

## — Vie de la SPPICAV

### Faits importants

L'équipe de gestion a signé le 31 juillet dernier un contrat de réservation d'un immeuble en l'Etat Futur d'Achèvement dans le cadre du programme WE FORM, concept regroupant dans un même lieu formation, sport et services. L'acquisition d'un montant de 4,76 M€ HT de l'actif situé rue de la Louisiane à Bordeaux (33) serait réitérée le 19 décembre 2025 avec le promoteur national Marignan. La date prévisionnelle de livraison est prévue courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 2026.

Cette opération représenterait un loyer annualisé de 322 566 € HT, soit un taux de rendement de 7% acte en main avant effet de levier de la dette bancaire.

### Valorisation immobilière

Au 30 septembre 2025, la valeur vénale des actifs immobiliers du fonds s'élève à 95 586 453 € hors droits. À périmètre constant, cela représente une progression de +0,73% par rapport au 30 juin 2025 (95 586 453 € contre 94 886 453 €), générant un impact positif d'environ +1,11% sur l'actif net du fonds compte tenu de l'effet de levier.

Les principales évolutions de valorisation du trimestre concernent :

- Orléans – Le Plaza Bâtiment B : +920 000 € (soit +8,5% par rapport à la valeur du trimestre précédent), porté par l'avancement des travaux de restructuration et la signature des nouveaux baux (APEC, CODA).
- Saint-Julien-lès-Metz : +90 000 € (soit +2,0%), grâce à la réalisation de travaux importants de rénovation dans l'immeuble.
- Cergy-Pontoise : -130 000 € (soit -2,0%), en raison du départ du locataire WEIDMULLER au 31 août et de la réduction de surface louée par CDC Habitat sur cet immeuble.
- Vélizy : -100 000 € (soit -1,5%), reflétant une légère décote liée à des perspectives plus incertaines sur ce site à l'approche des élections municipales de 2026.

### Vie des filiales

- Cergy-Pontoise :

Comme anticipé, le locataire Weidmuller a libéré fin août les locaux qu'il occupait au 2<sup>ème</sup> étage, préférant des surfaces d'activités en rez-de-chaussée dans un autre immeuble. Les bureaux vacants, en excellent état, font déjà l'objet de visites par de potentiels preneurs. Parallèlement, CDC Habitat a renouvelé son bail aux conditions de marché, malgré la restitution d'environ 160 m<sup>2</sup> de bureaux. Ces surfaces libérées suscitent l'intérêt du locataire voisin, avec qui des discussions sont en cours pour une éventuelle extension.

- Vélizy :

La lettre d'intention reçue au trimestre précédent de la part d'un promoteur en vue d'acquérir l'immeuble vacant n'a pas aboutie. La recherche d'un nouvel opérateur susceptible de porter le projet de développement en accord avec la mairie se poursuit. Néanmoins, l'approche des élections municipales de mars 2026 instaure un climat d'attente, le contexte politique local rendant incertaine la faisabilité à court terme du projet.

# PPG Croissance

## +5,62%

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

RAPPORT DE GESTION

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

### - Orléans – Le Plaza (Bâtiment B) :

La commercialisation de cet immeuble, acquis en restructuration à l'été 2024, progresse et dépasse 55% de sa surface totale, représentant environ 417 000 € de revenus locatifs annuels sécurisés. La livraison des locaux aménagés pour l'école Pigier a eu lieu sans réserve le 31 août 2025, à la suite d'un avis favorable de la commission de sécurité, permettant une ouverture le 15 septembre 2025. Les surfaces restantes (environ 2 313 m<sup>2</sup>) font actuellement l'objet d'une négociation avancée avec une société du CAC 40 ; la signature de ce bail, espérée d'ici la fin de l'année 2025, permettrait d'accueillir un nouveau locataire dont l'arrivée porterait le taux d'occupation de l'immeuble à 100%.

### - Saint-Julien-lès-Metz – Immeuble « SAGE » :

Les travaux de réhabilitation de plus de 1,2 M€ HT initiés et supportés par le locataire SAGE sur environ 50% de l'immeuble sont quasiment achevés. Les travaux de rénovation des parties communes d'un montant estimés à 320 K€ HT et financés par le fonds seront livrés début novembre 2025. Des visites ont d'ores et déjà eu lieu en vue de relouer les surfaces que SAGE libérera au 1<sup>er</sup> janvier 2026 (environ 1 500 m<sup>2</sup> disponibles à cette date). Ces améliorations devraient renforcer l'attrait de l'actif sur le marché local.

## Perspectives

Deux thématiques prioritaires orientent actuellement la stratégie d'investissement :

### 1. Locaux d'enseignement / formation (ERP type R)

Ce segment présente de réels atouts, avec des actifs souvent en rez-de-chaussée offrant une grande polyvalence d'usage et une forte attractivité locative. Dans cette optique, plusieurs BEFA ont été signés dans le cadre du contrat de réservation de l'actif en VEFA à Bordeaux avec le promoteur Marignan : le 8 octobre 2025 avec l'enseigne Planète fitness - acteur majeur du marché du fitness - et un loyer annuel HT HC de 158 912 € et un BEFA avec SERGIC - groupe international de services immobiliers - le 10 octobre 2025 pour un loyer annuel HT HC de 25 346 €. Un troisième BEFA est en cours de négociation avec une enseigne de formation et d'enseignement réputée au niveau national afin de louer les 43,19% de surfaces encore vacantes.

### 2. Locaux de loisirs et de sport (padel, fitness, etc.)

Bien que souvent écartés des stratégies classiques en raison de l'absence d'autorisations administrative de type CDAC, ces actifs « alternatifs » offrent un potentiel de rendement significatif dès lors qu'ils respectent les standards techniques des locaux d'activités.

Un premier terrain situé à Athis-Mons, commune limitrophe de l'aéroport d'Orly, est sécurisé depuis juillet par une promesse de vente sous conditions suspensives d'obtention du permis de construire. L'objectif est de construire, en partenariat avec le Groupe Players pionnier et leader du Padel en France depuis 2014, un bâtiment d'activités en maîtrisant le coût de revient global de l'opération.

Ces axes d'investissement s'inscrivent dans la stratégie de création de valeur du fonds, en complément d'une gestion active et de relocation des locaux vacants du portefeuille dans un contexte de marché plus sélectif.

# PPG Croissance

**+5,62%**

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

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

RAPPORT DE GESTION  
3<sup>ème</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	106 797 056 €	Nombre d'actionnaires	Action A : 57 Action B : 90
Actif net	65 791 095 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	2
Valeur liquidative actions A	508,21 €	Nombre d'actions	Action A : 99 708, 73 Action B : 1 340 423,20
Valeur liquidative actions B	11,27 €	Dividendes versés au cours de la période	Néant

## — Données DU PATRIMOINE

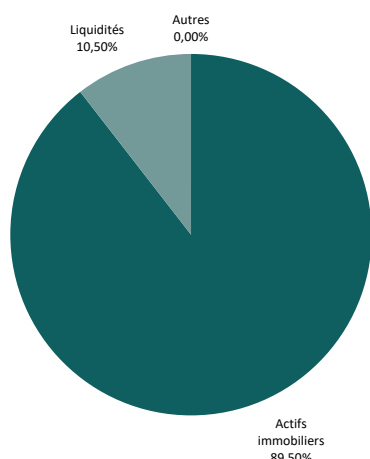
Nombre d'actifs détenus	18	Surface de plancher total	56 298 m <sup>2</sup>	Loyers annuels nets	7 966 916 €
Taux d'occupation physique	86,97%	Taux d'occupation financier	89,16%		

## — 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	+5,71%	+1,62%	+8,51%	+17,04%	+66,86%	+14,34%	+202,00%
Actions B	31/03/2024	+5,62%	+1,53%	+8,37%	NA	NA	+8,30%	+12,70%

\*Depuis le début de l'année (Year to date) - Les performances affichées sont nettes de frais hors commissions de souscription.

## — Composition DE L'ACTIF BRUT



- Actifs immobiliers 89,50% (95 586 453 €)
- Liquidités 10,50% (11 213 095 €)
- Dépôts et instruments financiers -0,06% (- 60 026 €)
- Créances diverses 0,05% (57 533 €)

La composition de l'actif représentée ici indique les ratios de l'OPCI et de ses filiales.

## — Endettement

Ratio d'endettement maximum	75%	Dettes à taux fixe	19 608 321€ (49,39%)
Dettes bancaires	39 702 929 €	Dettes à taux variable	20 094 608 € (50,61%)
Ratio d'endettement	41,37%	Taux moyen de la dette <sup>1</sup>	3,03%
Échéance moyenne de la dette bancaire	9,25 ans	Instruments de couverture	Swap : +15 M€ Durée moyenne : 2,48 ans

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

## — Caractéristiques GÉNÉRALES

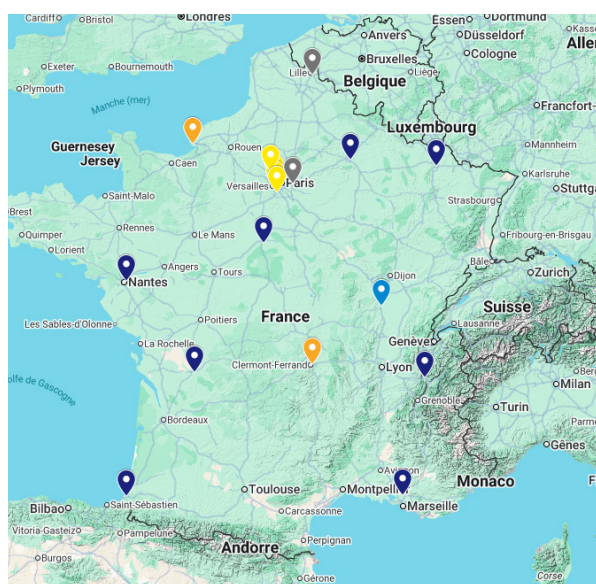
Numéro d'agrément SPPICAV	SPI20180020	Numéro d'agrément SGP	GP15-000024
Code ISIN action A	FR0013265683	Évaluateur immobilier	BPCE Expertises Immobilières
Code ISIN action B	FR001400LW94	Dépositaire et valorisateur	Société Générale Securities Services
Durée de vie	18 ans (2034)	Commissaire aux comptes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

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

Frais de fonctionnement et de gestion	- 917 569 €
dont commissions d'Asset Management	- 604 350 €
Frais d'exploitation immobilière	- 1 558 320 €
dont loyers de baux à construction / remboursement de crédit-bail	- 769 863 €
dont commissions de Property Management (Pierre 1 <sup>er</sup> REM)	- 132 523 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 171 088 €

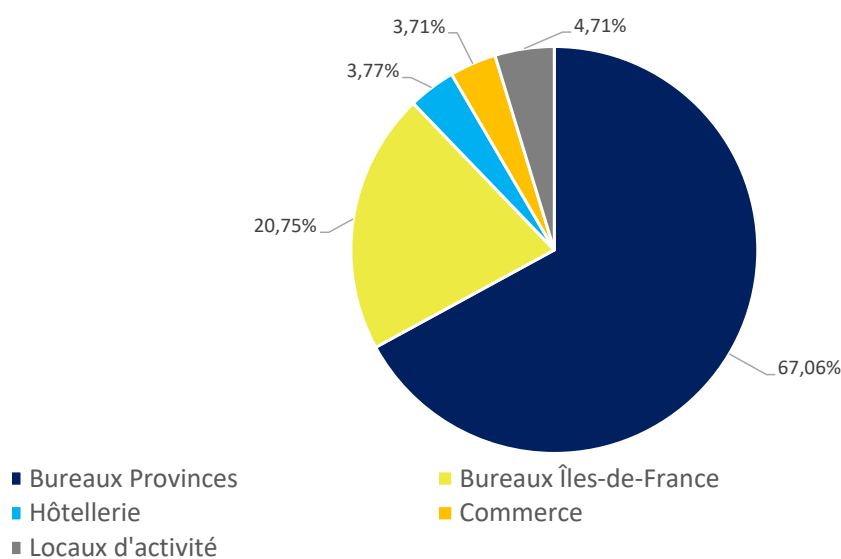
## — Poche immobilière TYPOLOGIES D'ACTIFS

### Répartition géographique des actifs



- Hôtellerie
- Bureaux Île-de-France
- Commerce
- Bureaux Provinces
- Locaux d'activité

### Répartition de la valeur vénale en fonction de la typologie



## — Etat locatif (TOP 5)

Locataire	Actif	% des loyers annuels nets
Solocal Marketing Services	Angoulême	9,21%
Bouygues Telecom	Aix Duranne	8,80%
Sage	St Julien-les-Metz	5,88%
SAS des Hôtels de Chalon	Europe 71	4,37%
Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation (SPIP)	Cergy	4,07%

## — 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>	5 205 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	151	119	194	245	55
Taux d'occupation physique	96%	55%	96%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	13 990	7 240	10 550	7 500	5 380
Locataires principaux	Multi-locataires (Pôle Emploi, Foncia,...)	Multi-locataires	Multi-locataires	Solocal Marketing Services	Bouygues Télécom

Actifs	St Julien-les-Metz	Novagest	Reims	Europe 71	Le Havre
Modalité de détention	Pleine Propriété	Copropriété	Copropriété	Pleine Propriété	Volume
Nom de l'immeuble	Sage	Novagest	Avenue Hoche	Europe 71	WE FORM - Le Havre
Ville	St Julien-les-Metz	Velizy	Reims	Chalon-sur-Saône	Le Havre
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Hôtel	Formation/sport
Surface	3 027 m <sup>2</sup>	3 246 m <sup>2</sup>	2 688 m <sup>2</sup>	3 500 m <sup>2</sup>	1 943 m <sup>2</sup>
Nombre de parking	270	86	70	66	0
Taux d'occupation physique	100%	0%	94%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	4 890	4 400	4 300	3 680	3 620
Locataires principaux	Sage	-	Multi-locataires	SAS des Hôtels de Chalon	Multi-locataires

## — Poche immobilière INVENTAIRE (SUITE)

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>	5 963 m <sup>2</sup>
Nombre de parking	17	32	60	22	65
Taux d'occupation physique	44%	100%	100%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	3 480	2 460	2 350	2 250	20 600
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 20 600 000 € et détenu à 52,29% par PPG Croissance

Actifs	Chambéry	Ontario	Clermont
Modalité de détention	Copropriété	Copropriété	Copropriété
Nom de l'immeuble	Savoie Technolac	Ontario	WE FORM - Clermont
Ville	La Motte-Servolex	Villebon-sur-Yvette	Clermont-Ferrand
Typologie	Bureaux & Restaurant	Bureaux	Formation/sport
Surface	2 226 m <sup>2</sup>	1 440 m <sup>2</sup>	1719 m <sup>2</sup> (en cours de construction)
Nombre de parking	En foisonnement	45	8
Taux d'occupation physique	100%	91%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	5 700	1 830	3 240 (valeur à terminaison)
Locataires principaux	Multi-locataires	Multi-locataires	Multi-locataires