

# PPG RETAIL

## +1,39%

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

RAPPORT DE GESTION

1<sup>er</sup> trimestre 2025*La performance passée ne présage pas de la performance future*

### Faits importants

Pierre Premier Gestion prépare actuellement l'acquisition de deux actifs situés à Villejust (91) et à Sochaux (25), respectivement loués aux enseignes Volfoni et Hippopotamus, pour un prix total de 2 198 000 € hors droits hors taxes. Ce projet sera financé à hauteur de 65 % par emprunt bancaire sur une durée de 12 ans, le solde, soit 800 000 €, étant apporté en fonds propres. Le spread de taux appliqué sur la période de détention des actifs est supérieur à 290 points de base\*.

Parallèlement, la société de gestion a confié un mandat de vente pour l'actif situé à Chambry (02). Cette décision s'explique d'une part par l'inadéquation croissante entre les secteurs d'activité des locataires et la stratégie de diversification sectorielle du fonds, et d'autre part par la vétusté du bâtiment, construit en 1999, qui laisse présager des dépenses de travaux à l'avenir. Sous réserve de la signature de l'acte authentique, l'opération devrait générer une plus-value par rapport au prix d'acquisition.

*\*Le spread de taux se définit comme la différence entre le rendement immobilier triple net et le coût de la dette bancaire sur la durée du financement.*

### Activité locative

#### ROCHEFORT SUR MER :

- Ex-BIOCOOP : la cellule de 1 204 m<sup>2</sup>, vacante depuis janvier 2024, doit être louée à l'enseigne de discount allemande TEDI dans le cadre d'un bail de 9 ans dont la prise d'effet est prévue au cours du second trimestre 2025.

- CENTRAKOR : l'équipe de gestion a obtenu le 21 mars dernier, à l'unanimité de ses membres, l'autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement commercial (CDAC) d'exploiter une surface de vente plus importante. Cette extension permettra de générer un revenu locatif additionnel de 27 %.

- GENERALE d'OPTIQUE : l'enseigne a été renouvelée sur site dans le cadre d'un nouveau bail commercial d'une durée de 10 ans dont 6 ans fermes prenant effet le 1<sup>er</sup> janvier 2026. Cette renégociation s'accompagne d'une baisse annuelle de loyer de 18 000 € HT HC ainsi que d'un programme de travaux de modernisation à la charge du preneur, dont le démarrage est prévu en mai 2025. Cette cellule représente environ 4 % du revenu locatif total du site.

L'ensemble commercial, composé de neuf cellules, affiche un revenu global de 1 065 109 € HT HC et un taux d'occupation physique de 90 % au 31 mars 2025.

#### EPINAL :

Le Tribunal de Commerce d'EPINAL a homologué le plan de Redressement Judiciaire de la société franchisée de l'enseigne GIANT (YODEST) permettant un règlement sur 10 ans des créances admises (10 % par an) à compter de la date anniversaire du plan, soit le 29 juillet 2025 pour le premier dividende, et peut donc continuer son activité dans le cadre de son bail commercial.

#### MALEMORT-SUR-CORREZE :

La cellule libérée par Grand Frais en juillet 2024 est en cours de relocation au profit d'une enseigne nationale spécialisée dans l'équipement et les pièces automobiles. La signature d'un bail commercial de 10 ans, dont 6 ans fermes, est conditionnée à la validation du dernier rapport d'audit et à la signature définitive du bail commercial.

#### VARENNES-SUR-SEINE :

Dans le cadre de l'acquisition du site, la phase 2 du projet commercial est désormais entièrement livrée et mise en loyer. Après la livraison de la cellule principale à Electro Dépôt, la cellule de restauration a été livrée à KFC, dont le bail commercial a pris effet le 22 avril 2025. Ce site, composé de 7 cellules commerciales, dégage un rendement de 7,12 % AEM, en ligne avec la stratégie d'investissement du fonds, ciblant les secteurs de l'électroménager, du discount et de la restauration rapide sous enseigne.

## PPG RETAIL

+1,39%

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

RAPPORT DE GESTION  
1<sup>er</sup> trimestre 2025*La performance passée ne présage pas de la performance future*PUSEY:

Dans le cadre de son plan d'optimisation 2024–2026, Maisons du Monde a sollicité une baisse de loyer, en contrepartie de la renonciation à restituer les locaux à l'échéance triennale prévue en décembre 2024. Les discussions en cours ont conduit les parties à reporter cette échéance au 31 décembre 2025, avec un objectif de finalisation des négociations d'ici le 30 juin. L'équipe de gestion, peu favorable à une baisse significative de loyer, a lancé une campagne de pré-commercialisation et engagé des discussions avec deux enseignes candidates.

Par ailleurs, le locataire de la cellule Litrimarché, franchisé de l'enseigne, fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire dans le cadre de laquelle le liquidateur a résilié le bail commercial. Cette cellule représentait un loyer annuel de 64 000 € HT HC, soit 6 % des revenus de l'actif. Un sous locataire en place pourrait être intéressé pour rester sur une partie de la cellule. Une nouvelle campagne de commercialisation a d'ores et déjà été lancée, en attente de la restitution des clés.

L'actif, composé de onze cellules, affiche un revenu global de 1 074 659 € HT HC et un taux d'occupation de 100 % au 31 mars 2025.

**Valorisation immobilière**

Au 31 mars 2025, la valorisation immobilière du portefeuille s'établit à 179 641 217 € HD.

À périmètre constant, la valorisation des actifs immobiliers de la SPPICAV enregistre une baisse de -0,30% par rapport au trimestre précédent (179 641 217 € HD contre 180 181 217 € HD) soit un impact de -0,55 % sur l'actif net compte tenu de l'effet de levier.

La principale variation à la baisse concerne l'actif de Tinquieux (-250 000 €) en raison du passage en droits pleins de l'immeuble achevé depuis plus de 5 ans. La valorisation de l'actif s'établit ainsi à 10 170 000 € au 31 mars contre 10 420 000 € au trimestre précédent soit une baisse de 2,40% de la valeur du site.

L'indice des loyers commerciaux (ILC) a atteint 135,30 au 31/03/2025 contre 132,63 à la même date en 2023 soit une hausse de +2,01% sur un an. Cette nouvelle indexation positive permet depuis plusieurs années d'accroître le taux de rendement du portefeuille.

Le taux de rendement immobilier<sup>(1)</sup> net du portefeuille s'établit à ce jour à +7,20%.

<sup>(1)</sup> Le taux de rendement immobilier correspond à la somme des loyers nets divisée par la somme des valeurs immobilières des actifs.

**Bilan et Perspectives**

Dans le cadre de l'asset management et de la bonne gestion de l'état locatif du fonds, plusieurs opérations de commercialisation devraient prochainement aboutir, permettant ainsi d'accroître le taux d'occupation de 95,2% à 97,2%.

L'équipe de gestion demeure attentive aux opportunités d'investissement pertinentes dans les secteurs ciblés, tout en conservant une vigilance accrue quant à la qualité des preneurs et aux risques de défaut associés.

# PPG RETAIL

**+1,39%**

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

RAPPORT DE GESTION  
1<sup>er</sup> trimestre 2025

*La performance passée ne présage pas de la performance future*

## — 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'Orléans

Site de Varennes-sur-Seine



## — 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	188 527 942 €	Nombre d'actionnaires actions A / fondateurs (B)	356 / 25
Actif net	100 611 065 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	0
Valeur liquidative actions A	178,27 €	Nombre actions A Nombre actions B	481 490,693 77 140,313
Valeur liquidative actions B	191,52 €	Dividendes versés au cours de la période	Néant

## — Données du patrimoine

Nombre d'actifs détenus	38	Surface de plancher total	113 912 m <sup>2</sup>	Loyers annuels nets <sup>1</sup>	12 953 429 €
-------------------------	----	---------------------------	------------------------	----------------------------------	--------------

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

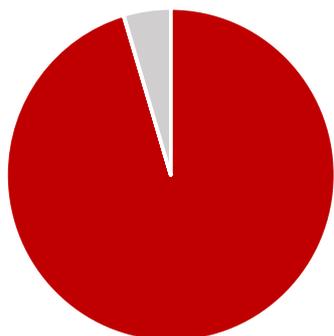
	YTD <sup>2</sup>	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	Annualisée depuis le 04/05/2018	Création (04/05/2018)
Actions A	+1,39%	+1,39%	+5,36%	+13,35%	+50,24%	+8,61%	+78,27%
Actions B	+1,49%	+1,49%	+6,22%	+15,56%	+58,73%	+9,73%	+91,52%

<sup>1</sup> Loyer de Millau brut hors aménagements de charges

<sup>2</sup> 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 : 95,3% ( 179 641 217 € )
- Dépôts et instruments financiers : 0,0% ( -72 877 € )
- Créances diverses : 0,0% ( 26 394 € )
- Liquidités (dont dépôts à terme) : 4,7% ( 8 933 208 € )

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	48,50 %
Dette bancaire	87 120 883 €	Taux moyen de la dette bancaire <sup>1</sup>	3,11 %
Dont dette à taux fixe (42,70%)	37 204 214 €	Échéance moyenne de la dette bancaire	8,46 ans
Dont dette à taux variable (57,30%)	49 916 669 €	Instruments de couverture (Caps <sup>2</sup> et Swaps <sup>3</sup> )	33 709 010 € Durée moyenne pondérée <sup>4</sup> : 1,38 ans

<sup>1</sup> Taux EUR3M au 31/03/2025 = 2,34% / Couverture comprise

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Un Swap est un contrat convertissant une partie de la dette à taux variable en dette à taux fixe pour une durée déterminée.

<sup>4</sup> La durée moyenne pondérée est calculée de la manière suivante : somme des montants \* durée (de chaque instrument de couverture) / montant total couvert.

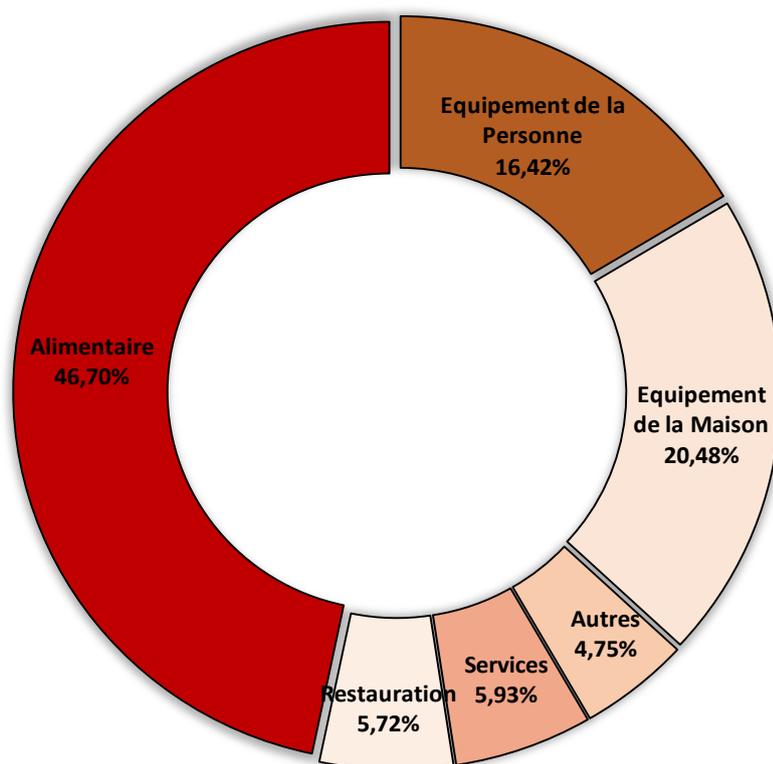
## — Caractéristiques générales

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	- 487 906 €
dont commissions d'Asset Management	- 388 365 €
Frais d'exploitation immobilière	- 1 709 013 €
dont remboursement de crédit-bail / loyers de baux à construction	- 1 489 156 €
dont commissions de Property Management (facturé aux filiales) interne	- 74 139 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	700 €

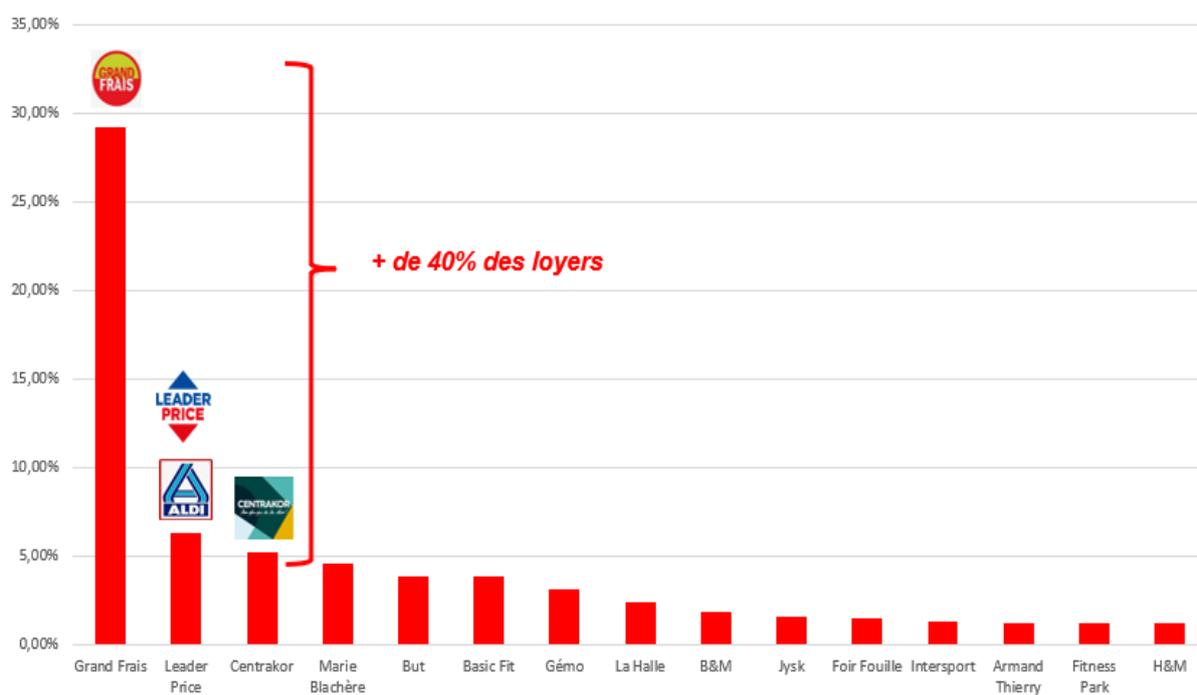
## — Poche immobilière Typologie d'activité



Taux d'occupation physique	95,47%
Taux d'occupation financier	95,75%

Durée moyenne des baux jusqu'à leur prochaine échéance (WALB)	1,98 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	5,35 ans

### Répartition des loyers par enseigne (Top 15)



## — Poche immobilière inventaire

Localisation	Type d'immeuble	Surface m <sup>2</sup>	Nombre de cellules	Loyer annuel €
Lille Lomme (59 160)	Retail Park	2 320	1	293 597
La Capelle - Millau (12 100)	Centre commercial	11 324	44	1 100 186 <sup>1</sup>
Pusey - Vesoul (70 000)	Retail Park	10 035	11	998 491
Chambry (02 000)	Retail Park	1 804	3	234 944
Schweighouse-sur-Moder (67 590)	Retail Park	3 760	3	422 000
Garons (30 128)	Terrain	3 482	Terrain	31 577
Le Mans – Mulsanne (72 230)	Cellule commerciale	10 000	1	508 189
Champniers (16 430)	Retail Park	2 500	4	280 915
Epinal (88 000)	Retail Park	3 650	2	361 744
Rochefort-sur-mer (17 300)	Retail Park	11 357	10	986 284
Argenteuil (95 100)	Cellules commerciales	2 180	5	455 747
Metz - Borny (57 070)	Cellules commerciales	2 073	5	223 254
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	188 043
Metz - Jouy Aux Arches (57 130)	Cellules commerciales	2 078	5	338 751
Brive - Malemort sur Corèze (19 360)	Cellules commerciales	1 716	4	0
Metz - Marly (57 155)	Cellules commerciales	2 518	7	262 189
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	0
Sainte Foy Les Lyon (69 110)	Cellules commerciales	2 214	6	658 354
Oyonnax (01 100)	Cellules commerciales	1 779	5	215 421
Voujeaucourt (25 420)	Cellules commerciales	2 781	5	356 001
Etampes (91 150)	Cellules commerciales	1 991	5	325 870
Rivesaltes (66 00)	Cellule commerciale	1 848	1	498 690
Lisieux (14 100)	Cellules commerciales	5 054	7	608 699
Orléans (45 000)	Cellules commerciales	1 608	1	282 309
Saint-Junien (87 200)	Cellules commerciales	1 141	1	149 463
Crépy-en-Valois (60 800)	Cellules commerciales	3 408	4	365 104
Woippy (57 140)	Restauration rapide	427	1	154 798
Saint Doulchard (18 230)	Cellules commerciales	878	2	178 874
Varenes-sur-Seine (77 130) Phase 1	Cellules commerciales	3 080	5	382 225
Varenes-sur-Seine (77 130) Phase 2	Cellules commerciales	1 675	1	140 000
Châteaudun (28 200)	Restauration	420	1	105 000
Chalon-sur-Saône (71 100)	Restauration	475	1	81 000
Montargis (45 200)	Restauration	462	1	110 000
Saint-Quentin (02 100)	Restauration	445	1	84 000

<sup>1</sup>Loyer brut hors aménagements de charges