

— Vie de la SPICAV, faits importants et perspectives

Contexte général

Dans ce contexte de crise sanitaire avec une fermeture des commerces au deuxième trimestre, le secteur du commerce spécialisé offre un bilan plutôt positif en comparaison avec l'année 2020. En effet, la fédération du Procos* annonce des ventes de l'ordre de +11,4 % pour le commerce spécialisé en France en 2021 par rapport à 2020, ce qui montre un dynamisme réel du secteur. Les secteurs d'activité enregistrant des chiffres d'affaires en hausse sont essentiellement la restauration, l'alimentaire, l'équipement de la maison et la beauté-santé. A contrario l'équipement de la personne reste en difficulté.

L'immobilier de commerce représente la plus petite part du marché de l'immobilier d'entreprise avec 12% des montants investis en baisse significative par rapport à la moyenne des dix dernières années (17%).

Cependant, nous notons d'importantes transactions en immobilier commercial sur la fin de l'année 2021 et le début de 2022. Cette appétence des investisseurs pour les actifs commerciaux de qualité devrait peser sur les rendements.

Rendement des actifs commerciaux « prime » ** :

- Pieds d'immeuble de centre-ville : 3,10 %
- Centre commerciaux : 4,50 %
- Parcs d'activité commerciales : 5,15 %

*(Fédération du commerce spécialisé)

** (selon Cushman & Wakefield)

Faits importants

Les trois locaux commerciaux du bâtiment de Lisieux acquis en VEFA en mars 2021 ont ouvert au public au cours du trimestre comme initialement prévu.

Après l'acquisition le 5 octobre 2021 de deux locaux commerciaux dans la zone commerciale historique de la ville de Saint-Junien exploités par les enseignes ALDI (75 % des revenus locatifs de l'opération) et CHAUSSEA, PPG RETAIL a acquis 5% de titres supplémentaires de la SAS PALOMA (14 magasins Grand Frais) au cours de ce trimestre à leur valeur au 30 septembre 2021 soit 2 039 397,23 € (incluant le remboursement du compte courant d'associé).

Le fonds a pour objectif de racheter auprès de son associé BK OPCI les 5% restant au cours des prochains trimestres.

Activité locative

L'équipe de gestion a finalisé à l'amiable les 5 demandes d'accompagnement de locataires non encore résolues à fin septembre 2021. Les dits accompagnements se traduisent par des mensualisations de loyer (trimestrielles initialement) ou des franchises allant de 7 à 15 jours de loyers HT HC.

Concernant l'actif de Schweighouse sur Moder (Haguenau), les baux des locaux exploités par les enseignes de puériculture et d'équipement de la personne AUBERT et INTERSPORT ont été renouvelés respectivement à la baisse d'environ 4% et 1% par rapport au dernier loyer perçu et ce, pour une période de 9 années.

PPG RETAIL

+10,81%

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

RAPPORT DE GESTION
4^{ème} trimestre 2021

Concernant l'actif de Pusey (Vesoul), la dernière cellule vacante livrée en 2019 a été divisée et louée auprès de deux enseignes (Litrimarché et Self Tissus) dans le cadre d'un bail commercial de 10 ans dont 6 ans fermes à une valeur locative globale de 100 €/m²/an HT HC contre les 85 €/m² initialement prévus dans notre business Plan (+ 17 %). La totalité des travaux liés à la division du local sera prise en charge par les Preneurs.

Concernant l'actif de Millau La Capelle, un accord d'intérêt de prise à bail a été signé avec l'enseigne BASIC FIT sur une surface de locaux aveugles et historiquement vacante de 1 200 m².

Valorisation immobilière

La valorisation des actifs immobiliers de la SPPPICAV enregistre une hausse de 2,1 % (157 280 000 € HD (*) contre 154 030 000 € HD) suite à l'acquisition du site de Saint-Junien réalisée au cours du 4^{ème} trimestre 2021.

(*) Ce nombre reprend la totalité de la valorisation des 14 sites « Grand Frais » de la SAS Paloma. Dans la composition de l'actif (en page 4), nous ne considérons que la quote-part que détient l'OPPCI PPG Retail.

Cette hausse de l'actif a un impact de + 1,00 % sur la SPPPICAV compte tenu de l'effet de levier.

«La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid -19 et à ses éventuelles conséquences. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Les valorisations ainsi retenues pour chaque date d'établissement de la valeur liquidative de la SPPICAV tiennent compte des derniers éléments connus sur les marchés et les immeubles, et notamment sur leur situation locative.»

Perspectives

L'équipe de gestion poursuivra en 2022 la stratégie d'investissement initiée fin 2019 (acquisition de 15 murs loués à l'enseigne Grand Frais) en privilégiant des actifs de périphérie neufs situés dans des zones de chalandises historiques et captives sur les secteurs d'activité du commerce alimentaire, du déstockage ou produit low-cost, de l'équipement de la maison, de l'animalerie, de l'outillage et de l'équipement spécialisé.

Pierre Premier Gestion souhaite aller plus loin que ses obligations dans le cadre du décret tertiaire en s'inscrivant dans une démarche ISR dans le cadre de la gestion du fonds PPG RETAIL. La société de gestion a sollicité des prestataires externes afin de définir un cahier des charges précis d'amélioration de la note énergétique des actifs sur les prochaines années.

PPG RETAIL

+10,81%

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

RAPPORT DE GESTION
4^{ème} trimestre 2021

— Présentation DE PPG RETAIL

PPG Retail a vocation à constituer un patrimoine investi principalement dans des murs de commerce en régions. Les actifs sont majoritairement des cellules commerciales en zone de périphérie de ville ou des commerces de pieds d'immeubles en centre-ville.

La rentabilité immobilière cible (non garantie) est supérieure à 6,5%.

Site de Sainte-Foy-lès-Lyon



Site de Millau



— 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	157 382 763 €	Nombre d'actionnaires actions A / fondateurs (F)	232 / 33
Actif net	56 570 160 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	0
Valeur liquidative actions A	137,58 €	Nombre actions A Nombre actions F	327 208,496 80 814,112
Valeur liquidative actions F	142,92 €	Dividendes versés au cours de la période	Néant

— Données DU PATRIMOINE

Nombre d'actifs détenus	29	Surface de plancher total	102 058 m ²	Loyers annuels nets ¹	10 286 108 €
-------------------------	----	---------------------------	------------------------	----------------------------------	--------------

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

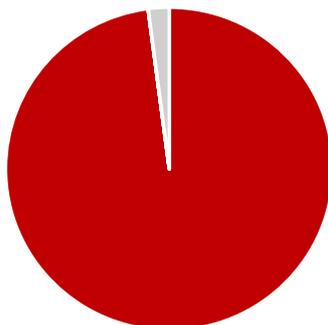
	YTD ²	3 mois	6 mois	1 an	2 ans	5 ans	Création (15/06/2018)
Actions A	+10,81%	+2,48%	+5,49%	+10,81%	+16,02%	-	+37,58%
Actions F	+12,17%	+2,81%	+6,15%	+12,17%	+18,77%	-	+42,92%

¹ Loyer de Millau brut hors aménagements de charges

² Depuis le début de l'année (Year to date)

- Les performances affichées sont nettes de frais hors commissions de souscription.

— Composition DE L'ACTIF



- Actifs immobiliers 97,9% (154 105 210 €)
- Dépôts et instruments financiers 0,00% (23 063 €)
- Créances diverses 0,0% (400 €)
- Liquidités 2,1% (3 254 090 €)

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	64%
Dettes bancaires	99 189 484 €	Taux moyen de la dette bancaire	1,71%
Dettes à taux fixe	29 678 126 (29,9%)	Échéance moyenne de la dette bancaire	10,82 ans
Dettes à taux variable	69 511 358 (70,1%)	Instruments de couverture	Divers caps : 45,5 m€ Durée moyenne : 3,8 ans

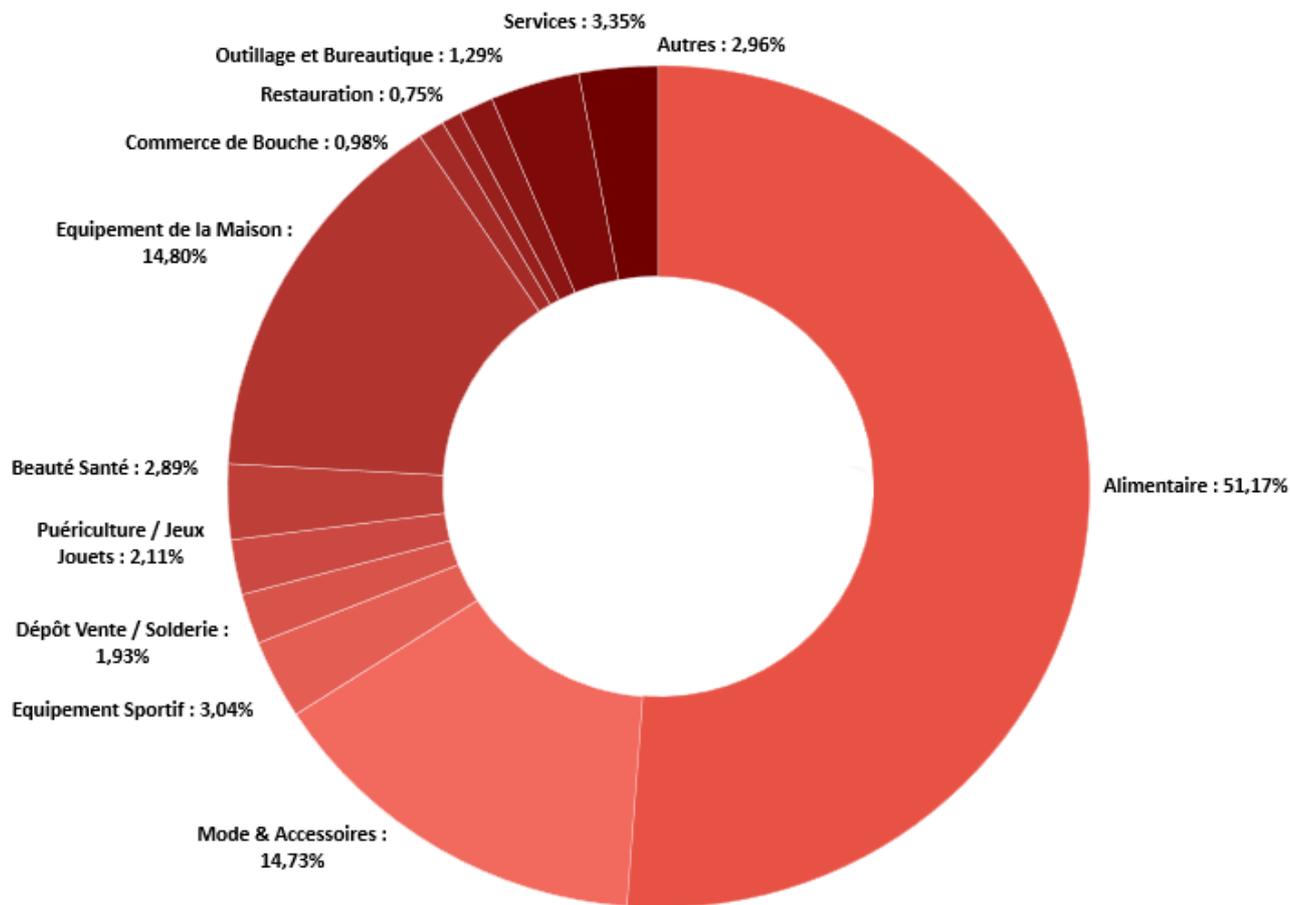
— Caractéristiques GÉNÉRALES

Numéro d'agrément SPPICAV	SPI20180020	Numéro d'agrément SGP	GP15-000024
Code ISIN action A	FR0013324662	Évaluateur immobilier	BPCE Expertises Immobilières
Code ISIN action F	FR0013324670	Dépositaire et valorisateur	Société Générale Securities Services

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

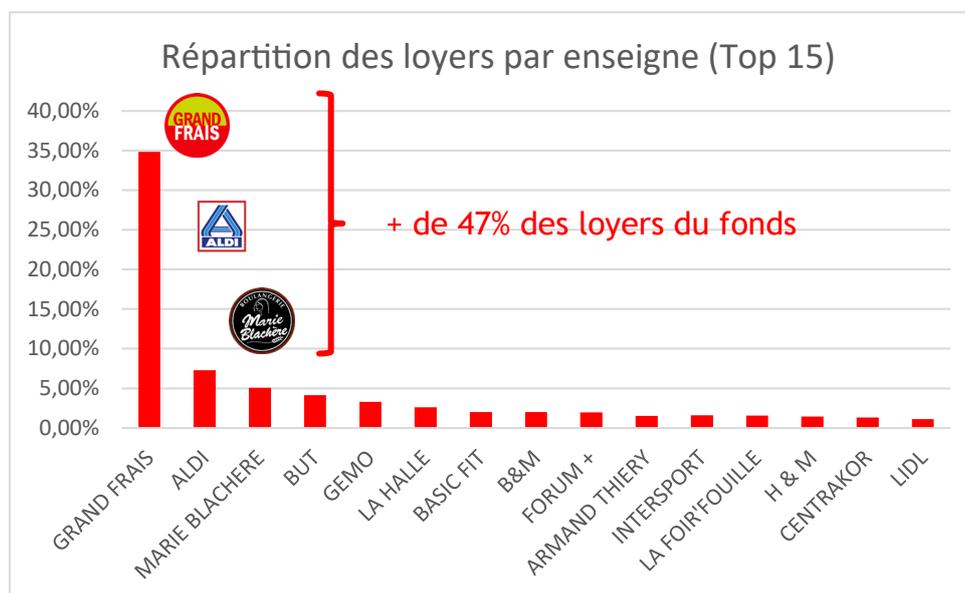
Frais de fonctionnement et de gestion	- 897 113 €
dont commissions d'Asset Management	- 725 467 €
Frais d'exploitation immobilière	- 5 633 278 €
dont remboursement de crédit-bail / loyers de baux à construction	- 4 767 828 €
dont commissions de Property Management (facturé aux filiales) interne/externe	-152 223 € / -33 332 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 760 234 €

— Poche immobilière TYPOLOGIE D'ACTIVITÉ



Taux d'occupation physique	94,67 %
Taux d'occupation financier	94,71 %

Durée moyenne des baux jusqu'à leur prochaine échéance (WALB)	2,35 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	4,81 ans



— Poche immobilière INVENTAIRE

Localisation	Type d'immeuble	Surface m ²	Nombre de cellules	Loyer annuel €
Lille Lomme (59 160)	Retail Park	2 320	1	- 51 015
La Capelle - Millau (12 100)	Centre commercial	11 324	44	1 124 727 ¹
Pusey - Vesoul (70 000)	Retail Park	10 035	11	885 116
Chambry (02 000)	Retail Park	1 804	3	202 824
Schweighouse-sur-Moder (67 590)	Retail Park	3 760	3	386 678
Garons (30 128)	Terrain	3 482	Terrain	28 043
Le Mans – Mulsanne (72 230)	Cellule commerciale	10 000	1	428 853
Champniers (16 430)	Retail Park	2 500	4	193 614
Epinal (88 000)	Retail Park	3 650	2	309 998
Rochefort-sur-mer (17 300)	Retail Park	10 109	9	973 599
Argenteuil (95 100)	Cellules commerciales	2 180	5	411 653 ³
Metz - Borny (57 070)	Cellules commerciales	2 073	5	198 033 ³
Bourg les Valence (26 500)	Cellules commerciales	1 648	5	206 497 ³
Cluses (74 300)	Cellules commerciales	1 976	5	323 038 ³
Dommartin les Toul (54 200)	Cellules commerciales	1 803	5	177 578 ³
Metz - Jouy Aux Arches (57 130)	Cellules commerciales	2 078	5	302 188 ³
Brive - Malemort sur Corèze (19 360)	Cellules commerciales	1 716	4	163 657 ³
Metz - Marly (57 155)	Cellules commerciales	2 518	7	241 602 ³
Montelimar (26 200)	Cellules commerciales	1 955	5	210 127 ³
Tingueux (51 430)	Retail Park	3 419	7	661 774
Romans sur Isere (26 100)	Cellules commerciales	1 418	5	194 677 ³
Sainte Foy Les Lyon (69 110)	Cellules commerciales	2 214	6	594 024 ³
Oyonnax (01 100)	Cellules commerciales	1 779	5	181 638 ³
Voujeaucourt (25 420)	Cellules commerciales	2 781	5	315 124 ³
Etampes (91 150)	Cellules commerciales	1 991	5	291 299 ³
Rivesaltes (66 00)	Cellule commerciale	1 848	1	436 680
Lisieux (14 100)	Cellules commerciales	5 054	7	441 360
Orléans (45 000)	Cellules commerciales	1 608	1	240 000
Saint-Junien (87 200)	Cellules commerciales	2 045	2	219 323

¹Loyer brut hors aménagements de charges

³Loyer net pour le fonds (95% du loyer total ci-affiché)