

PPG RETAIL

Société de Placement Professionnelle à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

Siège social : Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine

75 755 Paris cedex 15

839 385 093 RCS Paris

Rapport annuel du Président Présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire Exercice clos le 31 décembre 2024

Mesdames et Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de la société PPG RETAIL (ci-après la "Société") au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et des résultats de notre gestion au cours de l'exercice écoulé et soumettons à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Les comptes annuels, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du plan comptable en vigueur pour les SPPPICAV.

D'autre part, il vous sera rendu compte de la mission de votre Commissaire aux comptes.

Son rapport, celui de votre Président, de même que les comptes, le bilan et les documents ou renseignements s'y rapportant, comprenant le cas échéant la liste des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales s'étant avérées significatives en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ont été mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions réglementaires.

Conformément aux dispositions légales, nous vous présentons notre rapport de gestion.

1. Objectif de Gestion de la SPPPICAV

La stratégie d'investissement vise à proposer à des Investisseurs Autorisés la performance d'un placement adossé à un portefeuille investi principalement dans des actifs immobiliers (composés principalement de commerces) et pour une durée de détention d'environ quinze (15) ans.

La poche immobilière se compose d'actifs loués, détenus directement ou indirectement. Les actifs immobiliers sont localisés en France, principalement en zone de périphérie. Les investissements sont de type "opportunistes" (espérance de rendement long terme et risque élevé).

2. Evolution des marchés immobiliers au cours de l'exercice

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'investissement, soit une part de marché de 40%. Le marché de la logistique remporte la première place avec 5,1 Mds € de transactions, soit 40% alors qu'elle a rarement dépassé les 20%.

L'investissement dans la classe d'actifs commerce reste stable, environ 20% des volumes investis au cours de l'année, même si en baisse de -20% par rapport à l'année précédente.

Côté rendement, la courbe des taux de rendement « prime » continue à augmenter en raison du coût de la dette bancaire et d'un alignement compliqué entre les attentes des vendeurs et des acquéreurs.

3. Evénements marquants survenus au cours de l'exercice

1) Contexte économique

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Il est donc important de noter que les évaluations retenues dans le cadre du test de dépréciation des actifs immobiliers à la clôture ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes annuels de la société et de la valeur liquidative.

2) Cession des actions détenues par le l'OPCI PPG RETAIL

En date du 19 décembre 2024, le fonds PPG RETAIL a cédé 44,70247 actions B de la SPPPICAV BK OPCI au prix de 1 166 727,31 € (un million cent soixante six mille sept cent vingt sept euros et trente et un centimes). La plus-value de cette cession, pour le fonds PPG RETAIL, s'élève à 166 727,25 €.

3) Acquisitions

Au cours de l'exercice, le fonds PPG RETAIL, a acquis, via sa filiale la SCI RETAIL V2S, par un acte authentique en date du 9 janvier 2024 deux bâtiments en cours de construction au prix de 3 870 797,69 € Hors droits TVA incluse. Un bâtiment se compose d'une cellule commerciale de 1 192 m² louée à l'enseigne « ELECTRO DEPOT » en vertu d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement signé pour une durée de 10 ans à compter de la livraison de la cellule et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 140 000 €. La livraison de cette cellule a eu lieu le 17 juin 2024 et le bail commercial a donc pris effet à cette date et la cellule a ouvert au public le 10 septembre 2024.

Le 2ème bâtiment se compose d'une cellule commerciale de 423 m² à usage de restauration est louée à l'enseigne KFC dans le cadre d'un bail commercial sous conditions suspensives signé le 5 août 2024. La cellule a fait l'objet de dépôts d'autorisations administratives supplémentaires en raison de la demande par KFC d'une piste de drive. Ces travaux sont en cours de réalisation. Le bail commercial a pris effet le 22 avril 2025 pour une durée de 12 années dont 6 années fermes et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charge de 85 470 €.

Également, en date du 30 octobre 2024, la SCI RETAIL FOOD a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Son capital est réparti de la manière suivante :

- La société PPG RETAIL9 999 parts
- La société Pierre 1^{er} Gestion 1 part

Le fonds PPG RETAIL, a acquis, via cette filiale, par un acte authentique en date du 17 décembre 2024 un portefeuille de 4 restaurants neufs pour un montant de 4 998 000 € hors droits, dont 3 restaurants en pleine propriété :

- Un restaurant exploité sous l'enseigne « Hippopotamus » à Saint-Quentin (01)
- Deux restaurants exploités sous l'enseigne « Volfoni » à Blois (41) et à Montargis (45)

Ainsi qu'un restaurant sur un terrain loué au travers d'un bail à construction exploité sous l'enseigne « Léon de Bruxelles » situé à Chalon-Sur-Saone (71).

L'ensemble des restaurants bénéficient de baux commerciaux d'une durée de 12 ans dont 10 ans fermes.

3) Gestion locative

• **SCI RETAIL OUEST : ROCHEFORT SUR MER :**

Ex-BIOCOOP : Suite à la mise en liquidation judiciaire du locataire « BIOCOOP, le bail commercial a été résilié et clefs du local ont été récupérées. Des discussions sur un projet de bail commercial avec une enseigne de discount sont actuellement en cours.

CENTRAKOR : La Société a signé un nouveau bail commercial le 29 mars 2024, avec le locataire « CENTRAKOR » car ce dernier a souhaité étendre sa surface sur 2 cellules supplémentaires. Les travaux de réunification des 3 cellules étant achevés, la nouvelle cellule d'une surface d'environ 2 828m² GLA, a été livrée au locataire le 13 mai 2024. Le bail commercial d'une durée de 10 ans dont 6 ans fermes a donc pris effet le 13 mai 2024.

L'une des cellules nécessitait une CDAC. Une demande pour l'obtention d'une extension de m² a été déposée et celle-ci a été obtenue et purgée de tout recours le 21 avril 2025.

La copropriété de cet ensemble immobilier a également déposé une déclaration préalable de travaux pour installer des ombrières photovoltaïques ainsi que des bornes de recharge IRVE sur le parking.

• **SCI RETAIL ONE :**

A Epinal, la société franchisée de l'enseigne de cycle GIANT occupant une surface de 470 m² est en redressement judiciaire depuis le 5 septembre 2024. Les loyers sont payés régulièrement depuis la mise en place de cette procédure collective dans l'attente de trouver une solution à l'issue du redressement judiciaire.

A Lisieux, le local initialement exploité par l'enseigne FORUM+, présente depuis la livraison du bâtiment sur une surface de 2 250m², a cédé son fonds de commerce à l'enseigne de discount CENTRAKOR.

A Rivesaltes, notre locataire souhaite sous-louer les locaux sis à RIVESALTES (66600) MAS DE LA GARRIGUE SUD, à la société LIDL1, société en nom collectif au capital de 458 000 € dont le siège est sis 1 rue Hanovre à CHATENAY-MALABRY (92290), immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 343 262 622.

Un accord de sous-location a été signé en date du 15 novembre 2024.

• **SCI RETAIL 1201 : MILLAU LA CAPELLE :**

La Société avait signé en 2023 un bail commercial avec l'enseigne « NORMAL » pour une cellule de 449,40 m² GLA. Cette surface résulte de la réunification de 3 cellules commerciales, les travaux de réunification étant achevés et la cellule a été livrée à NORMAL le 29 avril 2024. Le bail commercial a donc pris effet à cette date pour une durée de 10 ans dont 6 années fermes et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 60 000 €.

Le local a ouvert au public le 18 juillet 2024 dans le cadre d'une inauguration qui a rencontré un très grand succès tant pour l'enseigne que pour le centre commercial qui a enregistré plus de 1 000 entrées en seulement 30 minutes le matin de l'ouverture.

• **SAS PPG PALOMA :**

Les locataires qui occupaient les immeubles GRAND FRAIS situés à Malemort-Sur-Corrèze et Romans-Sur-Isère ont donné congé.

Les locataires ont quitté les locaux et la commercialisation de ces immeubles est en cours.

Des discussions sont en cours avec une enseigne nationale pour la location de l'immeuble situé à Malemort-Sur-Corrèze.

Concernant les 12 autres sites GRAND FRAIS, les locataires ont envoyé des demandes de renouvellement de baux commerciaux par acte d'huissier, pour un renouvellement de leur bail actuel aux mêmes clauses et conditions financières.

4. Activité de l'exercice

• ***Composition de l'actif brut***

Au 31 décembre 2024, les actifs à caractère immobilier détenus par PPG RETAIL représentent 95,4% de l'actif brut de la SPPPICAV. Les autres actifs financiers représentent 0,0% et les dépôts à vue 4,6%.

• ***Performance annuelle de la SPPPICAV***

La valeur liquidative de la SPPPICAV s'inscrit en hausse de 5,67% (parts A) et de 6,65% (parts B) sur l'année 2024.

• ***Poche immobilière***

Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation des actifs immobiliers de la SPPPICAV est de 98,57% et le taux de vacance est de 1,43%.

Au 31 décembre 2024, la poche immobilière de la SPPPICAV est composée des actifs immobiliers suivants :

- **LOMME (59) :**

Un terrain de 2 368 m² à Lomme, acquis via une cession du bail à construction, qui se situe dans la zone commerciale au niveau de la rocade nord-ouest de Lille, sur lequel a été construit un bâtiment d'une surface de 2 320 m².

La cellule est louée depuis le 16 mars 2022 à l'enseigne « CENTRAKOR » dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 10 années dont 6 années fermes et moyennant un loyer initial annuel de base hors taxes et hors charges de 255 200 €.

- **MILLAU (12) :**

Un Centre commercial « LA CAPELLE » d'environ 11 000 m² à ciel ouvert qui se situe au cœur de la ville de Millau et offre une expérience shopping dans un cadre agréable.

Les cellules commerciales sont louées à des enseignes nationales et internationales (H&M, DARTY, ARMAND THIERY, AU BUREAU, BASIC FIT...).

- **VESOUL - PUSEY (70) :**

Un retail park de 10 cellules d'une surface totale de 9 918m² dénommé « Oasis », livré au cours du mois de juin 2019 et ouvert au public en septembre 2019, qui se situe dans la zone leader de l'agglomération, à proximité d'enseignes locomotives notamment un hypermarché LECLERC.

Les cellules commerciales sont louées à des enseignes nationales (DECATHLON, ARMAND THIERY, MAISON DU MONDE, ...).

- **LE MANS (72) :**

Un magasin exploité sous l'enseigne « BUT » qui se situe dans la zone commerciale des Hunaudières à Mulsanne (Le Mans).

- **CHAMBRY (02) :**

Ensemble commercial comprenant 3 cellules commerciales d'une surface totale de 2 010 m² qui se situent dans la périphérie de Laon, au sein de la zone commerciale leader du nord de l'agglomération regroupant des enseignes locomotives (E.LECLERC, DECATHLON, ...). L'actif bénéficie d'une très bonne accessibilité en voiture et en transports en commun.

Les cellules sont louées à des enseignes nationales (HAPPY CASH, MAXI TOYS et BUREAU VALLEE).

- **SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER (67) :**

Ensemble commercial d'une surface totale de 3 760 m² qui se situe à Schweighouse-Sur-Moder, au sein de la zone commerciale leader dans le périmètre de la ville d'Haguenau et à proximité d'enseignes locomotives (AUCHAN, DARTY, BUT,...). L'actif bénéficie d'une bonne desserte routière.

Les cellules sont louées à des enseignes nationales (GEMO, AUBERT, INTERSPORT).

- **GARONS (30) :**

Un terrain de 3 482 m², objet d'un bail à construction, situé avenue du Champ de Mars, lieudit « Les Terres Longues » à Garons (Gard), dans une commune résidentielle et industrielle à 12 km au sud de Nîmes, en face de l'aéroport de Nîmes Alès Camargue Cévennes.

Un magasin alimentaire exploité sous l'enseigne « LIDL » de 822 m² est construit sur ce terrain.

La propriété du bâtiment reviendra au fonds à l'issue du bail à construction en 2031.

- **CHAMPNIERS (16) :**

Ensemble commercial d'une surface totale de 2 395 m² à Champniers (Charente) qui se situe à 10 km au nord-est d'Angoulême au sein de la zone commerciale « Les Montagnes ». L'actif bénéficie d'un emplacement favorable le long de la route départementale.

Les cellules commerciales sont louées à des enseignes nationales (WURTH, TIME SQUARE,...).

- **EPINAL (88) :**

Ensemble commercial d'une surface totale de 3 630 m² qui se situe dans la « ZAC Des Terres Saint Jean », zone commerciale de l'hypermarché Carrefour, qui est la zone la plus importante de la région.

Les cellules commerciales sont louées à des enseignes nationales (CUISINE AVIVA, FOIRFOUILLE, FLASH MODE...).

- **ROCHEFORT-SUR-MER (17) :**

Un retail park de 11 cellules commerciales d'une surface totale d'environ 11 350 m² qui se situe au centre de la zone commerciale des Quatr'Anes. C'est une zone attractive car elle abrite des enseignes locomotives telles que INTERMARCHÉ, LA HALLE,...

Les cellules sont louées à des enseignes nationales (BIOCOOP, CENTRAKOR, GEMO,...).

- **PORTEFEUILLE « GRAND FRAIS » :**

14 magasins alimentaires sont exploités sous l'enseigne « GRAND FRAIS » et se situent principalement dans la région Auvergne-Rhône-Alpes et dans la région Grand-Est.

- **TINQUEUX (51) :**

Un retail park neuf, livré en juin 2019, composé de 7 cellules commerciales d'une surface totale de 3 409 m² qui se situe dans la seconde zone commerciale majeure de la métropole du Grand Reims, où sont implantées des enseignes locomotives telles que CARREFOUR et IKEA.

Les cellules sont louées à des enseignes nationales (GRAND FRAIS, MARIE BLACHERE, MACIF,...).

- **CREPY EN VALOIS (60) :**

Retail park en cours d'édification, détenu au sein d'une copropriété et entièrement loué à des enseignes nationales selon des baux commerciaux en état futur d'achèvement de 6/9 ans (Optical Center), 6/9/10 ans (Bureau Vallée et JYSK) et 9/10 ans (Basic Fit).

- **VARENNES SUR SEINE (77) :**

Un ensemble immobilier composé de deux bâtiments neufs dont un avec une cellule commerciale à usage de restaurant d'une surface de 347 m² louée à l'enseigne « ANGE ».

Le 2ème bâtiment se compose de 4 cellules commerciales, dont une s'étendant du rez de chaussé jusqu'au R+1, d'une surface de 2 729 m² louées aux enseignes « BASIC FIT », « TOM & CO », « GENERAL D'OPTIQUE » et « FBM CUISINE ET BAIN ».

La SCI RETAIL V2S a également acquis un 2ème ensemble immobilier qui se compose de deux bâtiments dont un bâtiment se compose d'une cellule commerciale de 1 192 m² louée à l'enseigne « ELECTRO DEPOT » en vertu d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement signé pour une durée de 10 ans à compter de

du 17 juin 2024.

Le 2ème bâtiment se compose d'une cellule commerciale de 423 m² à usage de restauration louée à l'enseigne KFC dans le cadre d'un bail commercial sous conditions suspensives d'une durée de 12 années dont 6 années fermes à compter du 22 avril 2025.

- **SAINT DOULCHARD (18)**

Deux cellules à usage de de restauration d'une surface de 444 m² et de 434 m² SDP, louées aux enseignes AU BUREAU et VOLFONI selon des baux commerciaux d'une durée de 10 ans dont 6 ans fermes et moyennant des loyers considérés conformes au marché à hauteur de 194 €/m².

- **PORTFEUILLE D'IMMEUBLES DE RESTAURANTS**

3 restaurants en pleine propriété :

- Un restaurant exploité sous l'enseigne « Hippopotamus » à Saint-Quentin (01)
- Deux restaurants exploités sous l'enseigne « Volfoni » à Blois (41) et à Montargis (45)

Ainsi qu'un restaurant sur un terrain loué au travers d'un bail à construction exploité sous l'enseigne « Léon de Bruxelles » situé à Chalon-Sur-Saone (71).

L'ensemble des restaurants bénéficient de baux commerciaux d'une durée de 12 ans dont 10 ans fermes.

• **Activité de la Société en matière de Recherche et Développement**

Votre société n'a enregistré, au cours de l'exercice, aucune dépense dans le domaine des activités de recherche et développement.

5. Présentation des comptes sociaux de PPG RETAIL

La SPPICAV PPG RETAIL a été constituée le 15 juin 2018 et est exclusivement investi en France, dans des parcs d'activités commerciales ou en zone de périphérie, ainsi qu'en centre-ville.

Le schéma de détention de PPG RETAIL prend exclusivement la forme de détention indirecte de son patrimoine immobilier via des sociétés filiales (8 filiales).

Ne disposant pas de détention d'actifs en direct, l'OPCI ne perçoit pas de revenus locatifs. Ses revenus de l'activité immobilière proviennent des autres produits à caractère immobilier que procurent les intérêts de comptes courants.

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 1 738 270,53 € HT et représentent 1,76% HT de l'actif net au 31 décembre 2024.

Les revenus de l'activité immobilière s'élèvent à -799 846,18 €.

Au 31 décembre 2024, le résultat net ressort déficitaire de 1 117 334,85 €.

Après la prise en compte du résultat de cession d'actifs (60 144,10 €) et après prise en compte des comptes de régularisation (-10 468,72 €), le résultat de l'exercice au 31 décembre 2024 se solde par un déficit de 1 067 659,47 €.

Du point de vue bilanciel, la capitalisation de l'OPCI atteint 98 852 503,04 €.

5.1 Frais de la société de gestion

Le montant de la rémunération de la société de gestion est de 1 466 407,08 € HT soit 1,52% HT de l'actif net moyen.

5.2 Prévention des conflits d'intérêts - Mandat de Gestion locative et technique et honoraires de Property Management et d'Asset Management

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des Associés, Pierre 1^{er} Gestion a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne.

Les conditions de recours aux services des filiales de Pierre 1^{er} Gestion dans la gestion des immeubles du fonds PPG RETAIL sont contractualisées.

PPG RETAIL et les filiales propriétaires d'immeubles ou titulaires de droits réels immobiliers, de baux à construction ou de crédit baux immobiliers) ont mandaté à effet au 1^{er} janvier 2020 la société Pierre 1^{er} Real Estate Management, filiale à 100% de Pierre 1^{er} Gestion, pour la gestion locative et technique des immeubles à l'exception du site de Millau pour lequel le Property Management est effectué par la société ACCESSITE.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts, applicable notamment aux transactions conclues entre le fonds (ou ses filiales) et une entité du groupe Pierre 1^{er} Real Estate Management, l'exercice 2024 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : Pierre 1^{er} Real Estate Management a perçu, en sa qualité de gestionnaire locatif et technique de divers immeubles détenus par PPG RETAIL des honoraires d'un montant annuel de :

- 339 888 € TTC pour la prestation de gestion locative et technique soit 0,35% TTC de l'actif net moyen de la SPPICAV réparti proportionnellement en fonction de la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus par les filiales de la SPPICAV au 1^{er} jour du trimestre et dans la limite de 3% HT des loyers et charges HT facturés.

En ce qui concerne le site de MILLAU, la société Accessite a perçu des honoraires annuels de 51 776 € TTC, pour la prestation de gestion locative et technique soit 3,5 % HT des loyers HT encaissés (hors honoraires de commercialisation et hors contrat de direction du site).

6. Tableau des 5 derniers exercices

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, nous vous présentons le tableau faisant apparaître les résultats des 5 derniers exercices de la Société :

Parts A	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Valeur liquidative par part (en euros)	175,82	166,39	154,380	137,580	124,160
Actif net (en K euros)	83 908	76 773	63 618	45 020	36 399
Nombre de titres	477 234,340	461 388,176	412 073,832	327 208,496	293 155,050
Résultat de l'exercice	-1 077 866,56	-136 277,44	-397 558,13	-12 021,64	68 035,70
Distribution unitaire	-	-	-	-	-
Parts B					
Valeur liquidative par part (en euros)	188,71	176,95	162,210	142,920	127,410
Actif net (en K euros)	14 945	14 123	13 109	11 550	10 297

Nombre de titres	79 193,523	79 814,112	80 814,112	80 814,112	80 814,112
Résultat de l'exercice	474 596,34	140 756,06	62 645,76	131 232,26	108 182,84
Distribution unitaire	-	-	-	-	-

7. Information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers

➤ Expert immobilier

Conformément à la Directive n°2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM), telle que transposée aux articles L 214-24-13 et suivants du Code monétaire et financier, l'évaluation des actifs de la SPPICAV « PPG RETAIL » est effectuée trimestriellement par un seul évaluateur immobilier, la société Crédit Foncier Expertise dont la dénomination a changé depuis le 24 novembre 2020 pour devenir BPCE expertises immobilières (filiale à 100 % de BPCE SA depuis mars 2020).

Les méthodes d'évaluation employées dans le cadre des missions de l'évaluateur sont conformes aux préconisations du Rapport Barthès de Ruyter et répondent aux standards d'évaluation internationaux : normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I ;

RAPPORT c.o.B. (c.o.s est devenue A.M.F depuis 2004) de février 2000 (Rapport Barthès de Ruyter) ;

normes professionnelles Européennes TEGOVA ;

principes de "THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS" (RICS).

D'une manière générale, dans le cadre de son évaluation, l'évaluateur immobilier utilise la méthode dite « Capitalisation du revenu » avec toutefois un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe » (Mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché de l'investissement).

BPCE expertises immobilières bénéficie d'une couverture d'assurance professionnelle couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle.

La garantie s'exerce à concurrence de 5 000 000 € par sinistre en Responsabilité Civile Professionnelle.

➤ Evaluateur AIFM

La société Pierre 1^{er} Gestion fait appel à une société indépendante de la société Pierre 1^{er} Gestion à savoir la société FORSTONE qui fait la revue des expertises de BPCE depuis le 3^{ème} trimestre 2022.

8. Proposition d'affectation du résultat

Après prise en compte du résultat de l'exercice d'un montant net négatif de -1 067 659,47 €, les sommes distribuables au titre du résultat net, au 31 décembre 2024, se décomposent comme suit par catégorie de parts :

	Parts A	Parts B
Résultat net de l'exercice (dont comptes de régularisation)	-1 073 670,27	-54 133,30
Report du résultat net	-4 196,29	528 729,64
Sommes distribuables	-1 077 866,56	474 596,34

Nous vous proposons d'affecter ces sommes distribuables :

- en capitalisation pour les parts A pour la totalité (-1 077 866,56) ;
- en report à nouveau pour les parts B pour la totalité (474 596,34).

Les sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes, au 31 décembre 2024, se décomposent comme suit par catégorie de parts :

	Parts A	Parts B
Plus et moins values nette de l'exercice après régularisation	50 991,41	9 152,69
Report des plus-values nette réalisées après régularisation	3 309,66	-3 174,90
Sommes distribuables	54 301,07	5 977,79

La SPPICAV a une obligation de distribution de 50% minimum de la plus-value nette réalisée au cours de l'exercice, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui de la réalisation de la plus-value.

Nous vous proposons d'affecter ces sommes distribuables :

- en report à nouveau des plus-values nettes pour les parts A pour la totalité (54 301,07)
- en report à nouveau des plus-values nettes pour les parts B pour la totalité (5 977,79)

Nous rappelons qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des exercices antérieurs.

9. Filiales et participations

La SPPICAV détient des participations dans 8 sociétés au 31 décembre 2024.

SCI RETAIL ONE - Détention : 99,99 %

Capital social : 10 000 €

Résultat : 775 879,79 €

Capitaux propres : - 1 908 972,72 €

CA HT : 4 610 892,19 €

Au 31 décembre 2024, la SCI RETAIL ONE gère 14 actifs immobiliers sous la forme de cellules commerciales louées à des enseignes nationales (BASIC FIT, CENTRAKOR, ACTION, BUT...).

SCI RETAIL 7001 : Détention : 99,99 %

Capital social : 10 000 €

Résultat : - 92 431,60 €

Capitaux propres : - 796 817,03 €

CA HT : 1 044 845,43 €

Au 31 décembre 2024, la SCI RETAIL 7001 gère 1 actif immobilier, il s'agit d'un retail park situé à Vesoul (Pusey).

SCI RETAIL 1201 : Détention : 99,99 %

Capital social : 10 000 €

Résultat : - 855 398,69 €

Capitaux propres : - 3 812 229,26 €

CA HT : 1 691 637,81 €

Au 31 décembre 2024, la SCI RETAIL 1201 gère 1 actif immobilier, il s'agit d'un centre commercial situé à Millau.

SCI RETAIL OUEST : Détention : 99,99 %

Capital social : 10 000 €

Résultat : - 55 490,81 €

Capitaux propres : - 811 180,84 €

CA HT : 989 766,99 €

Au 31 décembre 2024, la SCI RETAIL OUEST gère 2 actifs immobiliers, il s'agit d'un retail park situé à Rochefort-Sur-Mer.

SCI RETAIL TINQUEUX : Détention : 99,99 %

Capital social : 10 000 €

Résultat : 94 056,15 €

Capitaux propres : - 256 059,69 €

CA HT : 751 074,82 €

Au 31 décembre 2024, la SCI RETAIL TINQUEUX gère 1 actif immobilier de plusieurs cellules commerciales situé à Tinquieux.

SAS PPG PALOMA : Détention : 99,99%

Capital social : 10 000 €

Résultat : - 1 811 400,63 €

Capitaux propres : - 7 582 469,35€

CA HT : 4 508 033,45 €

Au 31 décembre 2024, la SAS PPG PALOMA gère 14 actifs immobiliers, sur l'ensemble de la France, dont 12 actifs exploités sous l'enseigne « GRAND FRAIS ».

SCI RETAIL V2S : Détention : 99,99%

Capital social : 10 000 €

Résultat : - 59 679,37 €

Capitaux propres : - 49 679,37 €

CA HT : 483 003,74 €

Au 31 décembre 2024, la SCI V2S gère 2 actifs immobiliers de plusieurs cellules commerciales situé à Varennes-sur-Seine.

SCI RETAIL FOOD : Détention : 99,99%

Capital social : 10 000 €

Résultat : -187 380,79 €

Capitaux propres : -177 380,79 €

CA HT : 12 516,22 €

Au 31 décembre 2024, la SCI RETAIL FOOD gère 4 actifs immobiliers de restauration exploités sous enseignes nationales (Volfoni, Léon et Hippopotamus).

10. Taxonomie

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

11. Changements des méthodes de valorisation dans la présentation des comptes annuels

Aucun changement notable des méthodes de présentation des comptes et de leur valorisation n'est intervenu au cours de l'exercice écoulé.

12. Charges et dépenses non déductibles fiscalement visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts

Nous vous demandons de constater, conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéficiaires assujettis à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 39-4 dudit Code n'a été enregistrée.

13. Informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance.

- ***Composition du conseil d'administration***

Les administrateurs sont :

- Monsieur Joseph CHATEL,
- Monsieur Joël VACHER,
- Monsieur Gérald PROUTEAU.

Les mandats des membres du conseil d'administration ont été renouvelés pour une durée de 6 ans lors de l'Assemblée Générale du 22 mai 2024.

La Présidence de la SPPICAV est assurée par sa société de gestion Pierre 1er Gestion SAS depuis le 17 mai 2018.

- ***Mandats exercés par les administrateurs***

La liste des mandats exercés par les administrateurs de PPG RETAIL figure en annexe du présent rapport.

14. Rémunération de la Société de Gestion.

Au 31 décembre 2024, la Société de Gestion Pierre 1^{er} Gestion se compose de 16 personnes, parmi elles, 2 sont membres du Comité de Direction : le Président de la Société et le Directeur Général Délégué (lui-même salarié).

Au 31 décembre 2024, le montant total annuel brut des rémunérations fixe s'élève à 1 119 737 €. Le montant de la rémunération variable versée (total annuel brut) s'élève à 219 452 €.

La part revenant aux membres du personnel ayant une incidence significative sur le profil de risque du fonds PPG RETAIL est de 65 210 € pour la partie fixe et 18 588 € pour la partie variable.

Deux gérants composent l'équipe dédiée à l'OPPCI PPG RETAIL. Ces derniers ont été assistés en particulier de la Direction Juridique (2 personnes) qui ont dédiée une partie de leur temps de travail à la rédaction des baux et avenants, à la gestion des contentieux et des procédures collectives des locataires ainsi qu'aux acquisitions immobilières.

➤ Principes de la politique de rémunération de la société de gestion

Afin de répondre à l'objectif d'une politique de rémunération saine et prudente, Pierre 1^{er} Gestion a fixé un certain nombre de principes en matière de fixation des rémunérations.

Ces principes sont les suivants :

- la situation financière de Pierre 1^{er} Gestion ne doit pas être affectée de façon préjudiciable par la rémunération variable globale attribuée pour une année donnée et/ou par la rémunération variable payée ou acquise au cours de l'année ;
- la part fixe de la rémunération est prépondérante pour les collaborateurs de Pierre 1^{er} Gestion, y compris pour les collaborateurs « preneurs de risque » ;
- elle doit permettre aux collaborateurs de disposer d'un niveau de rémunération en cohérence avec leurs fonctions et responsabilités, même dans l'hypothèse du non-versement de la partie variable ;
- la part variable envisagée est :
 - o au maximum 200 000€ brut annuel. Dans le cas où la rémunération variable ne dépassera pas 200K€, le paiement se fera intégralement en numéraire en année N. Dans le cas exceptionnel où une rémunération variable annuelle versée excéderait le seuil de 200 000 €, le montant excédant cette somme serait versée sur une période de 3 ans. 50 % de cette rémunération excédentaire pourrait être attribuée en parts ou actions de FIA gérés par Pierre 1^{er} Gestion.
 - o est déterminée en partie en fonction de critères collectifs de performance ;
 - o repose sur des critères individuels de performance qui seront à la fois quantitatifs et qualitatifs (notamment le respect des procédures et règles de l'entreprise et l'atteinte des objectifs) ;
 - o s'aligne avec les profils de risque définis des véhicules, la stratégie d'investissement et les contraintes réglementaires ou contractuelles des véhicules gérés ;
- l'indépendance entre les rémunérations des fonctions de contrôle et de conformité et des hauts responsables chargés de la fonction de gestion des risques de celles des métiers contrôlés ou supervisés ;
- l'interdiction pour les preneurs de risques (dirigeants, gérants, l'évaluateur interne Indépendant, le RCCI ainsi que les membres de la direction) d'utiliser des stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité qui limiteraient la portée des dispositions d'alignement sur les risques contenus dans la politique de rémunération.

➤ Les critères financiers et non financiers des politiques et pratiques de rémunération

La société Pierre 1^{er} Gestion utilise des critères à la fois quantitatifs (financiers), qualitatifs (non financiers) et des objectifs individuels définis en amont, afin de limiter le poids de la performance strictement financière dans l'évaluation globale et d'apprécier la manière dont cette performance a été atteinte.

Les mesures quantitatives doivent couvrir une période suffisamment longue pour cerner correctement le risque relatif aux actions du membre du personnel.

Les mesures qualitatives (non financières) peuvent être : la réalisation d'objectifs stratégiques, la satisfaction des investisseurs, l'observation de la politique de gestion des risques, la conformité avec les règlements internes et externes, les aptitudes de direction, la gestion, le travail en équipe, la créativité, la motivation et la coopération avec les autres unités opérationnelles et avec les fonctions de contrôle.

Les mesures quantitatives peuvent être : la collecte pour les commerciaux, le volume d'investissement pour les gérants.

➤ Dispositif de contrôle pour éviter les conflits d'intérêt

Le RCCI de la SGP intègre le domaine de la rémunération dans les risques potentiels de conflit d'intérêt. La présente politique est mise en place pour minimiser les risques en la matière. Un contrôle de son application est intégré dans le programme annuel de contrôle du RCCI ainsi que dans celui du prestataire de contrôle externe indépendant.

15. Règle de bonne conduite, contrôle interne et conformité.

Le RCCI, Madame Laurence HOURY, exerce ses fonctions dans les conditions définies par le Règlement Général de l'AMF et assure les contrôles permanents de second niveau depuis sa nomination le 27 mars 2024.

Elle s'est fait assister, sur l'année 2024, par la société AGAMA CONSEIL, Société par actions simplifiée au capital de 20 000 € dont le siège social se situe 12 rue de la Paix - 75002 PARIS, enregistré au RCS de Paris sous le numéro 791 138 993, représentée par Monsieur Louis-Grégoire LOGRE, en sa qualité de Directeur général.

La société AGAMA CONSEIL assure les contrôles périodiques de troisième niveau.

16. Rémunération du Commissaire aux comptes.

Pour l'audit de l'exercice du 31 décembre 2024, les honoraires s'élèvent à 37 300 € hors taxes (TVA en sus au taux légal en vigueur) pour la SPPPICAV.

17. Changements substantiels

Les changements substantiels du prospectus intervenus au cours de l'exercice 2024 sont les suivants :

- Ajout de la possibilité pour les investisseurs listés à l'article D533-11 du Code Monétaire et Financier de souscrire à la part B ;
- Précisions relatives à l'objectif de gestion et à la stratégie d'investissement incluant les secteurs d'activités ciblés : "L'équipe de gestion favorise les acquisitions louées principalement à des exploitants appartenant à des secteurs d'activités considérés comme stratégiques par la société de gestion (alimentaire, discount, déstockage, restauration notamment)";
- Suppression de l'indicateur de référence IEIF considéré comme non pertinent par la société de gestion ;
- La durée de placement recommandée, initialement de 15 ans, est désormais de 8 ans et s'applique aux futurs souscripteurs ;
- Exclusion des US Persons du champs des souscriptions ;
- Ajout d'un article sur la gestion des potentiels conflits d'intérêts ;
- Ajout d'un article sur les déclarations de la société de gestion, notamment FATCA/CRS ;
- Modification de la date de publication : elle est passée à 20 jours ;
- Modification des commissions de mouvements ;
- Modification des frais de fonctionnement et de gestion.

La société de gestion tient à la disposition des investisseurs et des commercialisateurs la nouvelle version du prospectus.

18. Perspectives

L'équipe de gestion conserve l'orientation d'investissement sur les actifs neufs loués à des enseignes nationales sur les secteurs d'activités de la restauration, de l'alimentaire et du discount.

Dans ce cadre, le fonds PPG Retail doit acquérir au premier semestre 2025 plusieurs restaurants supplémentaires sous enseignes nationales et pour un montant de 10 à 15 M€ environ Acte En Mains (AEM).

Enfin, la société de gestion analyse la cession de plusieurs actifs pour des montants de 10 à 20 M€. Les objectifs poursuivis sont doubles : anticiper de futurs travaux à moyen terme sur des actifs détenus depuis plus de 7 ans par le fonds ; réinvestir les liquidités sur des actifs dont les conditions financières et locatives correspondent à la diversification sectorielle cible.

19. Situation de l'endettement et de la liquidité.

L'endettement financier rapporté à la valeur des actifs à caractère immobilier, au 31 décembre 2024, est nul.

Les dettes d'exploitation rapportées à la valeur des actifs à caractère immobilier, au 31 décembre 2024, s'élève à 1,13%

Au 31 décembre 2024, le montant des créances s'élève à 20 439,53 €, et le montant des dépôts à vue s'élève à 2 567 555,60 €.

20. Dettes fournisseurs

Conformément aux dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, à la clôture de l'exercice du 31 décembre 2024 :

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées			4									0
Montant total des factures concernées TTC			167 717 €									
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice												
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois						Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois					

21. Inventaire de la poche immobilière (au 31/12/2024)

Sites/Localisation	Type d'immeuble	Surface m2	Nombre
Lille Lomme (59 160)	Retail Park	2 320	1
La Capelle - Millau	Centre commercial	11 324	44
Pusey - Vesoul	Retail Park	10 035	11
Chambry (02 000)	Retail Park	1 804	3
Schweighouse-sur-Moder (67	Retail Park	3 760	3
Garons (30 128)	Terrain	3 482	Terrain
Le Mans – Mulsanne (72 230)	Cellule commerciale	10 000	1
Champniers (16 430)	Retail Park	2 500	4
Epinal (88 000)	Retail Park	3 650	4
Rochefort-sur-mer (17 300)	Retail Park	11 359	11
Argenteuil (95 100)	Cellules commerciales	2 180	5
Metz - Borny (57 070)	Cellules commerciales	2 073	5
Bourg les Valence	Cellules commerciales	1 648	5
Cluses (74 300)	Cellules commerciales	1 976	5
Dommartin les Toul (54 200)	Cellules commerciales	1 803	5
Metz - Jouy Aux Arches (57 130)	Cellules commerciales	2 078	5
Brive - Malemort sur Corèze (19	Cellules commerciales	1 716	4
Metz - Marly (57 155)	Cellules commerciales	2 518	7

Montelimar (26 200)	Cellules commerciales	1 955	5
Tinqueux (51 430)	Retail Park	3 419	7
Romans sur Isere	Cellules commerciales	1 418	5
Sainte Foy Les Lyon (69 110)	Cellules commerciales	2 214	6
Oyonnax (01 100)	Cellules commerciales	1 779	5
Voujeaucourt	Cellules commerciales	2 781	5
Etampes (91 150)	Cellules commerciales	1 991	5
Rivesaltes (66 000)	Cellules commerciales	1 848	1
Lisieux (14 100)	Cellules commerciales	5 054	7
Saint-Junien (87 200)	Cellule	2 045	1
Orléans (45 000)	Cellule commerciale	1 608	1
Crépy-en-Valois (60 800)	Cellules commerciales	3 408	4
Woippy (57140)	Restauration rapide	427	1
Varennes-sur-Seine (77 130)	Cellules commerciales	3 080	7
Saint-Doulchard (18 230)	Cellules commerciales	847	2
Châteaudun (28 200)	Restauration	420	1
Chalon-sur-Saône (71 100)	Restauration	475	1
Montargis (45 200)	Restauration	462	1
Saint-Quentin (02 100)	Restauration	445	1

22. Information relative à la déclaration de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (« IFI ») 2025

La base imposable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) inclut les titres de fonds et autres entités investis dans des actifs immobiliers, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers.

Dans l'hypothèse où vous seriez assujetti à cet impôt, la quote-part immobilière à déclarer, par part ou action détenue de la SPPICAV PPG RETAIL s'élève à :

	Entité concernée	PPG RETAIL
1	Valeur liquidative de la part A au 1 ^{er} janvier 2025	175,82 €
2	Valeur liquidative de la part B au 1 ^{er} janvier 2025	188,71 €
3	Quote-part IFI des biens et droits immobiliers pour les résidents de France en %	41,11%
4	Valeur IFI par part / action A à déclarer par les résidents de France	72,27 €
5	Valeur IFI par part / action B à déclarer par les résidents de France	77,57 €

Pour rappel, ces informations vous ont été transmises par mail en date du 01 Avril 2025.

23. Evénements postérieurs à la clôture

RETAIL QUEST :

MONDOVELO : Un protocole de résiliation amiable et anticipée du bail commercial du 4 février 2020 consenti à la société ATOUT CYCLES ROCHEFORT a été signé le 4 avril 2025. Ce dernier a pris effet le 9 avril 2025.

Le locataire exploitait une cellule sous l'enseigne « MONDOVELO ».

RETAIL 7001 :

LITRIMARCHE : Le locataire EWAL EQUIPEMENT WILLEMEN ANATOMIE LITERIE a été placé en liquidation

judiciaire par un jugement du Tribunal de Commerce en date du 27 février 2025.

RETAIL ONE :

En date du 12 mai 2025, la filiale a signé une promesse de vente de son actif situé à Chambry au prix de DEUX MILLIONS NEUF CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (2.980.000,00 €).

Aucun évènement significatifs postérieurs à la clôture pour l'OPCI.

24. Répartition du capital social de la Société

Conformément à l'article L.233-13 du Code de Commerce qui fait obligation aux dirigeants des sociétés par actions de mentionner dans leur rapport annuel l'identité des personnes physiques ou morales possédant plus du dixième du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales, nous vous informons qu'au 31 décembre 2024, la répartition du capital est la suivante :

Nombre d'actionnaires du fonds	377
Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	0

Nous vous demandons d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils vous sont présentés, le rapport du Président et le rapport général de votre Commissaire aux comptes, ainsi que les opérations qui y sont visées et d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 dans les conditions que nous venons de vous exposer.

Nous vous demandons également d'approuver les conclusions du rapport spécial de votre Commissaire aux comptes concernant les conventions visées par les articles L.227-10 et suivants du Code de Commerce.

Nous vous demandons de bien vouloir donner quitus à la Société de gestion et aux administrateurs.

Si ces propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions dont nous allons vous donner lecture.

Fait à Paris,
Le 20 mai 2025

LE PRESIDENT

Pierre 1^{er} Gestion
Représentée par Monsieur Joël VACHER
Président

Annexe - Liste des mandats des administrateurs de PPG RETAIL au 31/12/24

Liste des mandats de Monsieur Joseph CHATEL :

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonctions
Société Civile Financière Châtel	SCI	11 rue d'Artois 75008 Paris	493 491 054 Paris	Gérant
PPG Croissance	SPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	819 943 804 Paris	Administrateur
SCI Du Moulinet Châtel	SCI	11 rue d'Artois 75008 Paris	815 194 139 Paris	Gérant
PPG RETAIL	SPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	839 385 093 Paris	Administrateur
CAC INVESTISSEMENTS	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 76116 Paris	842 850 018 Paris	Président
MAISON HELER	SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	825 385 420 Paris	Président
Chatel Transaction	SARL	11 rue d'Artois 75008 Paris	520 732 330 Paris	Gérant
PPG Management	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	881 557 383 Paris	Président
Les Allées de Vincennes	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	849 061 452 Paris	Président
Compagnie Columbus	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	883 000 325 Paris	Directeur Général Délégué
BK OPC I	SPPICAV sous forme de SAS	Tour Maine Montparnasse BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur
CAC LIFE	SAS	12, rue Pierre 1er de Serbie – 75116 Paris	889 117 230 Paris	Président

JON BAY	SAS	15 RUE DE MOULINET, RUE DU MOULINET, 78890 GARANCIERES	890 619 364 VERSAILLES	Président
SAS 8 IMPASSE MONTLOUIS	SAS	45 RUE DE MONCEAU, 75008 PARIS	898 629 191 PARIS	Directeur Général Délégué
COMPAGNIE COLUMBUS 2	SAS	12 AVENUE PIERRE IER DE SERBIE, 75116 PARIS	977 718 212	Directeur Général Délégué

Liste des mandats de Monsieur Joël VACHER :

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonction
SCI Egg Invest 1	SCI	13 Villa Seurat 75014 Paris	798 356 721 Paris	Gérant
Egg Patrimoine	SAS	13 Villa Seurat 75014 Paris	493 099 717 Paris	Président
Filao Investissements	SCI	13 Villa Seurat 75014 Paris	448 064 311 Paris	Gérant
SCI Beaudelaire 62	SCI	25 rue Guvton de Morveau 75013 Paris	799 669 536 Paris	Gérant
CVDB	SARL	Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine – 75755 Paris Cedex 15	804 614 121 Paris	Gérant
Filao Estate	SCI	81 résidence Pieds dans l'eau Marina - 9711o Point à Pitre	490 879 418 Pointe à Pitre	Gérant
Filao Immo	SCI	Immeuble CA/SOCOTEC 15 lot Grand Camp 2 97139 ABYMES	451 736 557 Pointe à Pitre	Gérant
Aix Duranne LDB	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	794 279 497 Paris	Gérant
Europe 71	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	802 104 893 Paris	Gérant
Montparnasse 1955	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	812 172104 Paris	Gérant
Pierre 1er Gestion	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	813 903 390 Paris	Président
BK OPCI	SPPICAV sous forme SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur

Phone Sidot Montpellier	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	483 450 300 Paris	Gérant
Phone Marie Curie Tours	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	483 450 383 Paris	Gérant
SARL Financière La Galerie	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	527 949 408 Paris	Gérant
Valbuc	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	438 769 200 Paris	Gérant
SOCIETE NOVAGEST	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	343 045 464 Paris	Gérant
SCI PPG LOGNES	SCI	Tour Maine Montparnasse – BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	823 211 875 Paris	Gérant
SCI PPG LESQUIN	SCI	Tour Maine Montparnasse – BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	829 506 203 Paris	Gérant
SCI PPG NOISY	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	829 359 082 Paris	Gérant
SCI PPG CERGY	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	831 803 192 Paris	Gérant
P.P.G CROISSANCE	SPPPICA V	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	819 943 804 Paris	Administrateur
Phone Fleury	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	523 782 076 Paris	Gérant
Phone Oceania	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	752 094 649 Paris	Gérant
Phone Orly	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	801 389 586 Paris	Gérant
Phone Toulouse	SARL	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	792 790 933 Paris	Gérant
SCI PPG PUTEAUX	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	843 075 151 Paris	Gérant
PPG RETAIL	SPPPICA V sous forme de	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	839 385 093 Paris	Administrateur

	SAS			
SCI PPG ANGOULEME	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	840 308 977 Paris	Gérant
PPG EST	SCI	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	852 921 642 Paris	Gérant
PPG Management	SAS	12 avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie, 75116 Paris	881 557 383 Paris	Directeur Général
Mennecy Aulnay	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	879 433 910 Paris	Directeur Général
PPG Indiana	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	878 831 833 Paris	Directeur Général
ADELOR	SARL	13 Villa Seurat 75014 Paris	389 787 656 Paris	Gérant
PPG Surélévation	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	899 159 271 Paris	Président
ELIJO MONTSOURIS	SCI	36 Avenue Reille 75014 Paris	950 833 368 Paris	Co-gérant

Liste des mandats de Monsieur Gérald PROUTEAU :

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonction
BK OPCI	SPPICAV sous forme SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur
PPG RETAIL	SPPICAV sous forme SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	839 385 093 Paris	Administrateur
PGWS	Société Civile	35 Boulevard du Montparnasse 75006 PARIS	832 873 806 Paris	Gérant
PIERRE 1 ^{ER} GESTION	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	813 903 390 Paris	Directeur Général Délégué

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: PPG RETAIL

Identifiant d'entité juridique: 9695004XGWWOWIS4BC11

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

OUI

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ____%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : %

NON

Il **promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de_% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il **promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables**



Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

La société de Gestion reconnaît que les investissements de la SPPPICAV sont exposés à certains

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

risques de durabilité pouvant impacter les rendements à long terme. Par conséquent, l'analyse ESG aux côtés de l'analyse financière conventionnelle a été intégrée pour identifier les risques de durabilité des actifs immobiliers dans l'univers d'investissement de la SPPPICAV en prenant en compte dans le processus d'investissement :

- des facteurs environnementaux tel que le coût et les réglementations en matière d'énergie, la présence d'amiante, les modifications des usages liés au changement climatique.
- des facteurs sociaux et de gouvernance tel que le respect des droits de l'homme, la lutte contre la corruption,

Toutes les décisions d'investissements ne seront pas exclusivement fondées sur des considérations relatives aux critères ESG, mais elles visent à réduire le risque de durabilité.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Tous les actifs présents dans le portefeuille RETAIL ont été notés soit 33 sites donc 100% du fonds est noté. (Ici Rochefort n'est pas séparé en deux phases). La moyenne de la notation est de : **3,29/10**.

● **.... et par rapport aux périodes précédentes ?**

18 actifs ont été notés de manière individuelle sur les 34 actifs du fonds. (52,9% du nombre d'actif total présent dans le fonds) et la moyenne de la notation est de **3,1/10**.

Tous les actifs qui n'ont pas été noté ne possède pas de note « par défaut » car chaque bail est unique.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable

----- **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable

----- **Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?**

Ce produit financier n'avait pas d'objectif d'investissement durable



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le produit financier ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les

facteurs de durabilité.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01-01-2024 au 31-12-2024

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Paloma	Retail park	35.22%	France
PUSEY-VESOUL	Retail park	7,89%	France
Rochefort	Retail park	7,83%	France



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

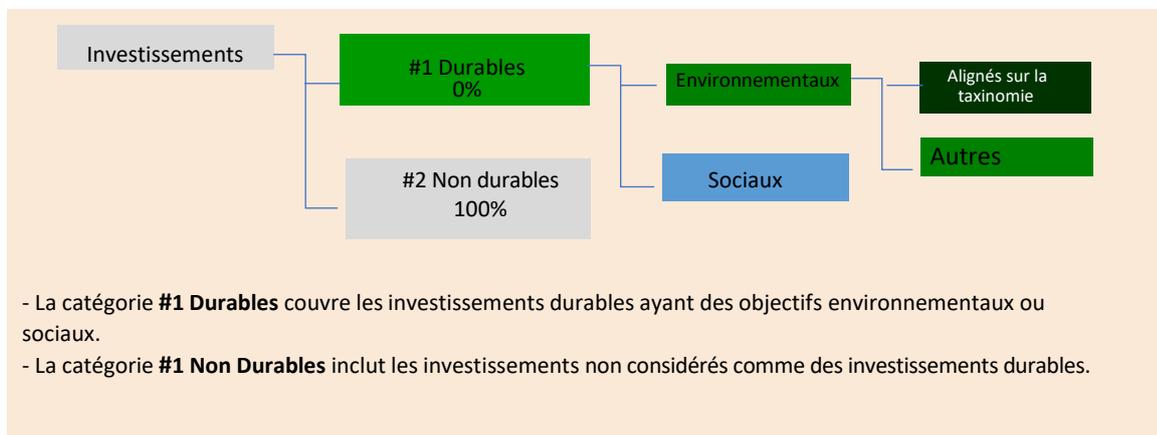
● Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

- **Des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;
- **Des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.



● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

- Les investissements sont réalisés à 100% dans l'immobilier d'entreprise (commerce).



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?**

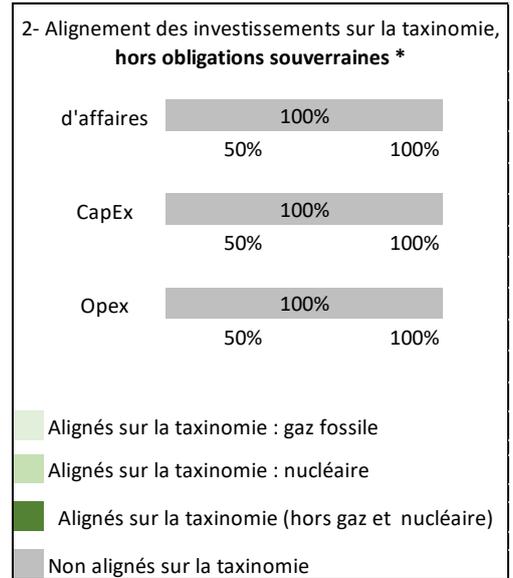
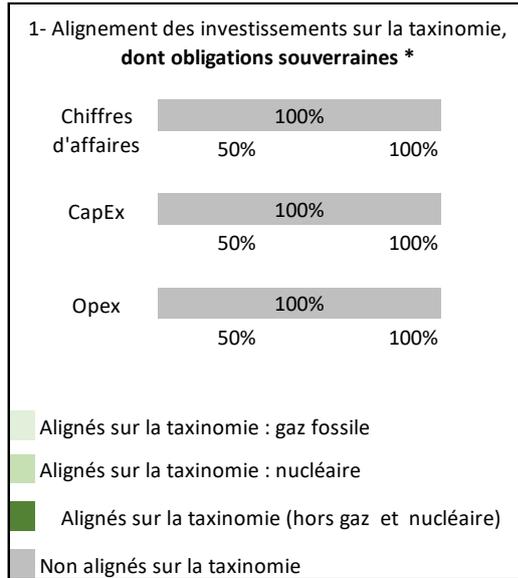
- Oui
- Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



* Aux fins de ces graphiques, les "obligations souveraines" comprennent toutes les expositions souveraines.

● **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Le pourcentage minimum d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes au sens de la taxinomie de l'Union Européenne s'élevait à 0%.

● **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE (règlement UE 2020-852).



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable sur le plan environnemental sans alignement avec la taxinomie européenne.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental et non alignés sur la taxinomie européenne.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «non durables», quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux?

Était inclus dans la catégorie "#2 Autres" les actifs non couverts par une analyse ESG : les liquidités, les instruments financiers (DAT, SWAP, CAP...).



Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable?

Ce produit n'utilise pas d'indice spécifique pour déterminer son alignement aux caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- **En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**
N/A
- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**
N/A
- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**
N/A
- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**
N/A