

PPG RETAIL

Société de Placement Professionnelle à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

Siège social : 31-35 rue Froidevaux

75014 Paris

839 385 093 RCS Paris

Rapport annuel du Président Présenté à l'Assemblée Générale Mixte Exercice clos le 31 décembre 2025

Mesdames et Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte 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 2025 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 SPPICAV.

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 SPPICAV

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

La fin de l'année 2025 s'inscrit dans un environnement macroéconomique plus stabilisé, marqué par le reflux de l'inflation en France à + 0,8% et par le maintien des taux directeurs de la BCE. La croissance demeure modérée, avec un PIB en hausse de + 0,5% au troisième trimestre 2025, malgré un contexte encore très incertain que ce soit tant au niveau géopolitique qu'à l'échelle nationale.

Les ménages conservent une attitude prudente : la consommation progresse faiblement (+ 0,1% au T3 2025) tandis que les arbitrages restent orientés vers les services et l'expérience, au détriment de l'achat de biens et que le niveau d'épargne demeure élevé.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise affiche une reprise mesurée surtout en début d'année. Les volumes investis atteignent 13,7 milliards d'euros en 2025, en progression de 8% sur un an, mais restent très inférieurs aux moyennes historiques. La moyenne décennale se situant très au-dessus des 20 milliards d'euros. L'activité demeure portée par un nombre limité de transactions majeures et met en avant une concentration très importante des investissements à Paris intra muros (80% des capitaux investis en immobilier de bureau en France en 2025).

L'immobilier commercial confirme son attractivité relative. Avec 2,8 milliards d'euros investis en 2025 (+ 6% sur un an), il représente environ 20% des volumes d'investissement, illustrant son rôle d'actif défensif au sein des portefeuilles, contre 30% pour la logistique qui reste un secteur très attractif pour les investisseurs notamment étrangers, tendance qui se poursuit depuis 2024.

Paris concentre l'essentiel de la demande (55%), soutenu par de grandes transactions comme la JV Kering/Ardian ou encore la prise de participation de la CDC au sein du Forum des Halles. Les régions quant à elle s'allouent une part moins importante que 2024 mais demeurent très demandée en raison de la diversité de l'offre, de volumes d'investissement plus faibles et granulaires. La majorité des opérations se situent sous les 30M€. C'est un marché plus facile à pénétrer pour tous types d'investisseurs et offrant des rendements plus importants.

Taux de rendement prime par catégories d'actifs au 31/12/2025 :

Pieds d'immeuble Paris : 4,50%

Centres commerciaux : 5,50%

Retail parks : 5,75%

3. Evénements marquants survenus au cours de l'exercice

1) Acquisition

Le fonds PPG RETAIL a acquis via sa filiale, la SCI RETAIL FOOD :

- En date du 9 juillet 2025, un restaurant construit sur un terrain loué au travers d'un bail à construction et exploité sous l'enseigne « Volfoni » pour un montant de 994 000 € HT HD, situé à VILLEJUST (91). Ce restaurant est loué dans la cadre d'un bail commercial d'une durée de 12 ans dont 10 ans fermes.

2) Désinvestissement

Le fonds a cédé, via sa filiale SCI RETAIL ONE, l'actif immobilier situé à CHAMBRY (02) et qui était loué à trois enseignes (Happy Cash, King Jouet et Bureau Vallée) au prix de 2.770.000 € net vendeur.

3) Gestion locative

• SCI RETAIL OUEST : ROCHEFORT SUR MER :

TEDI (Ex-BIOCOOP) : Suite à la mise en liquidation judiciaire de l'ancien locataire « BIOCOOP et la résiliation de son bail commercial en cours, la SCI RETAIL OUEST a signé un bail commercial avec l'enseigne « TEDI » d'une durée de 9 années à compter du 10 novembre 2025, moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 158 918,40 €.

123 PAREBRISSE et CUISINE OMEGA (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 Parebrisse dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 9 ans à compter du 22 septembre 2025 et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 33 000 € ;
 - et Omega cuisine dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 10 ans dont 6 ans fermes et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 50 500 €.
- Néanmoins, ce locataire n'ayant pas ouvert sa cellule au public, une mise en demeure de régler les loyers dus et de garnir son local a été envoyée par un avocat.

GENERAL OPTIQUE : L'enseigne a été renouvelée dans le cadre d'un nouveau bail commercial d'une durée de 10 ans dont 6 ans fermes ayant pris effet le 1^{er} janvier 2026 et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 40 000 €. Cette renégociation s'accompagne d'une baisse annuelle de loyer de 18 000 € HT HC ainsi que d'un programme de travaux de modernisation à la charge du preneur.

CENTRAKOR : La SCI RETAIL OUEST avait 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. L'une des cellules nécessitait une autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement commercial (CDAC) d'exploiter une surface de vente plus importante. Celle-ci a été obtenue et purgée de tout recours le 21 avril 2025.

• SCI RETAIL ONE :

Rivesaltes : L'enseigne LIDL occupe les locaux dans le cadre d'un bail dérogatoire de sous-location, signé le 12 mai 2025, pour une durée de 11 mois à compter du 13 mai 2025.

Le locataire FRANPRIX LEADER-PRICE HOLDING a donné son congé pour le 31 décembre 2026, des discussions sont en cours avec une enseigne de restauration pour la recommercialisation de la cellule.

Lisieux : La société JYSK a quitté sa cellule de 1 000 m² le 30 juin dernier 2025. La cellule, qui serait divisée en deux cellules commerciales, est actuellement en cours de commercialisation avec les enseignes 123 PAREBRISSE et MAXI ZOO.

• SCI RETAIL 1201 : MILLAU LA CAPELLE :

Un nouveau bail commercial a été signé avec l'enseigne Pimkie, d'une durée de 10 ans à effet du 1er janvier 2025 et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 23 000 €.

• **SAS PPG PALOMA :**

Malemort-Sur-Corrèze : La cellule commerciale précédemment louée à Grand Frais et libérée en juillet 2024 est désormais louée à l'enseigne Carter Cash dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 10 ans dont 6 ans fermes et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 115 000 €.

Romans-Sur-Isère : La cellule est toujours en cours de commercialisation, à la location comme à la vente.

Concernant les 12 autres sites GRAND FRAIS, des discussions sont en cours avec l'enseigne afin de renouveler les baux actuels aux mêmes clauses et conditions financières.

• **SCI RETAIL 7001 :**

LITRIMARCHE : La liquidation judiciaire du locataire EWAL EQUIPEMENT a été prononcée par un jugement en date du 27 février 2025 et son bail commercial a été résilié. Une partie des locaux était sous-louée à la société PAC TISSUS dont le redressement judiciaire a été prononcé par un jugement en date du 15 octobre 2025. Le sous-locataire a quitté les locaux et la relocation de la cellule est en cours avec l'enseigne TEDI.

MAISON DU MONDE : Le locataire a envoyé son congé par acte extra judiciaire le 12 juin 2025 pour quitter les locaux au 31 décembre 2025 et il a ensuite demandé le report des effets de son congé de sorte que le bail commercial prendra fin le 31 décembre 2026.

• **SCI RETAIL V2S :**

KFC : Le bail commercial signé avec l'enseigne « KFC » en date du 5 août 2024 d'une durée de 12 ans dont 6 ans fermes a pris effet le jour de la livraison du bâtiment par le promoteur, soit le 22 avril 2025. Le restaurant a ouvert au public au cours du mois de septembre 2025.

4. Activité de l'exercice

• **Composition de l'actif brut**

Au 31 décembre 2025, les actifs à caractère immobilier détenus par PPG RETAIL représentent 96,84% de l'actif brut de la SPPICAV. Les dépôts et instruments financiers représentent -0,02%, les créances diverses, 0,02%, et les liquidités (dont dépôts à terme), 3,16%.

• **Performance annuelle de la SPPICAV**

La valeur liquidative de la SPPICAV s'inscrit en hausse de 6,29% (parts A) et de 7,05% (parts B) sur l'année 2025.

• **Poche immobilière**

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation des actifs immobiliers de la SPPICAV est de 97,41% et le taux de vacance est de 2,59%.

Au 31 décembre 2025, la poche immobilière de la SPPICAV 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, NORMAL, 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, ...).

- **LE MANS (72) :**

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

- **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, DARTY, 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 INTERMARCHE, LA HALLE,...

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

- **PORTEFEUILLE « GRAND FRAIS » :**

12 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.

- **MALEMORT SUR CORREZE (19) :**

Un immeuble loué situé à MAEMORT-SUR-CORREZ, 157 avenue de la Riente Borie, d'une surface de plancher d'environ 1 790 m² et loué en totalité à l'enseigne CARTER CASH.

- **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 », « 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.

- **PORTEFEUILLE 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)

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).

Ainsi qu'un restaurant sur un terrain loué au travers d'un bail à construction et exploité sous l'enseigne « Volfoni » situé à Villejust (91).

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 SPPPICAV 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 1 836 704,29 € HT et représentent -1,73% HT de l'actif net au 31 décembre 2025.

Les revenus de l'activité immobilière s'élèvent à -1 187 974,87 €.

Au 31 décembre 2025, le résultat net ressort déficitaire de 1 751 501,06 €.

Après la prise en compte des moins-values réalisées (-627,51 €) et après prise en compte des comptes de régularisation (53,08 €), le résultat de l'exercice au 31 décembre 2025 se solde par un déficit de 1 752 075,49 €.

Du point de vue bilanciel, la capitalisation de l'OPCI atteint 106 131 687,56 €.

5.1 Frais de la société de gestion

Le montant de la rémunération de la société de gestion est de 1 616 613,86 € HT soit 1,56% HT de l'actif net moyen.

5.2 Prévention des conflits d'intérêts

1. 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.

Le mandat avec la société Pierre 1^{er} Real Estate Management a été renouvelé à compter du 1^{er} janvier 2026.

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 2025 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 :

- 364 497 € 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 54 141 € 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).

2. Lien capitalistique entre Pierre 1^{er} Gestion et Premium

La société de gestion appartient au groupe Premium depuis décembre 2025, lequel comprend également des entités susceptibles de distribuer les produits. Ces relations sont susceptibles de générer des situations potentielles de conflits d'intérêts, notamment en matière de sélection et de rémunération des distributeurs. La société de gestion met en œuvre des procédures visant à prévenir et gérer ces situations, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs et des distributeurs. Elle veille en particulier à ce que les conditions de rémunération des distributeurs soient conformes aux pratiques de marché et n'engendrent pas de traitement préférentiel.

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	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Valeur liquidative par part (en euros)	186,88	175,82	166,39	154,380	137,580
Actif net (en K euros)	90 701	83 908	76 773	63 618	45 020
Nombre de titres	485 338,06	477 234,340	461 388,176	412 073,832	327 208,496
Résultat de l'exercice	-1 590 244,59	-1 077 866,56	-136 277,44	-397 558,13	-12 021,64
Distribution unitaire	0,108872	-	-	-	-
Parts B					
Valeur liquidative par part (en euros)	202,02	188,71	176,95	162,210	142,920
Actif net (en K euros)	15 431	14 945	14 123	13 109	11 550
Nombre de titres	76 379,31	79 193,523	79 814,112	80 814,112	80 814,112
Résultat de l'exercice	313 392,95	474 596,34	140 756,06	62 645,76	131 232,26
Distribution unitaire	0,087864	-	-	-	-

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 1 752 075,49 €, les sommes distribuables au titre du résultat net, au 31 décembre 2025, se décomposent comme suit par catégorie de parts :

	Parts A	Parts B
Résultat net de l'exercice (dont comptes de régularisation)	-1 590 244,59	-161 203,39
Report du résultat net	0	474 596,34
Sommes distribuables	-1 590 244,59	313 392,95

Nous vous proposons d'affecter ces sommes distribuables :

- en report à nouveau pour les parts A pour la totalité ;
- en report à nouveau pour les parts B pour la totalité.

Les sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes, au 31 décembre 2025, se décomposent comme suit par catégorie de parts :

Sommes distribuables suite aux plus-values nettes réalisées sur l'exercice 2025	Parts A	Parts B
Plus et moins values nette de l'exercice après régularisation	-1 272,88	645,37
Report des plus-values nette réalisées après régularisation	54 301,07	5 977,79
Sommes distribuables	53 028,19	6 623,16

Nous vous proposons d'affecter les sommes distribuables comme suit :

- Parts A :
 - o au titre des plus ou moins-values nettes :
 - distribution d'un dividende de 53 028,19 € pour 487 070,075 parts soit un dividende de 0,108872 € par part ;
- Parts B :
 - o au titre des plus ou moins-values nettes :
 - distribution d'un dividende de 6 623,16 € pour 75 379,313 parts soit un dividende de 0,087864 € par part ;

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

9. Filiales et participations

La SPPPICAV détient des participations dans 8 sociétés au 31 décembre 2025.

SCI RETAIL ONE - Détention : 99,99 %

Capital social : 10 000 €

Résultat : 2 462 713,03 €

Capitaux propres : 553 740,31 €

CA HT : 4 968 895,36 €

Au 31 décembre 2025, la SCI RETAIL ONE gère 13 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 : 33 122,95 €

Capitaux propres : -671 262,48 €

CA HT : 1 221 817,13 €

Au 31 décembre 2025, 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 : -286 405,94 €

Capitaux propres : -3 243 236,51 €

CA HT : 1 817 939,64 €

Au 31 décembre 2025, 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 : 232 448,28 €

Capitaux propres : -523 241,75 €

CA HT : 958 256,22 €

Au 31 décembre 2025, 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 : 126 630,29 €

Capitaux propres : -129 429,40 €

CA HT : 869 095,63 €

Au 31 décembre 2025, la SCI RETAIL TINQUEUX gère 1 actif immobilier de plusieurs cellules commerciales situé à Tinquex.

SAS PPG PALOMA : Détention : 99,99%

Capital social : 10 000 €

Résultat : -2 065 642,61€

Capitaux propres : -9 648 111,96 €

CA HT : 4 331 671,98 €

Au 31 décembre 2025, 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 : -18 790,23 €

Capitaux propres : -8 790,23 €

CA HT : 687 394,75 €

Au 31 décembre 2025, 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 : -101 118,21 €

Capitaux propres : -91 118,21 €

CA HT : 477 986,02 €

Au 31 décembre 2025, la SCI RETAIL FOOD gère 5 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 bénéfices 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 2025, la société de gestion Pierre 1^{er} Gestion SAS se compose de 17 personnes, parmi elles 2 sont membres du Comité de Direction : le Président de la Société et le Directeur Général Délégué.

Le montant total des rémunérations fixes versées au titre de l'exercice 2025 s'élève à 1 176 394 euros bruts, et le montant total des rémunérations variables versées s'élève à 248 427 euros bruts.

La part de ces rémunérations attribuée aux membres du personnel identifiés comme ayant une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés, au sens de la politique de rémunération de la société de gestion, s'élève à 687 000 euros bruts pour la partie fixe et 163 263 euros bruts pour la partie variable.

Concernant le fonds PPG RETAIL, l'équipe de gestion est composée de deux gérants, assistés notamment par la Direction Juridique (2 personnes) qui ont dédié 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. Au titre de l'exercice 2025, la rémunération attribuable aux membres du personnel ayant une incidence significative sur le profil de risque du fonds PPG RETAIL s'élève à 67 658 euros bruts pour la rémunération fixe et à 19 199 euros bruts pour la rémunération variable, conformément aux exigences réglementaires applicables.

➤ 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 21 170 € 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 2025, les honoraires s'élèvent à 39 500 € hors taxes (TVA en sus au taux légal en vigueur) pour la SPPICAV.

17. Changements substantiels

Changements substantiels du prospectus à effet du 1^{er} janvier 2025

Les changements substantiels du prospectus intervenus au cours de l'exercice 2024 et ayant pris effet le 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- Modification de la date de publication : elle est passée à 20 jours ;
- Modification de commissions de mouvement (opération d'investissement et d'arbitrage) ;
- 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.

Changements substantiels du prospectus à effet du 1^{er} juin 2026 et modification des statuts en conséquence

La Directive 2024/927 UE du 13 mars 2024 (dite « Directive AIMF 2 ») apporte plusieurs évolutions à la Directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (dite « Directive AIFM ») notamment dans le but de renforcer la protection des investisseurs par la mise en place d'un cadre formel et documenté de gestion de la liquidité visant à préserver l'intérêt des porteurs et la résilience des fonds en cas de tensions de marché.

Parmi ces nouvelles mesures, la Directive AIFM 2 impose notamment à tous les fonds de type « ouvert », existants avant le 16 avril 2026, la mise en place d'outils de gestion de la liquidité (« liquidity management tools » ou « LMT »).

Au sens de la Directive AIFM, sont considérés comme des fonds ouverts les fonds permettant un rachat de leurs parts à la demande des investisseurs avant la liquidation du fonds et à partir des actifs de ce dernier.

La Société entre dans cette catégorie et elle est donc concernée par l'obligation d'intégrer dans sa documentation, (les statuts et le prospectus) au moins deux outils de gestion de la liquidité parmi la liste proposée par l'annexe V de la Directive AIFM 2.

Pour répondre à cette obligation, la Société de Gestion a retenu pour la Société les outils suivants :

- Le plafonnement des remboursements (« gating ») : cet outil, déjà présent dans le prospectus de la Société, consiste en une restriction temporaire et partielle du droit des actionnaires de demander le remboursement de leurs actions, dans les conditions définies dans le prospectus, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs, notamment en protégeant les actionnaires restants des effets des demandes de remboursement présentées (ex. : ventes d'actifs à des conditions de marché moins favorables, altération de l'allocation du fonds, ...). La rédaction existante serait donc conservée sous réserve de quelques ajustements notamment s'agissant du seuil d'activation du gating qui serait exprimé en pourcentage de l'actif net du fonds plutôt qu'en pourcentage du nombre d'actions, afin d'être conforme aux exigences réglementaires.
- La prolongation du délai de préavis : cet outil consiste à prolonger le délai de préavis que les actionnaires doivent accorder à la Société de Gestion, avant de la date de centralisation des rachats, lorsque cette dernière procède au remboursement de leurs actions.
- La suspension des souscriptions, rachats et remboursements : cet outil consiste en une restriction temporaire et totale du droit de souscrire des actions de la SPPICAV, d'en demander le rachat et d'en obtenir le remboursement. Il est activé dans des circonstances exceptionnelles définies dans le prospectus de la SPPICAV.

L'activation de ces mécanismes ne peut intervenir que sur décision motivée de la société de gestion, et dans le respect des conditions définies au prospectus.

Toute activation fera l'objet d'une information adressée aux actionnaires et, le cas échéant, à l'Autorité des Marchés Financiers, conformément aux obligations prévues par la réglementation.

Pour se conformer aux nouvelles exigences de la Directive AIFM 2 exposées ci-dessus, nous vous proposons de modifier le dernier alinéa de l'article 8.2 dans les statuts de la Société qui sera rédigé comme suit :

«8.2 RACHAT DES ACTIONS – OUTILS DE GESTION DE LA LIQUIDITE

(...)

Conformément aux dispositions de la directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (AIFMD2), la Société de Gestion a mis en place les outils de gestion de la liquidité suivants :

Le plafonnement des remboursements : cet outil consiste en une restriction temporaire et partielle du droit des actionnaires de demander le remboursement de leurs actions, dans les conditions définies dans le prospectus de la SPPICAV, afin d'assurer un traitement équitable des investisseurs, notamment en protégeant les actionnaires restants des effets des demandes de remboursement présentées ;

L'extension de la durée de préavis : cet outil consiste en un allongement du délai de préavis que les actionnaires doivent accorder à la Société de Gestion, au-delà de la période minimale indiquée dans le prospectus de la SPPICAV, lorsqu'elle procède au remboursement de leurs actions ;

La suspension des souscriptions, rachats et remboursements : cet outil consiste en une restriction temporaire et totale du droit de souscrire des actions de la SPPICAV, d'en demander le rachat et d'en obtenir le remboursement. Il est activé dans des circonstances exceptionnelles définies dans le prospectus de la SPPICAV.

Les conditions de mise en œuvre de ces outils ainsi que les modalités d'information des porteurs en cas d'activation sont détaillées dans le prospectus de la SPPICAV. »

Nous vous précisons que les autres stipulations des statuts restent inchangées.

Le prospectus de la Société sera mis à jour en conséquence par la société de gestion et pourra l'être ultérieurement conformément aux dispositions légales et réglementaires, afin de se conformer aux exigences des normes techniques en cours de publication.

Nous vous invitons à approuver la résolution qui sera soumise à votre vote.

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.

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 2025, est nul.

Les dettes d'exploitation rapportées à la valeur des actifs à caractère immobilier, au 31 décembre 2025, s'élèvent à 0,36%.

Au 31 décembre 2025, le montant des créances s'élève à 29 574,18 €, et le montant des dépôts à vue s'élève à 2 444 278,52 €.

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 2025 :

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est echu						Article D. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est echu					
	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										
Montant total des factures concernées TTC		146 393 €										
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 31/12/2025)

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
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
Tingueux (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	4 755	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
Villejust (91 140)	Restauration	415	1

22. Information relative à la déclaration de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (« IFI ») 2026

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 :

	Entitée concernée	PPG RETAIL
1	Valeur liquidative de la part A au 1 ^{er} janvier 2026	186,88 €
2	Valeur liquidative de la part B au 1 ^{er} janvier 2026	202,02 €
3	Quote-part IFI des biens et droits immobiliers pour les résidents de France en %	48,60%
4	Valeur IFI par part / action A à déclarer par les résidents de France	90,83 €
5	Valeur IFI par part / action B à déclarer par les résidents de France	98,19 €

Pour rappel, ces informations vous ont été transmises par mail en date du 23 mars 2026.

23. Evénements postérieurs à la clôture

1) Changement substantiel du Prospectus :

Début 2026, il a été décidé de proroger la période de souscription du fonds PPG RETAIL, elle est passée à 10 ans. Le prospectus a été modifié en conséquence.

2) Transfert de siège social :

Par des décisions en date du 17 avril 2026, la société PPG RETAIL et l'ensemble de ses filiales ont transféré leur siège social au 31-35 rue Froidevaux 75014 PARIS.

3) Gestion locative :

RETAIL QUEST :

HAPPY CASH : un commandement de payer a été signifié au locataire par un Commissaire de justice en date du 19 mars 2026. Nous avons sollicité un avocat afin d'assigner la Société HAPPY CASH en référé expulsion et en paiement.

RETAIL 1201 :

Un nouveau bail commercial a été signé avec l'enseigne PROMOVANCES d'une durée de 10 ans moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 9 000 €.

Également, un nouveau bail commercial a été signé avec l'enseigne PHOTOMATON déjà en place dans les locaux, d'une durée de dix ans et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 2 600 €.

Le bail commercial avec l'enseigne MARIE BLACHERE a été renouvelé pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} janvier 2026.

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 2025, la répartition du capital est la suivante :

Nombre d'actionnaires du fonds	395
Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	0

Nous vous demandons d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 2025 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 19 mai 2026

LE PRESIDENT

Pierre 1^{er} Gestion

Représentée par Monsieur Joël VACHER

Président

Annexe - Liste des mandats des administrateurs de PPG RETAIL au 31/12/25

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 Chatel	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 Colombus	SAS	12 avenue Pierre 1er de Serbie 75116 Paris	883 000 325 Paris	Directeur Général Délégué
BK OPCI	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 - 97110 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
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
P.P.G CROISSANCE	SPPICA 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
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
PPG Management	SAS	12 avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie, 75116 Paris	881 557 383 Paris	Directeur Général
Menecy 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
ELIJO MONTsouris	SCI	36 Avenue Reille 75014 Paris	950 833 368 Paris	Co-gérant
PIERRE 1 ^{ER} PARTNERS	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15	993 484 872 Paris	Directeur Général

Liste des mandats de Monsieur Gérald PROUTEAU :

Société	Forme	Adresse	RCS	Fonction
BK OPCI	SPPPICAV sous forme SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	820 125 839 Paris	Administrateur
PPG RETAIL	SPPPICAV sous forme SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	839 385 093 Paris	Administrateur
PGWS	Société Civile	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	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
PIERRE 1 ^{ER} REAL ESTATE MANAGEMENT	SAS	Tour Maine Montparnasse - BP 30 33 avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	818 931 321 Paris	Président

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

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.

Dénomination du produit: **PPG RETAIL**

Identifiant d'entité juridique: **9695004XGWWOWIS4BC11**

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 les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

L'analyse des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), menée en complément de l'analyse financière traditionnelle, a été intégrée au processus d'investissement afin d'identifier et de suivre les principaux risques de durabilité des actifs immobiliers composant le portefeuille.

Au cours de la période de référence, l'atteinte de ces caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier a été évaluée à travers la notation ESG des actifs réalisée lors de leur acquisition et mise à jour annuellement pour l'ensemble du portefeuille.

Cette analyse prend notamment en compte, selon la nature des actifs, des facteurs environnementaux tels que les enjeux énergétiques, les contraintes réglementaires en matière d'environnement, la qualité de l'eau, la présence de matériaux à risque ou encore les effets potentiels du changement climatique sur les usages, ainsi que des facteurs sociaux et de gouvernance incluant le respect des droits fondamentaux, la lutte contre la corruption et les pratiques de gouvernance.

Le produit financier ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable et ne s'est pas doté d'objectifs chiffrés, de seuils de performance ESG minimums ni d'engagements d'amélioration mesurables à atteindre sur la période de référence. Par conséquent, l'atteinte des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues ne s'évalue pas au regard de cibles prédéfinies, mais sur la base de la couverture exhaustive du portefeuille par l'analyse ESG et du suivi annuel des résultats de notation.

Toutes les décisions d'investissement ne reposent pas exclusivement sur des considérations ESG ; toutefois, l'intégration de ces critères vise à améliorer l'identification et la gestion des risques de durabilité associés aux actifs détenus, conformément à la stratégie définie par la société de gestion.

Sur la période considérée, l'ensemble des actifs du portefeuille a fait l'objet d'une évaluation ESG conformément à la méthodologie définie par la société de gestion, permettant d'assurer une intégration homogène des facteurs de durabilité dans le processus d'investissement et de suivi des actifs.

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

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

La majorité des actifs présents dans le portefeuille RETAIL ont été notés soit 33 sites sur les 38 sites, soit 92% du fonds (Ici Rochefort n'est pas séparé en deux phases). La moyenne de la notation est de : **3,59/10**.

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

Sur l'année 2024, l'ensemble des actifs présents dans le portefeuille RETAIL ont été notés soit 33 sites. La moyenne de la notation était de **3,29/10**.

● ***Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?***

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

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

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas cause de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union. Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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 : **année 2025**

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
PALOMA	Commerce alimentaire	35,38%	France
PUSEY -VESOUL	Retail Park	7,93%	France
ROCHEFORT SUR MER	Retail Park	8,20%	France



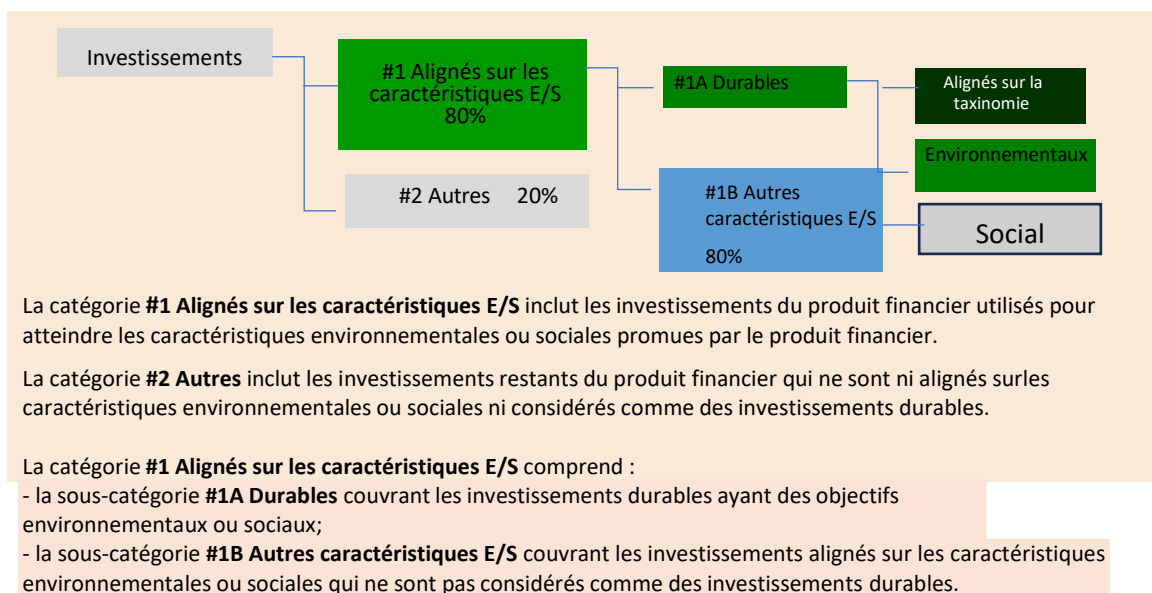
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

● 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;



● 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?

- **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.

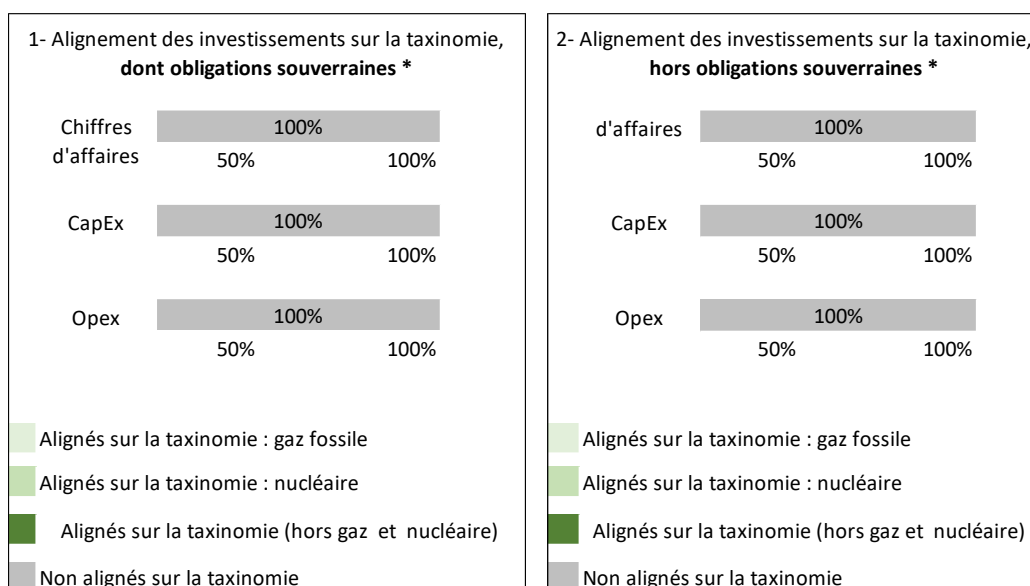
● Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

- ☐ 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

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.

deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements.



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.

● 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 sur la période (aucun rapport périodique n'a encore été fourni).



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 « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Étaient inclus dans la catégorie « #2 Autres » les actifs non couverts par une analyse ESG, à savoir principalement les liquidités ainsi que certains instruments financiers tels que les dépôts à terme (DAT) et les instruments dérivés (swap, cap).

Ces investissements avaient pour finalité principale la gestion de la trésorerie, l'optimisation de la liquidité du portefeuille ainsi que, le cas échéant, la couverture de certains risques financiers (notamment de taux), conformément à la stratégie financière du produit et à ses contraintes opérationnelles.

En raison de leur nature, ces actifs ne font pas l'objet d'une analyse environnementale, sociale et de gouvernance spécifique et ne sont pas utilisés pour promouvoir des caractéristiques environnementales ou sociales. Aucune garantie environnementale ou sociale minimale spécifique ne leur est appliquée, ces investissements n'ayant pas vocation à contribuer aux caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier.

Ils sont toutefois réalisés dans le respect du cadre réglementaire applicable, des politiques de gestion des risques de la société de gestion et des obligations générales de bonne gouvernance.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales 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