

PPG RETAIL

+4,49%

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

*La performance passée ne présage pas de la performance future*RAPPORT DE GESTION
3^{ème} trimestre 2025

— Vie de la SPPICAV

Faits importants

Investissement

Le fonds PPG RETAIL a acquis en juillet un actif neuf sous enseigne de restauration Volfoni situé à Villejust (91) en Île-de-France, en périphérie de la zone de bureaux de Courtaboeuf, dans le cadre d'un bail à construction de 40 ans et un bail commercial d'une durée de 10 ans ferme.

Cet investissement vise à capter un spread de taux d'environ 360 points de base sur la durée de détention de l'actif et un financement bancaire à hauteur de 65% à taux fixe sur une durée de 12 ans.

Désinvestissement

L'équipe de gestion a vendu l'actif de Chambry (02) détenu depuis 2018 et loué dans le cadre de trois baux commerciaux aux enseignes Happy Cash, King Jouet et Bureau Vallée. Cette cession d'un montant de 2 770 000 € net vendeur s'inscrit dans le cadre d'une politique de gestion active du portefeuille immobilier visant à vendre les actifs avec des risques identifiés de vacance locative ou de travaux.

Elle permet également au fonds de générer une plus-value (+3,6% au dessus de la valeur d'expertise) en complément des loyers encaissés depuis l'acquisition. Le produit de la vente permettra de rembourser le capital restant dû de la bancaire à taux variable (1 190 063 €) avant de réinvestir le solde des liquidités.

Activité locative

ROCHEFORT SUR MER :

Ex-Biocoop : le fonds a signé le 9 octobre 2025 un nouveau bail commercial de 9 ans avec l'enseigne de discount allemande TEDi sur une base de loyer supérieure de +6,5% par rapport à l'ancien loyer, soit un nouveau loyer représentant 1% du revenu locatif annuel du fonds.

Ex-Mondovelo : la cellule de 624 m² précédemment louée à l'enseigne Mondovelo, a été divisée en deux cellules commerciales de 224 m² et 400 m² et sont désormais louées aux enseignes 123 Parebrise et Omega cuisine dans le cadre de baux d'une durée de 9 ans et 10 ans dont 6 ferme. Les conditions financières locatives sont très supérieures aux précédentes (90€/m²/an pour Mondovelo contre 137€/m² pour Omega Cuisine et 150 €/m² pour 123 Parebrise).

Avec le renouvellement du bail de Générale d'Optique avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2026, pour une durée de 6 ans ferme, l'extension du magasin Centrakor, les locations de Tedi, 123 Parebrise et Omega Cuisine, l'équipe de gestion a sécurisé en 2025 un flux locatif sur les prochaines années d'environ 470 000 € (soit 3,6% des revenus du fonds) au cours de l'année 2025.

PUSEY :

L'enseigne Maisons du Monde, qui avait initialement dénoncé son bail, a finalement demandé à rester temporairement. La société de gestion a donc signé un avenant au bail avec une occupation prolongée de 12 mois supplémentaires minimum jusqu'au 31 décembre 2026, dans les conditions locatives actuelles.

VARENNES-SUR-SEINE :

Le restaurant KFC a été ouvert au public au cours du mois de septembre.

PPG RETAIL

+4,49%

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

*La performance passée ne présage pas de la performance future*RAPPORT DE GESTION
3^{ème} trimestre 2025

Gestion financière

Afin de maintenir un ratio de dette à taux fixe et à taux variable couverte d'au minimum 70% en permanence, l'équipe de gestion privilégie l'octroi de financement bancaire à taux fixe lors de nouvelles acquisitions ou des refinancements comme celui des bâtiments de la Phase 2 de Varennes sur Seine actuellement en cours auprès de l'établissement bancaire qui a financé la Phase 1.

En parallèle le fonds envisage de rembourser 3,7 M€ de la dette bancaire à taux variable contractée sur l'actif de Millau en 2018, soit environ 50% du capital restant dû.

Enfin un instrument de couverture de taux (swap*) d'un montant de 5 M€ a été contracté sur la base d'un taux de 2,12% en remplacement d'un instrument échu d'un montant équivalent contracté en 2022 au taux de 2,71%.

* Un Swap est un contrat convertissant une partie de la dette à taux variable en dette à taux fixe pour une durée déterminée.

Valorisation immobilière

Au 30 septembre 2025, la valorisation immobilière du portefeuille s'établit à 177 437 987 € HD.

À périmètre constant, la valorisation des actifs immobiliers de la SPPICAV enregistre une baisse de -0,12% par rapport au trimestre précédent (176 291 217 € contre 176 501 217 € HD) soit un impact de -0,20% sur l'actif net compte tenu de l'effet de levier.

L'indice des loyers commerciaux (ILC) a atteint 136,81 au 24/09/2025 contre 136,72 à la même date en 2024 soit une hausse de +0,07% sur un an. Cette nouvelle indexation positive permet depuis plusieurs années d'accroître le taux de rendement du portefeuille. Le taux de rendement immobilier⁽¹⁾ net du portefeuille s'établit à ce jour à +7,31%.

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

Bilan et Perspectives

L'équipe de gestion étudie plusieurs dossiers et envisage de se positionner sur un ou plusieurs dossiers d'ici la fin de l'année en ciblant prioritairement les secteurs d'activités de l'alimentation, la restauration et le discount. La société de gestion reste vigilante dans un contexte économique et politique qui conduit les acteurs de l'investissement et les enseignes à l'attentisme.

PPG RETAIL

+4,49%

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

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION
3^{ème} trimestre 2025

— 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 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	186 602 256 €	Nombre d'actionnaires actions A / fondateurs (B)	371 / 25
Actif net	104 441 889 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	0
Valeur liquidative actions A	183,71 €	Nombre actions A Nombre actions B	486 106,622 76 379,313
Valeur liquidative actions B	198,18 €	Dividendes versés au cours de la période	Néant

— Données du patrimoine

Nombre d'actifs détenus	38	Surface de plancher total	114 401 m ²	Loyers annuels nets ¹	13 111 785 €
-------------------------	----	---------------------------	------------------------	----------------------------------	--------------

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

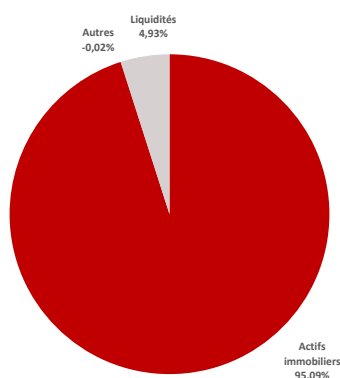
	YTD ²	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	Annualisée depuis le 04/05/2018	Création (04/05/2018)
Actions A	+4,49%	+1,63%	+5,68%	+11,02%	+51,19%	+8,45%	+83,71%
Actions B	+5,02%	+1,84%	+6,54%	+12,97%	+59,44%	+9,55%	+98,18%

¹ Loyer de Millau brut hors aménagements de charges

² 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 : 95,09% (177 437 987 €)
- Dépôts et instruments financiers : 0,04% (-68 531 €)
- Créances diverses : 0,02% (28 692 €)
- Liquidités (dont dépôts à terme) : 4,93% (9 204 108 €)

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	46,30 %
Dette bancaire	82 160 537 €	Taux moyen de la dette bancaire ¹	3,05 %
Dont dette à taux fixe (43,42%)	35 677 491 €	Échéance moyenne de la dette bancaire	7,96 ans
Dont dette à taux variable (56,58%)	46 483 046 €	Instruments de couverture (Caps ² et Swaps ³)	32 548 205 € Durée moyenne pondérée ⁴ : 0,89 ans

¹ Taux EUR3M au 30/09/2025 = 2,032% / Couverture comprise

² 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.

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

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

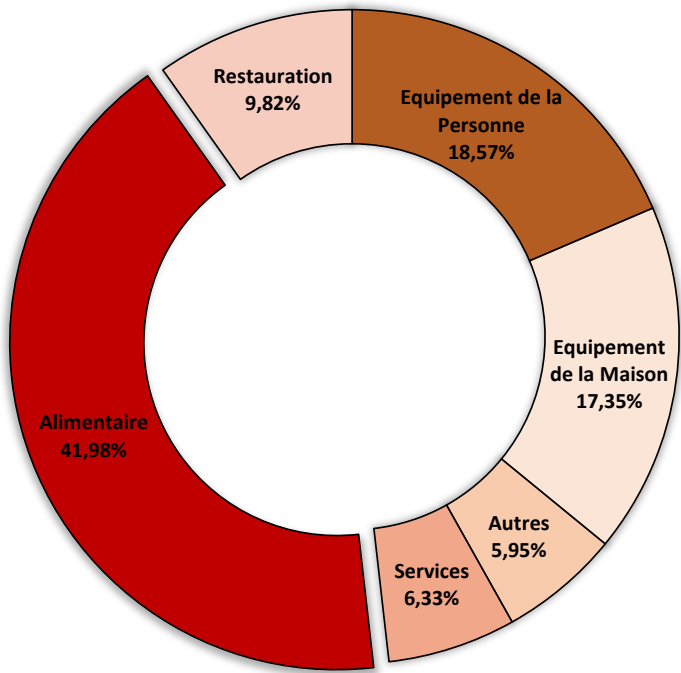
— Caractéristiques générales

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	- 1 446 164 €
dont commissions d'Asset Management	- 1 189 237 €
Frais d'exploitation immobilière	- 5 197 403 €
dont remboursement de crédit-bail / loyers de baux à construction	- 4 376 391 €
dont commissions de Property Management (facturé aux filiales) interne	- 226 584 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 107 497 €

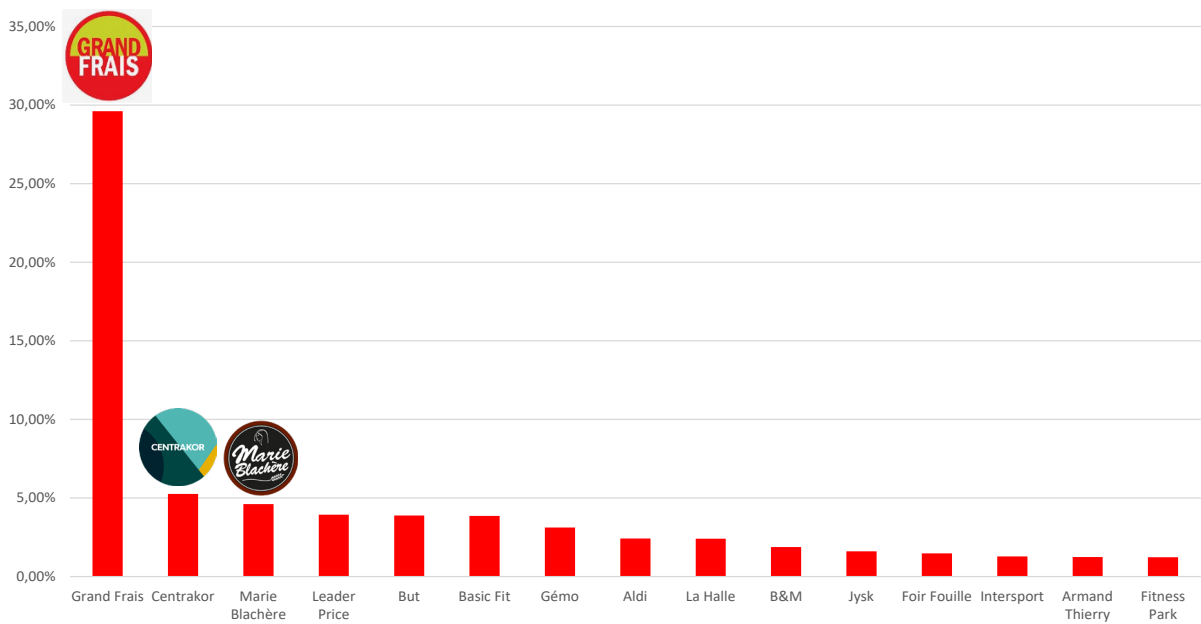
— Poche immobilière Typologie d'activité



Taux d'occupation physique	97,39%
Taux d'occupation financier	96,82%

Durée moyenne des baux jusqu'à leur prochaine échéance (WALB)	2,38 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	5,75 ans

Répartition des loyers par enseigne (Top 15)



— Poche immobilière inventaire

Localisation	Type d'immeuble	Surface m²	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	1 060 654 ¹
Pusey - Vesoul (70 000)	Retail Park	10 035	11	1 023 976
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	282 037
Epinal (88 000)	Retail Park	3 650	2	362 851
Rochefort-sur-mer (17 300)	Retail Park	11 357	10	1 163 533
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	115 000
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	774 103
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	517 266
Lisieux (14 100)	Cellules commerciales	5 054	7	526 315
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	389 903
Woippy (57 140)	Restauration rapide	427	1	154 798
Saint Doulchard (18 230)	Cellules commerciales	878	2	178 874
Varennes-sur-Seine (77 130) Phase 1	Cellules commerciales	3 080	5	300 363
Varennes-sur-Seine (77 130) Phase 2	Cellules commerciales	1 675	1	228 288
Châteaudun (28 200)	Restauration	420	1	106 000
Chalon-sur-Saône (71 100)	Restauration	475	1	80 980
Montargis (45 200)	Restauration	462	1	110 902
Saint-Quentin (02 100)	Restauration	445	1	84 000
Villejust (91 140)	Restauration	415	1	122 000

¹Loyer brut hors aménagements de charges