

## Faits importants et perspectives

### *Acquisition en Essonne (91) - Ontario*

Au cours du premier trimestre 2025, la société PPG LOGNES a finalisé l'acquisition d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un immeuble à usage mixte de bureaux et d'activités d'une surface de 1588m<sup>2</sup>, loué à 96% soit 180 000€ de loyer hors taxes et hors charges, et situé dans le département de l'Essonne (91). Le rendement de l'immeuble lié à cette opération est supérieur à 9%. Cette opération s'inscrit pleinement dans la stratégie d'investissement opportuniste à rendement sécurisé du fonds, avec une décote à l'acquisition rendue possible grâce au rachat du crédit-bail.

### *PPG Weform 2022 – Clermont-Ferrand*

La société de gestion a signé un nouveau contrat de réservation avec Bouygues Immobilier portant sur un immeuble à construire à usage mixte pour un montant de 3 776 400 € TTC avec une livraison prévisionnelle au 31 août 2026. Ce nouveau contrat de réservation fait suite à la caducité du précédent contrat, consécutive à des recours contre le permis de construire initial ne permettant pas de lever les conditions suspensives prévues au premier contrat de réservation.

Le projet a fait l'objet de modifications techniques suite à un permis de construire modificatif et à des transactions dans le cadre des recours contre le permis de construire initial. Un avenant au bail en état futur d'achèvement (BEFA) a été régularisé en conséquence avec le locataires SERGIC .

Les locaux de la salle de sport ont été reloués à un nouvel exploitant Planète Fitness en remplacement d'EASYGYM. Un bail commercial avec un locataire exploitant une école est en cours de négociation.

### *Valorisation immobilière*

Au 31 mars 2025, la valorisation des actifs immobiliers du fonds s'élève à 93 285 857 € hors droits. À périmètre constant, la valorisation enregistre une progression de +0,02% par rapport au 31 décembre 2024 (91 425 857 € vs 91 405 857 €), générant un impact positif de +0,04% sur l'actif net, compte tenu de l'effet de levier.

Les principales évolutions de valeur concernent :

- Orléans – La Plaza Bâtiment B : +150 000 €, portée par l'avancement des travaux de restructuration et la signature d'une lettre d'intention avec l'APEC pour la location de 350 m<sup>2</sup> de bureaux.

- Aix-en-Provence : -60 000 €, en lien avec une baisse du surloyer pour travaux et une légère remontée du taux de rendement de l'actif.

### *Vie des filiales*

- Vélizy

Une lettre d'intention a été reçue d'un promoteur pour l'acquisition de l'immeuble, sur la base de la dernière expertise immobilière. Une promesse de vente sous condition suspensive d'obtention de permis devra être négociée. La société de gestion espère y inclure un complément de prix en cas d'optimisation de la constructibilité.

# PPG Croissance

## +2,25%

Actions B - 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*

### - Tour Eve – Puteaux

Le locataire AURA International School of Management a exprimé le souhait d'étendre son implantation sur le reste de la surface vacante. Afin de répondre à cette demande, un permis de construire doit être déposé pour la création d'un escalier de secours supplémentaire en façade, condition nécessaire à l'obtention d'une autorisation d'exploitation d'un ERP (Établissement Recevant du Public) complémentaire.

Le projet a reçu un avis favorable de la mairie de Puteaux, de Paris La Défense et du conseil syndical de la copropriété. La demande d'autorisation sera soumise au vote de la prochaine assemblée générale des copropriétaires prévue en juin 2025, préalablement au dépôt du permis de construire.

### - Weform – Le Havre

L'immeuble a été livré le 4 février 2025. Un bail commercial notarié a été signé avec un nouvel exploitant de salle de sport, la société Planète Fitness, en remplacement d'EASYGYM.

Une lettre d'intention a également été reçue pour les locaux de formation restés vacants à une valeur locative supérieure que celle espérée (140 €/m<sup>2</sup> vs 130 €/m<sup>2</sup>). L'immeuble devrait donc normalement être loué à 100% au deuxième trimestre 2025.

### - Saint-Julien-lès-Metz

Le bail commercial conclu en 2019 avec SAGE a été résilié par anticipation au 9 janvier 2025. Le locataire libérera environ 50% des surfaces au 31 décembre 2025. Un nouveau bail de neuf (9) ans a été signé pour 1 669 m<sup>2</sup> de bureaux, à effet du 1er janvier 2026, pour un loyer annuel de 256 815 € HT HC soit 130 €/m<sup>2</sup> (supérieur à la valeur locative).

SAGE prévoit d'investir 1,2 M€ dans l'aménagement de ses nouveaux locaux. La société de gestion prévoit parallèlement la rénovation des parties communes. Les surfaces libérées sont actuellement en cours de commercialisation à la localisation.

### - Orléans – La Plaza Bâtiment B

La commercialisation du bâtiment B, acquis en juin 2024, progresse rapidement :

- Signature d'un BEFA (10 ans dont 9 ans fermes) avec une école de commerce de premier plan pour 1 292 m<sup>2</sup>, à un loyer annuel de 225 000 € HT HC (145 €/m<sup>2</sup>/an, conforme au BP)

- Signature d'une lettre d'intention avec l'APEC pour 320 m<sup>2</sup> supplémentaires

- Négociations avancées avec :

- > Une école d'informatique (600 m<sup>2</sup>)

- > Une entreprise de services du numérique (650 à 700 m<sup>2</sup>)

Avec les engagements actuels (EDUSERVICES et APEC), le taux d'occupation atteint 30%, et s'élèverait à 51% en tenant compte des surfaces en cours de négociation.

La dynamique commerciale et les retours très positifs des visites permettent d'envisager un taux d'occupation supérieur à 50% avant l'été 2025, en avance sur les prévisions du plan de commercialisation.

Les travaux de curage (RDC à R+3) sont achevés ; la phase de réhabilitation débutera au deuxième trimestre 2025.

### Perspectives

L'équipe de gestion poursuit activement l'étude de dossiers offrant un spread de taux supérieur à 350 points de base, défini comme la différence entre le rendement immobilier triple net et le coût de la dette bancaire, pour une maturité maximale de 15 ans. Les opérations envisagées prennent la forme d'Asset Deals ou de Share Deals.

# PPG Croissance

**+2,25%**

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

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

Deux thématiques prioritaires orientent les acquisitions en cours :

1. Les locaux d'enseignement/formation (ERP de type R) : Les locaux ERP adaptés à la formation (généralement en rez-de-chaussée) sont rares, mais bénéficient d'une excellente réversibilité et d'une forte attractivité locative. Le fonds prévoit ainsi de régulariser au deuxième trimestre un nouveau contrat de réservation avec un promoteur national portant sur un immeuble à construire accueillant un concept « WEFORM » à Bordeaux pour un prix de 5M€ TTC environ à un taux de rendement de 7% AEM.

2. Locaux à vocation de loisirs/sport (padel, fitness, etc.) : Ces locaux sont souvent délaissés par les investisseurs traditionnels du fait de l'absence d'autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), mais présentent une opportunité à condition qu'ils respectent les standards techniques des locaux d'activités. Le fonds est sous exclusivité pour l'acquisition d'un complexe de loisirs à Cormeilles-en-Parisis (95) et mène des discussions avancées avec un opérateur national pour le développement d'un portefeuille multi-sites sur la thématique du padel.

# PPG Croissance

**+2,25%**

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

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

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

## — 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 Savoie Technolac



Site d'Ontario

## — 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	102 665 405 €	Nombre d'actionnaires	Action A : 46 Action B : 59
Actif net	58 805 816 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	2
Valeur liquidative actions A	491,53 €	Nombre d'actions	Action A : 99 556,15 Action B : 904 249,81
Valeur liquidative actions B	10,91 €	Dividendes versés au cours de la période	Néant

## — Données DU PATRIMOINE

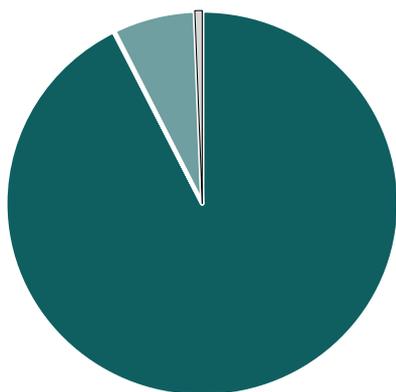
Nombre d'actifs détenus	17	Surface de plancher total	52 562 m <sup>2</sup>	Loyers annuels nets	5 890 030 €
Taux d'occupation physique	82,62%	Taux d'occupation financier	86,62%		

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

	Date de 1 <sup>ère</sup> valorisation de la part	YTD*	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	Annualisée depuis la date de 1 <sup>ère</sup> valorisation de la part	Depuis la date de 1 <sup>ère</sup> valorisation de la part
Actions A	30/06/2017	+2,24%	+2,24%	+8,91%	+18,21%	+64,03%	+14,83%	+192,09%
Actions B	31/03/2024	+2,25%	+2,25%	+9,10%	NA	NA	NA	+9,10%

\*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 90,86% (93 285 857 €)
- Liquidités 8,73% (8 957 727 €)
- Dépôts et instruments financiers 0,05% (48 716 €)
- Créances diverses 0,27% (277 112 €)
- Titres OPPCI 0,09% (95 992 €)

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	20 264 512 € (48,69%)
Dettes bancaires	41 618 460 €	Dettes à taux variable	21 353 948 € (51,31%)
Ratio d'endettement	44,61%	Taux moyen de la dette <sup>1</sup>	2,18%
Échéance moyenne de la dette bancaire	9,65 ans	Instruments de couverture	Caps/Swaps : +35 M€ Durée moyenne : 1,38 ans

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

## — Caractéristiques GÉNÉRALES

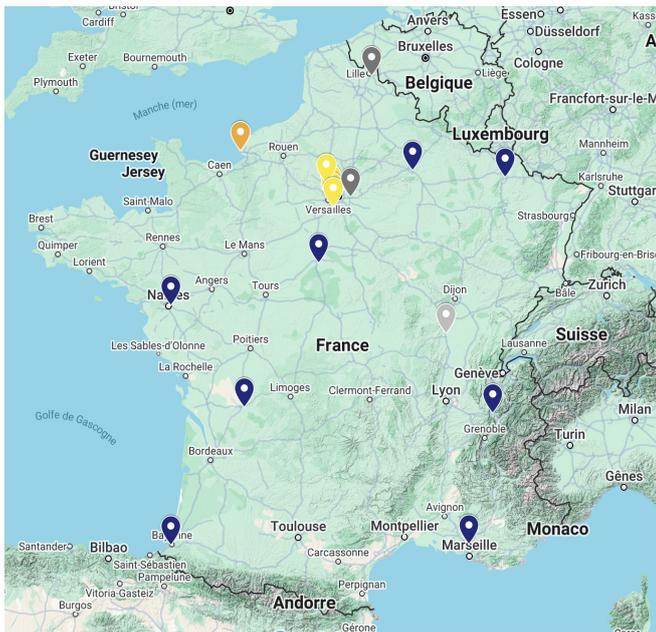
Numéro d'agrément SPPICAV	SPI20180020	Numéro d'agrément SGP	GP15-000024
Code ISIN action A	FR0013265683	Évaluateur immobilier	BPCE Expertises Immobilières
Code ISIN action B	FR001400LW94	Dépositaire et valorisateur	Société Générale Securities Services
Durée de vie	18 ans (2034)	Commissaire aux comptes	FI Partners

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

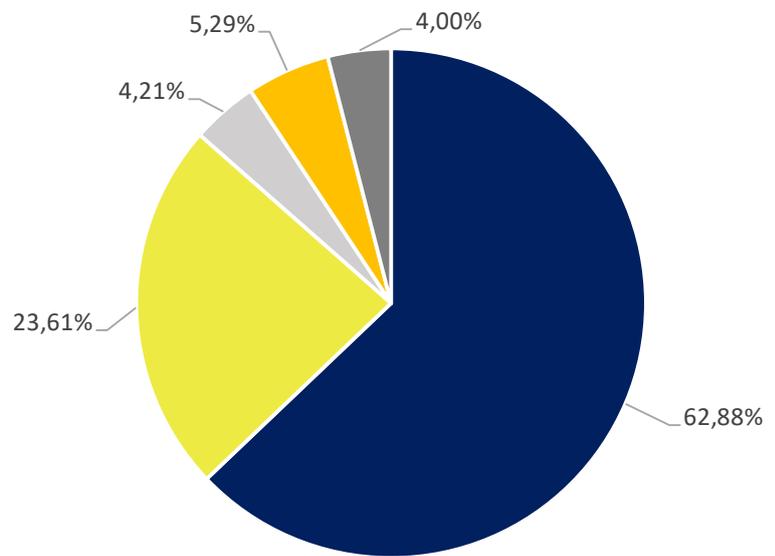
Frais de fonctionnement et de gestion	- 248 131 €
dont commissions d'Asset Management	- 178 917 €
Frais d'exploitation immobilière	- 423 362 €
dont loyers de baux à construction / remboursement de crédit-bail	- 231 067 €
dont commissions de Property Management (Pierre 1 <sup>er</sup> REM)	- 41 289 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 7 066 €

## — Poche immobilière TYPOLOGIES D'ACTIFS

Répartition géographique des actifs



Répartition de la valeur vénale en fonction de la typologie



## — 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 <sup>2</sup>	5 505 m <sup>2</sup>	5 963 m <sup>2</sup>	4 195 m <sup>2</sup>	2 170 m <sup>2</sup>
Nombre de parking	270	119	-	245	55
Taux d'occupation physique	97%	24%	100%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	14 100	5 640	10 830	7 530	5 520
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	Copropriété
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 <sup>2</sup>	3 246 m <sup>2</sup>	2 688 m <sup>2</sup>	3 500 m <sup>2</sup>	1 944 m <sup>2</sup>
Nombre de parking	270	86	71	66	-
Taux d'occupation physique	100%	0%	94%	100%	69%
Valeur Hors Droits (K€)	4 740	4 500	4 330	3 690	3 510
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 <sup>2</sup>	903 m <sup>2</sup>	3 799 m <sup>2</sup>	1 698 m <sup>2</sup>	4 195 m <sup>2</sup>
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	2 270	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	Ontario
Modalité de détention	Copropriété	Copropriété
Nom de l'immeuble	Savoie Technolac	Ontario
Ville	La Motte-Servolex	Villebon-sur-Yvette
Typologie	Bureaux & Restaurant	Bureaux
Surface	2 226 m <sup>2</sup>	1 440 m <sup>2</sup>
Nombre de parking	-	45
Taux d'occupation physique	100%	96%
Valeur Hors Droits (K€)	5 690	1 860
Locataires principaux	Multi-locataires	Multi-locataires