

— Vie de la SPPICAV

Faits importants

Au cours du trimestre, la société PPG SPORT DEVELOPPEMENT a signé un bail emphytéotique administratif ainsi qu'un bail en état futur d'achèvement avec la société PLAYERS portant sur un actif situé à Bondy.

Cette opération a généré une création de valeur immédiate de 334 174 €, sur la base d'un prix de revient estimé à 2,14 M€ HT pour une valeur vénale hors droits de 2,47 M€, contribuant à hauteur de 0,48 point à la performance trimestrielle du fonds.

L'équipe de gestion poursuit une stratégie active visant à anticiper les échéances locatives, à réduire la vacance grâce à une commercialisation soutenue, et à valoriser durablement le portefeuille au moyen d'opérations ciblées de travaux, de restructuration et de sécurisation des revenus, tout en maintenant une forte sélectivité des investissements dans un environnement de marché exigeant.

Valorisation immobilière

Au 31 mars 2026, la valorisation des actifs immobiliers du fonds s'élève à 108 300 001 € HD. À périmètre constant, la valorisation enregistre une évolution de + 0,91% par rapport au 31 décembre 2025 (100 724 145 € contre 99 811 395 €), générant un impact positif de + 1,29% 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 : +810 000 € (soit +9,11% par rapport au trimestre précédent), porté par l'avancement des travaux de restructuration ainsi que par la poursuite de la commercialisation (signature d'un bail avec BNP sur les surfaces restantes).
- Reims – Immeuble HOCHÉ : +50 000 € (soit +1,17%), consécutif à la signature d'un nouveau bail commercial.
- Puteaux : -40 000 € (soit -1,15%), à la suite d'une réévaluation immobilière de l'actif.
- Aix Duranne : -80 000 € (soit -1,51%), en raison d'une diminution du surloyer pour travaux.
- Villebon-sur-Yvette : -40 000 € (soit -2,19%), en raison du congé de deux locataires.
- Vélizy : -100 000 € (soit -2,33%), traduisant une légère décote liée à des perspectives de développement plus incertaines sur le site, dans un contexte post-électoral municipal encore peu lisible.
- Orléans – Le Plaza Bâtiment A : -340 000 € (soit -2,51%), résultant d'une réévaluation immobilière de l'actif.
- Nantes : -110 000 € (soit -4,70%), reflétant l'impact anticipé du départ du locataire prévu courant juin 2026.

Vie des filiales et des actifs

Cergy-Pontoise :

Les locaux du 2^e étage, vacants depuis août 2025 et dans un excellent état, font toujours l'objet d'une commercialisation active. La société de gestion a récemment obtenu l'accord du Service pénitentiaire du Val-d'Oise pour la prise à bail de l'intégralité des surfaces libérées. Une signature est espérée au cours du 2^e trimestre 2026 pour une prise d'effet prévisionnelle au 4^e trimestre 2026.

PPG Croissance

+ 1,91%

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

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

Vélizy

La société de gestion poursuit activement la recherche d'un nouvel opérateur susceptible de développer un projet en ligne avec les orientations de la municipalité. Les élections municipales de mars 2026 n'ont pas modifié la ligne politique de la ville. Dans ce contexte, une reprise des discussions est envisagée d'ici la fin de l'année 2026.

Orléans – Le Plaza (Bâtiment B)

La commercialisation du bâtiment B progresse conformément au plan d'asset management défini par la société de gestion, avec un taux de commercialisation désormais porté à 100 %, représentant environ 804 k€ de revenus locatifs annuels sécurisés.

La prise d'effet des baux conclus avec Pigier, Neosoft, APEC et CODA est intervenue à la suite d'une livraison des travaux réalisée dans les délais contractuels.

Les surfaces restantes, représentant environ 2 313 m², ont fait l'objet de la signature d'un bail en état futur d'achèvement avec BNP Paribas sous conditions suspensives de réalisation de travaux et d'obtention d'un permis de construire modificatif, dans le cadre d'un engagement ferme d'une durée de six ans. Le bail a été signé à la valeur locative soit 145€/m² (hors parkings).

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

Les travaux de réhabilitation réalisés par le locataire SAGE, représentant un investissement supérieur à 1,2 M€ HT sur environ 50% de l'immeuble, sont désormais achevés.

Les travaux de rénovation des parties communes financés par le fonds, pour un montant d'environ 320 k€ HT, ont également été livrés au cours du 4^e trimestre 2025. Ces améliorations contribuent à renforcer la qualité d'usage de l'actif ainsi que son attractivité locative sur le marché local.

Deux des trois lots disponibles d'environ 500 m² chacun font désormais l'objet d'exclusivités en vue de prises à bail dont la signature est envisagée au 2^e trimestre 2026 pour une prise d'effet au 4^e trimestre 2026.

Reims – Immeuble HOCHÉ

La commercialisation de la dernière cellule vacante de 152 m² est désormais finalisée avec la signature d'un bail commercial au profit d'une société du secteur médical, dans le cadre d'un engagement ferme de neuf ans conclu à la valeur locative de marché.

Athis-Mons – PLAYERS

Le permis de construire du projet a été obtenu avec le soutien de la municipalité ainsi que de l'opposition locale. La commune voisine de Paray-Vieille-Poste a toutefois introduit un recours contentieux à l'encontre du permis obtenu.

La société de gestion poursuit actuellement des discussions en vue d'obtenir un retrait amiable de ce recours, espéré d'ici début juin 2026. Sous réserve de cette issue favorable, le démarrage des travaux pourrait intervenir dès juillet 2026.

PPG Croissance

+ 1,91%

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

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

Perspectives

Parallèlement aux opérations de développement de locaux d'activité dédiés aux loisirs et au sport, notamment le padel, l'équipe de gestion bénéficie d'un deal flow d'actifs attractifs dans un marché toujours contraint. Ces opportunités proviennent notamment de vendeurs confrontés à des contraintes de liquidité de leurs investisseurs ou à des échéances de remboursement de dette bancaire.

Les gérants visent actuellement des immeubles de bureaux récents, situés dans de grandes métropoles régionales, bénéficiant de standards environnementaux récents, déjà divisés ou facilement divisibles, et ayant déjà connu une première phase de renégociation locative.

Cette approche permet de repositionner les loyers sur des références de marché dites « seconde main », généralement comprises entre 140 €/m² et 175 €/m², contre des niveaux fréquemment supérieurs à 180 €/m² voire 220 €/m² pour des immeubles neufs. Cette stratégie vise à renforcer le caractère défensif du portefeuille tout en conservant des actifs qualitatifs et liquides.

Dans ce cadre, le fonds est actuellement sous exclusivité pour l'acquisition :

- d'un immeuble de bureaux à Toulouse, loué à la société ALTEN dans le secteur de l'ingénierie et des services IT pour 16 M€ AEM.
- d'un immeuble de bureaux à Lyon, loué à CEVA Logistics dans le secteur de la logistique pour 4,1 M€ AEM.
- ainsi que de 40% des actions d'une société qui détient un immeuble de bureaux d'une valeur de 16,7 M€ situé à Tours aux côtés de la foncière d'un établissement bancaire.

Le taux de rendement cible de chaque opération avant effet de levier de la dette est de 7,5% AEM. Le montant des fonds propres nécessaires est d'environ 8,4 M€.

PPG Croissance

+ 1,91%

Actions B - 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

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 On Spot - Bayonne (64 100)



Site de Reims (51 100)

— 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	115 493 448 €	Nombre d'actionnaires	Action A : 68 Action B : 116
Actif net	71 425 738 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	1
Valeur liquidative actions A	529,93 €	Nombre d'actions	Action A : 95 454,95 Action B : 1 773 608,82
Valeur liquidative actions B	11,75 €	Dividendes versés au cours de la période	Néant

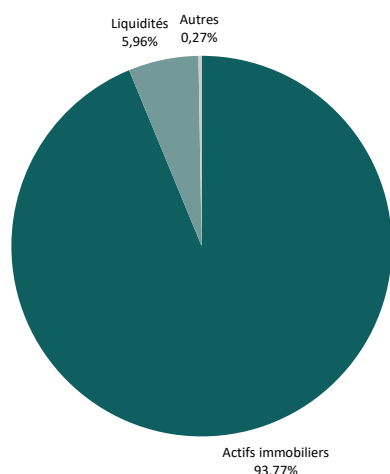
— Données DU PATRIMOINE

Nombre d'actifs détenus	20	Surface de plancher total	62 777 m ²	Loyers annuels nets	8 620 978 €
-------------------------	----	---------------------------	-----------------------	---------------------	-------------

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

	Date de 1 ^{ère} valorisation de la part	YTD*	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	Annualisée depuis la date de 1 ^{ère} valorisation de la part	Depuis la date de 1 ^{ère} valorisation de la part
Actions A	30/06/2017	+1,91%	+1,91%	+7,81%	+17,42%	+63,98%	+14,01%	+214,91%
Actions B	31/03/2024	+1,91%	+1,91%	+7,70%	+17,50%	NA	+8,40%	+17,50%

— Composition DE L'ACTIF BRUT



- Actifs immobiliers 93,77% (108 300 001 €)
- Liquidités 5,96% (6 884 582 €)
- Dépôts et instruments financiers 0,11% (130 771 €)
- Créances diverses 0,13% (144 879 €)
- Titres OPPCI 0,03% (33 215 €)

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	24 634 917 € (56,68%)
Dettes bancaires	43 463 466 €	Dettes à taux variable	18 828 549 € (43,32%)
Ratio d'endettement	40,13%	Taux moyen de la dette ¹	2,99%
Échéance moyenne de la dette bancaire	9,13 ans	Instrument de couverture (Swap ²)	Swap : +15 M€ Durée : 1,99 ans

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

² Un Swap est un contrat convertissant une partie de la dette à taux variable en dette à taux fixe pour une durée déterminée.

— Caractéristiques GÉNÉRALES

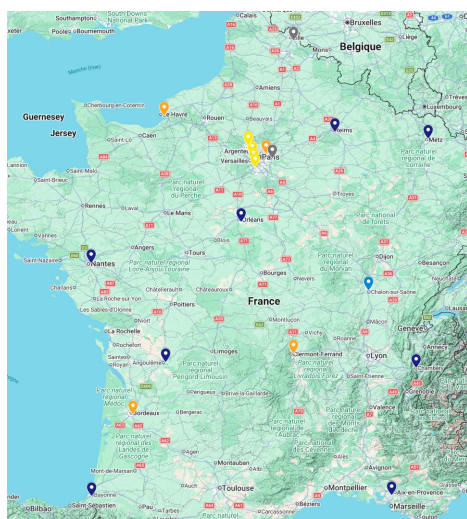
Numéro d'agrément SPPICAV	SPI20180020	Numéro d'agrément SGP	GP15-000024
Code ISIN action A	FR0013265683	Évaluateur immobilier	BPCE Expertises Immobilières
Code ISIN action B	FR001400LW94	Dépositaire et valorisateur	Société Générale Securities Services
Durée de vie	18 ans (2034)	Commissaire aux comptes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

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

Frais de fonctionnement et de gestion	-252 815 €
dont commissions d'Asset Management	-247 766 €
Frais d'exploitation immobilière	-547 577 €
dont loyers de baux à construction / remboursement de crédit-bail	-250 369 €
dont commissions de Property Management (Pierre 1 ^{er} REM)	-52 959 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	-53 828 €

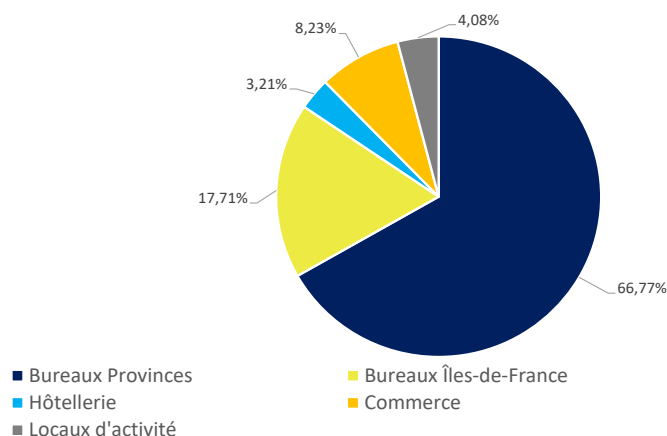
— Poche immobilière TYPOLOGIES D'ACTIFS

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



Taux d'occupation physique	90,38%	Durée moyenne des baux jusqu'à leur prochaine échéance (WALB)	3,72 ans
Taux d'occupation financier	90,61%	Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	5,59 ans

— Etat locatif (TOP 5)

Locataire	Actif	% des loyers annuels nets
Solocal Marketing Services	Angoulême	8,46%
Enedis	On Spot	6,11%
BNP	Orléans Bât B	4,40%
Bouygues Telecom	Aix-Durance	4,39%
SAS des Hôtels de Chalon	Europe 71	4,01%

— 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 ²	5 142 m ²	5 963 m ²	4 195 m ²	2 170 m ²
Nombre de parking	151	119	194	245	55
Taux d'occupation physique	92%	100%	85%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	13 230	9 700	10 630	7 420	5 220
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 ²	3 246 m ²	2 688 m ²	3 500 m ²	1 943 m ²
Nombre de parking	270	86	70	66	127
Taux d'occupation physique	100%	0%	94%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	4 900	4 200	4 330	3 640	3 610
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 ²	903 m ²	3 799 m ²	1 698 m ²	5 963 m ²
Nombre de parking	17	32	60	22	65
Taux d'occupation physique	44%	100%	100%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	3 440	2 230	2 380	2 240	20 600
Locataires principaux	AURA 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 87,45% par PPG Croissance

Actifs	Chambéry	Ontario	Clermont	Bordeaux	Bondy
Modalité de détention	Copropriété	Copropriété	Copropriété	Copropriété	BEA
Nom de l'immeuble	Savoie Technolac	Ontario	WE FORM-Clermont	WE FORM - Bordeaux	Bondy
Ville	La Motte-Servolex	Villebon-sur-Yvette	Clermont-Ferrand	Bordeaux	Seine-Saint-Denis
Typologie	Bureaux & Restaurant	Bureaux	Formation/sport	Formation/sport	Complexe Sportif
Surface	2 226 m ²	1 588 m ²	1 719 m ² (en cours de construction)	2 030 m ² (en cours de construction)	1 933 m ² (en cours de construction)
Nombre de parking	En foisonnement	45	8	12	8 (en cours de construction)
Taux d'occupation physique	100%	91%	100%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	5 690	1 790	3 240 (valeur à terminaison)	4 900 (valeur à terminaison)	2 470 (valeur à terminaison)
Locataires principaux	Multi-locataires	Multi-locataires	Multi-locataires	Multi-locataires	4PADEL