

PPG RETAIL

+ 1,73%

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

RAPPORT DE GESTION
1^{er} trimestre 2026*La performance passée ne présage pas de la performance future*

— Vie de la SPPICAV

Faits importants

L'équipe de gestion a concentré ses efforts sur l'optimisation de la performance du portefeuille à travers des actions ciblées d'asset management, visant à sécuriser et pérenniser les revenus locatifs. Ces initiatives se sont notamment traduites par des renégociations et des renouvellements de baux ainsi que des opérations de relocation.

Activité locative

EPINAL :

La procédure de redressement judiciaire de l'enseigne Giant suit son cours. L'échéancier mis en place est à ce jour respecté par le preneur. L'enseigne représente 0,46% du total des loyers du fonds.

CREPY :

Suite au placement en redressement judiciaire de l'enseigne Bureau Vallée, la société de gestion a décidé de maintenir les conditions locatives actuelles, sans accompagnement particulier sur le niveau de loyer. En effet, en parallèle, une enseigne nationale exploitée en succursale a manifesté son intérêt pour une reprise du local dans des conditions locatives plus favorables pour le fonds, offrant ainsi une solution alternative en cas de départ du preneur actuel. L'enseigne Bureau Vallée représente 0,58% du total des loyers du fonds.

LISIEUX :

Des baux sont actuellement en cours de signature avec les enseignes Maxi Zoo et 123 Pare-Brise, respectivement sur des durées de 10 ans et 6 ans fermes. La date d'effet des baux est prévue pour fin novembre 2026 avec le versement des premiers loyers par la suite. Ces commercialisations permettraient au fonds de bénéficier d'un niveau de loyer supérieur à celui précédemment acquitté par l'enseigne Jysk dont le départ est intervenu au cours du deuxième trimestre 2025.

RIVESALTES :

Le sous-locataire Lidl a quitté les lieux et le preneur Leader Price libérera le site au 31 décembre 2026. Un projet de bail avec un nouveau preneur est en cours de finalisation afin de permettre une continuation d'occupation du site, sur une base locative inférieure mais désormais en adéquation avec les niveaux de marché actuels. Le loyer actuel de l'actif représente 4% du total des loyers du fonds.

MILLAU :

Le trimestre a été marqué par une activité locative dynamique, illustrée par l'ouverture de l'agence Promovacances et le renouvellement du bail de l'enseigne Marie Blachère, aux conditions initiales (bail 3-6-9 ans).

Par ailleurs, un projet d'envergure, consécutif à de récentes libérations de cellules, vise à regrouper plusieurs surfaces, pour un total de 630 m², afin d'accueillir un concept de prêt-à-porter de premier plan sous enseigne nationale, ce qui renforcera l'attractivité globale du site.

PUSEY :

Les équipes de gestion ont signé un bail avec l'enseigne TEDI sur l'ancien local Litrimarché. La prise d'effet du bail est prévue en septembre 2026 et permettra de porter le bâtiment à un taux d'occupation de 100%.

PPG RETAIL

+ 1,73%

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

*La performance passée ne présage pas de la performance future*RAPPORT DE GESTION
1^{er} trimestre 2026

TINQUEUX :

L'enseigne d'institut de beauté Carlance a été placée en redressement judiciaire. Les équipes de gestion étudient actuellement plusieurs marques d'intérêt. L'enseigne représente 0,23% du total des loyers du fonds.

Valorisation immobilière

Au 31 mars 2026, la valorisation immobilière du portefeuille s'établit à 177 337 743 € HD.

À périmètre constant, la valorisation des actifs immobiliers de la SPPICAV enregistre une légère baisse (-0,13%) par rapport au trimestre précédent (177 337 743 € HD contre 177 567 743 € HD) soit un impact de -0,21% sur l'actif net compte tenu de l'effet de levier.

Le taux de rendement immobilier net du portefeuille s'établit à ce jour à 7,24%. Il correspond à la somme des loyers nets divisée par la somme des valeurs immobilières des actifs.

Bilan et Perspectives

Dans un contexte économique et géopolitique complexe, la société de gestion maintient une approche sélective et prudente sur de nouvelles opportunités d'investissement, dans un marché où se multiplient les cessions d'actifs sous contrainte par des investisseurs fragilisés.

Le fonds s'est récemment positionné sur un actif situé dans l'une des principales zones commerciales de la ville d'Avignon (population d'environ 100 000 habitants), composé d'enseignes nationales. L'opération, d'un volume d'environ 6 M€, demeure toutefois conditionnée au renouvellement de certains baux actuellement en tacite prolongation. L'équipe de gestion vise un spread de taux minimum de 350 points de base dans le cadre de cette acquisition potentielle.

Enfin, les gérants étudient actuellement deux opportunités d'investissement : d'une part, un actif commercial en hypercentre de Bordeaux, d'un montant de 3 M€ et offrant un rendement immobilier cible proche de 9 % ; d'autre part, une prise de participation au sein d'un portefeuille de commerces de périphérie exploités par une enseigne de discount dans l'optique d'un partenariat avec l'exploitant.

PPG RETAIL

+ 1,73%

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

La performance passée ne présage pas de la performance future

RAPPORT DE GESTION
1^{er} trimestre 2026

— 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.



Site de Pusey - Vesoul (70 000)

Site d'Epinal (88 000)



— 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	185 929 989 €	Nombre d'actionnaires actions A / B	371 / 24
Actif net	108 087 575 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	0
Valeur liquidative actions A	190,11 €	Nombre actions A Nombre actions B	486 900,61 75 379,36
Valeur liquidative actions B	205,87 €	Dividendes versés au cours de la période	Néant

— Données du patrimoine

Nombre d'actifs détenus	38	Surface de plancher total	114 405 m ²	Loyers annuels nets de baux à construction ¹	12 838 939 €
-------------------------	----	---------------------------	------------------------	---	--------------

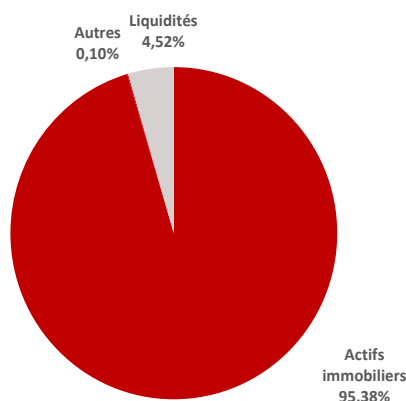
— Performance des ACTIONS (La performance passée ne présage pas de la performance future)

	YTD ²	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	Annualisée depuis le 04/05/2018	Création (04/05/2018)
Actions A	+1,73%	+1,73%	+6,64%	+12,36%	+49,07%	+8,36%	+90,11%
Actions B	+1,91%	+1,91%	+7,49%	+14,18%	+56,85%	+9,45%	+105,87%

¹ Loyer de Millau brut hors aménagements de charges² 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 : 95,38% (177 337 743 €)
- Dépôts et instruments financiers : 0,03% (62 627 €)
- Créances diverses : 0,07% (124 424 €)
- Liquidités (dont dépôts à terme) : 4,52% (8 405 195 €)

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	43,64%
Dette bancaire	77 384 442 €	Taux moyen de la dette bancaire ¹	3,03%
Dont dette à taux fixe (47,58%)	36 815 725 €	Échéance moyenne de la dette bancaire	7,59 ans
Dont dette à taux variable (52,42%)	40 568 717 €	Instruments de couverture (Caps ² et Swaps ³)	31 378 153 € Durée moyenne pondérée ⁴ : 0,85 ans

¹ Taux EUR3M au 31/03/2026 = 2,079% / 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.

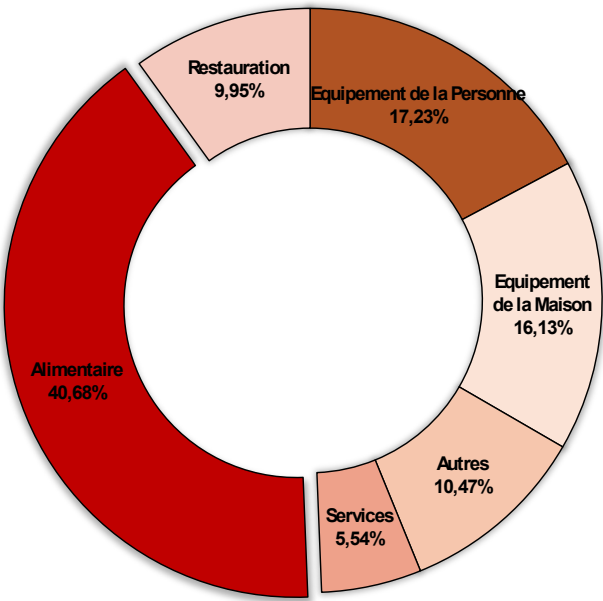
— Caractéristiques générales

Numéro d'agrément SPPICAV	SPI20180020	Évaluateur immobilier	BPCE Expertises Immobilières
Code ISIN action A	FR0013324662	Dépositaire	Société Générale Securities Services
Code ISIN action B	FR0013324670	Délégataire de la gestion comp-table	Forstone
Durée de la SPPICAV	15 ans (2033)	Commissaire aux comptes	PwC
Numéro d'agrément SGP	GP15-000024		

— Frais de gestion YTD (depuis le début de l'année)

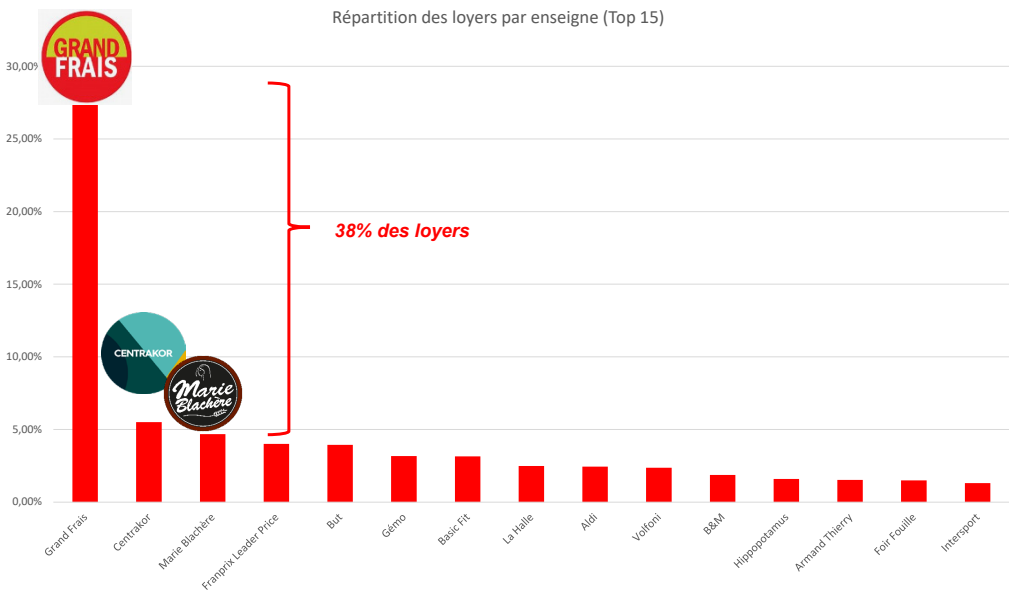
Frais de fonctionnement et de gestion	- 433 396 €
dont commissions d'Asset Management	- 418 269 €
Frais d'exploitation immobilière	- 1 645 826 €
dont remboursement de crédit-bail / loyers de baux à construction	- 1 404 804 €
dont commissions de Property Management (facturé aux filiales) interne	- 79 599 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 41 519 €

— Poche immobilière Typologie d'activité



Taux d'occupation physique	96,17%
Taux d'occupation financier	95,57%

Durée moyenne des baux jusqu'à leur prochaine échéance (WALB)	2,21 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	5,56 ans



— 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	837 539 ¹
Pusey - Vesoul (70 000)	Retail Park	10 035	11	1 023 976
Schweighouse-sur-Moder (67 590)	Retail Park	3 760	3	422 225
Garons (30 128)	Terrain	3 482	Terrain	33 504
Le Mans – Mulsanne (72 230)	Cellule commerciale	10 000	1	508 472
Champniers (16 430)	Retail Park	2 500	4	283 171
Epinal (88 000)	Retail Park	3 650	2	365 915
Rochefort-sur-mer (17 300)	Retail Park	11 357	10	1 191 312
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	229 901
Cluses (74 300)	Cellules commerciales	1 976	5	357 640
Dommartin les Toul (54 200)	Cellules commerciales	1 803	5	188 043
Metz - Jouy Aux Arches (57 130)	Cellules commerciales	2 078	5	338 785
Brive - Malemort sur Corèze (19 360)	Cellules commerciales	1 716	4	115 000
Metz - Marly (57 155)	Cellules commerciales	2 518	7	262 210
Montelimar (26 200)	Cellules commerciales	1 955	5	232 635
Tinqueux (51 430)	Retail Park	3 419	7	770 699
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	353 310
Etampes (91 150)	Cellules commerciales	1 991	5	325 870
Rivesaltes (66 00)	Cellule commerciale	1 848	1	517 607
Lisieux (14 100)	Cellules commerciales	5 054	7	524 326
Orléans (45 000)	Cellules commerciales	1 608	1	282 495
Saint-Junien (87 200)	Cellules commerciales	1 141	1	148 790
Crépy-en-Valois (60 800)	Cellules commerciales	3 408	4	377 271
Woippy (57 140)	Restauration rapide	427	1	154 900
Saint Doulchard (18 230)	Cellules commerciales	878	2	173 422
Varennes-sur-Seine (77 130) Phase 1	Cellules commerciales	3 080	5	300 764
Varennes-sur-Seine (77 130) Phase 2	Cellules commerciales	1 675	1	228 288
Blois - Châteaudun (41 000)	Restauration	420	1	107 114
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	122 080

¹Loyer brut hors aménagements de charges