 €)
- Dépôts et instruments financiers 0% (0 €)
- Créances diverses 0,06% (56 715 €)
- Titres OPPCI 0,61% (593 780 €)

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	19 595 054 € (47,11%)
Dettes bancaires	41 593 040 €	Dettes à taux variable	21 997 986 € (52,89%)
Ratio d'endettement	45,80%	Taux moyen de la dette ¹	2,26%
Échéance moyenne de la dette bancaire	9,89 ans	Instruments de couverture	Divers caps : +20 M € Durée moyenne : 0,42 ans

¹ Taux EUR3M au 31/12/2024 = 2,71% / Couverture comprise

— Caractéristiques GÉNÉRALES

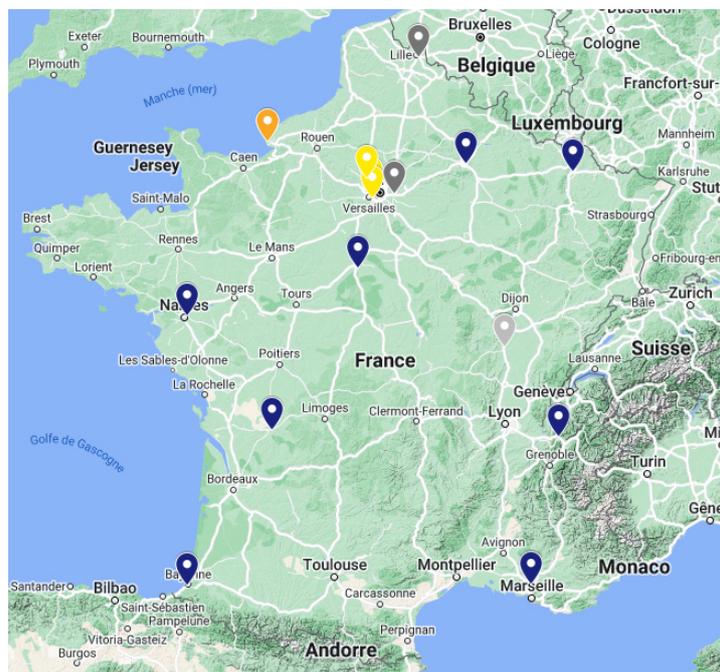
Numéro d'agrément SPPICAV	SPI20180020	Numéro d'agrément SGP	GP15-000024
Code ISIN	FR0013265683	Évaluateur immobilier	BPCE Expertises Immobilières
Durée de vie	18 ans (2034)	Dépositaire et valorisateur	Caceis Bank France
		Commissaire aux comptes	FI Partners

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

Frais de fonctionnement et de gestion	- 1 407 283 €
dont commissions d'Asset Management	- 608 814 €
Frais d'exploitation immobilière	- 2 257 492 €
dont loyers de baux à construction / remboursement de crédit-bail	- 1 160 723 €
dont commissions de Property Management (Pierre 1 ^{er} REM)	-140 495 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 503 604 €

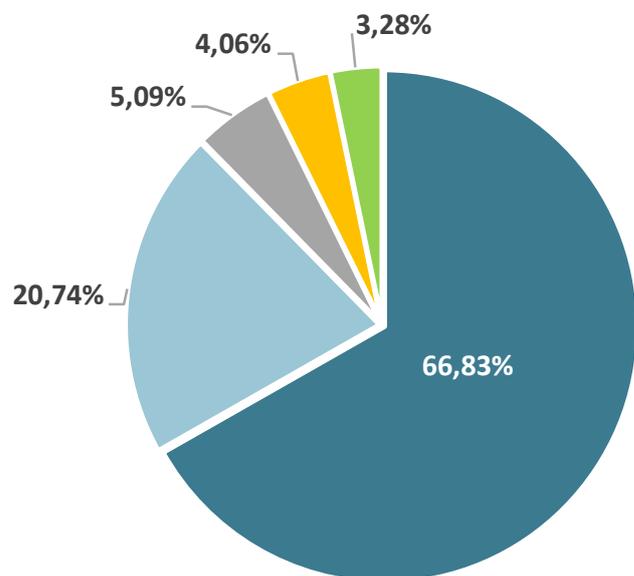
— Poche immobilière TYPOLOGIES D'ACTIFS

Répartition géographique des actifs



● Hôtellerie ● Activités ● Commerce
● Bureaux Ile-de-France ● Bureaux Province

Répartition de la valeur vénale en fonction de la typologie



■ Bureaux Provinces ■ Bureaux Île-de-France ■ Activités
■ Hôtellerie ■ Commerce

— 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	5 963 m ²	4 195 m ²	2 170 m ²
Nombre de parking	270	119	-	245	55
Taux d'occupation physique	97%	22%	100%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	14 090	5 490	10 840	7 530	5 580
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 physique	100%	0%	94%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	4 760	4 500	4 330	3 690	3 580
Locataires principaux	Sage	-	Multi-locataires	SAS des Hôtels de Chalon	Multi-locataires

Actifs	Puteaux	Nantes	Lesquin	Lognes	Bayonne
Modalité de détention	Copropriété	Pleine propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété
Nom de l'immeuble	Tour EVE	Le Soren	Lesquin	Lognes	ON SPOT*
Ville	Puteaux	Carquefou (Nantes)	Lesquin	Lognes	Bayonne
Typologie	Bureaux	Bureaux	Activité & Bureaux	Activité & Bureaux	Bureaux
Surface	1 756 m ²	903 m ²	3 799 m ²	1 698 m ²	4 195 m ²
Nombre de parking	-	-	60	22	65
Taux d'occupation physique	44%	100%	100%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	3 490	2 470	2 370	2 250	20 550
Locataires principaux	AORA INTERNATIONAL	Structure preneuse : PPG St Maur Exploitation : centre d'affaires IWG marque «HQ»	ERT Technologie	Hubert CLOIX	Multi-locataires

*Actif de bureaux à Bayonne valorisé à 20 550 000 € et détenu à 52,29% par PPG Croissance

— Poche immobilière INVENTAIRE (SUITE)

Actifs	Chambéry
Modalité de détention	Copropriété
Nom de l'immeuble	Savoie Technolac
Ville	La Motte-Servolex
Typologie	Bureaux & Restaurant
Surface	2 226 m ²
Nombre de parking	-
Taux d'occupation physique	100%
Valeur Hors Droits (K€)	5 690
Locataires principaux	Multi-locataires