

— Vie de la SPPICAV, faits importants et perspectives

Contexte général

Le commerce spécialisé enregistre au premier trimestre 2022 des performances en retrait par rapport au premier trimestre 2019, dans un climat d'attentisme des consommateurs lié au contexte international et la guerre en Ukraine auquel s'ajoute les difficultés économiques liées aux problématiques de pouvoir d'achat et de hausse des prix des matières premières.

Selon le Procos¹, l'évolution des ventes en magasins durant les mois de janvier à mars 2022 en comparaison à ceux de 2019 est de - 5,5% et de -1,8 % si l'on cumule les ventes en ligne avec celles réalisées en magasins. Seuls les secteurs du commerce alimentaire (+ 30.7%) et l'équipement de la maison (+ 5.00 %) enregistrent une progression par rapport à 2019 tandis que le textile est en baisse de -17 %, la chaussure de -14%, le secteur de la beauté santé de -2%.

Le secteur du commerce est lui aussi très préoccupé par la hausse des coûts d'approvisionnement (prix de l'énergie, coût du transport maritime) et la répercussion sur le pouvoir d'achat des ménages français.

Concernant le marché de l'investissement, l'immobilier d'entreprise affiche 4.8 Mds € d'échanges transactionnelles sur le 1^{er} trimestre 2022 dont 1,4 Mds € portant sur des murs commerciaux (29 %), un record sur les trois premiers mois des 10 dernières années ce qui constitue également la seconde classe d'actif la plus recherchée derrière les bureaux et devant la logistique. La transaction la plus importante est la prise de participation de SOGECAP / CARDIF dans le centre commercial Carré Sénart situé à Lieusaint en Seine et Marne pour environ 450 M€.

A titre indicatif, les taux de rendement des actifs commerciaux « prime »² sont restés stables par rapport au trimestre dernier :

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

¹ Selon la Fédération du commerce spécialisé

² Selon Cushman & Wakefield

Activité locative

Le taux d'occupation du fonds progresse à nouveau ce trimestre et s'établit à 97,82% suite à la location de l'actif de Lomme, en périphérie de Lille, vacant depuis le départ de l'enseigne Orchestra en septembre 2020 dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire de l'enseigne.

Après une campagne active de relocation et la réception de plusieurs candidatures, l'équipe de gestion a retenu la candidature de l'enseigne CENTRAKOR (déjà locataire de PPG RETAIL sur le site de Rochefort/mer) dans le cadre d'un bail de 10 ans dont 6 ans fermes au loyer de 110 €/m²/an HT HC soit 255 220 € HT HC pour un local commercial développant une surface de 2 320 m² soit 2,39 % du revenu locatif global de l'OPPCI.

Concernant l'actif de Millau La Capelle, la société de gestion est en cours de discussion avec l'enseigne BASIC FIT sur un projet de bail dans le cadre de la location d'une surface d'environ 1 200 m² vacante lors de son acquisition en 2018 (vacance préexistante depuis la livraison de l'actif en 2015).

PPG RETAIL

+3,54%

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

RAPPORT DE GESTION
1^{er} trimestre 2022

Valorisation immobilière

La valorisation des actifs immobiliers de la SPPICAV s'établit à 154 377 555 € HD contre 154 105 210 € HD soit une hausse de 0.18 % de l'actif immobilier sur un périmètre inchangé au cours du trimestre.

Cette hausse de l'actif a un impact de + 0.45 % sur la SPPICAV 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 SPPICAV, 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.»

Bilan et Perspectives

Après un exercice 2021 toujours marqué par la pandémie de Covid-19, la société de gestion privilégie la pérennisation de la performance de PPG RETAIL (+10,81% en 2021) plutôt que le développement de l'actif immobilier du fonds.

C'est pourquoi, grâce aux données structurelles solides du fonds en matière d'occupation (97,8%) et de recouvrement des loyers (98,9%), l'équipe de gestion a pour objectif d'investir environ 30 M€ d'ici au 31 décembre 2022 sur 3 à 6 opérations en conservant un schéma directeur toujours sélectif sur certains aspects considérés comme fondamentaux à la stratégie du fonds (rendements, secteurs d'activités des locataires, volume d'investissement unitaire...).

Dans ce cadre, l'équipe de gestion projette l'acquisition de deux bâtiments neufs en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) situés dans la commune de Crépy en Valois (Oise). Ces bâtiments totalisent plus de 5 000 m² divisés en 4 cellules et louées à des enseignes nationales/internationales sur des bases de valeurs locatives défensives adossés à des baux commerciaux longs en termes de durée.

A titre indicatif et dans le cadre du respect du règlement Européen SFDR « Sustainable Finance Disclosure Regulation » n°2019/2088 du 27 novembre 2019 dont la réglementation s'applique tant au fonds gérés par Pierre 1er Gestion qu'à la société de gestion elle-même, Pierre 1^{er} Gestion a pour objectif de catégoriser PPG RETAIL dans le cadre de l'Article 8 de la réglementation SFDR (en intégrant des caractéristiques environnementales et sociales au fonds même si ce n'est pas son objectif central) PPG RETAIL étant actuellement classifié dans le cadre de l'article 6 (sans objectif de durabilité).

PPG RETAIL

+3,54%

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

RAPPORT DE GESTION
1^{er} trimestre 2022

— 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 Pusey (Vesoul)



Site de Sainte-Foy-lès-Lyon



— 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	158 999 233 €	Nombre d'actionnaires actions A / fondateurs (F)	235 / 23
Actif net	60 390 820 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	1
Valeur liquidative actions A	142,45 €	Nombre actions A Nombre actions F	339 746,646 80 814,112
Valeur liquidative actions F	148,40 €	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	10 589 534 €
-------------------------	----	---------------------------	------------------------	----------------------------------	--------------

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

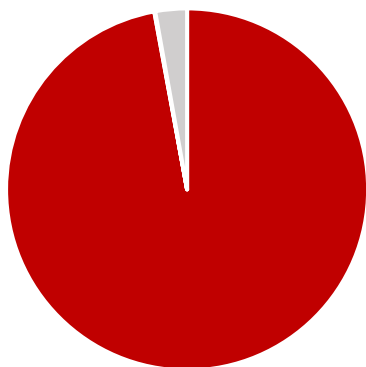
	YTD ²	3 mois	6 mois	1 an	2 ans	5 ans	Création (15/06/2018)
Actions A	+3,54%	+3,54%	+6,11%	+11,70%	+20,05%	-	+42,45%
Actions F	+3,83%	+3,83%	+6,75%	+13,07%	+22,99%	-	+48,40%

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 97,1% (154 377 555 €)
- Dépôts et instruments financiers 0,1% (94 682 €)
- Créances diverses 0,0% (36 793 €)
- Liquidités 2,8% (4 490 203 €)

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	63%
Dette bancaire	97 438 762 €	Taux moyen de la dette bancaire	1,71%
Dette à taux fixe	30 492 504 (31,3%)	Échéance moyenne de la dette bancaire	10,57 ans
Dette à taux variable	66 946 258 (68,7%)	Instruments de couverture	Divers caps : 45,7 m€ Durée moyenne : 3,6 ans

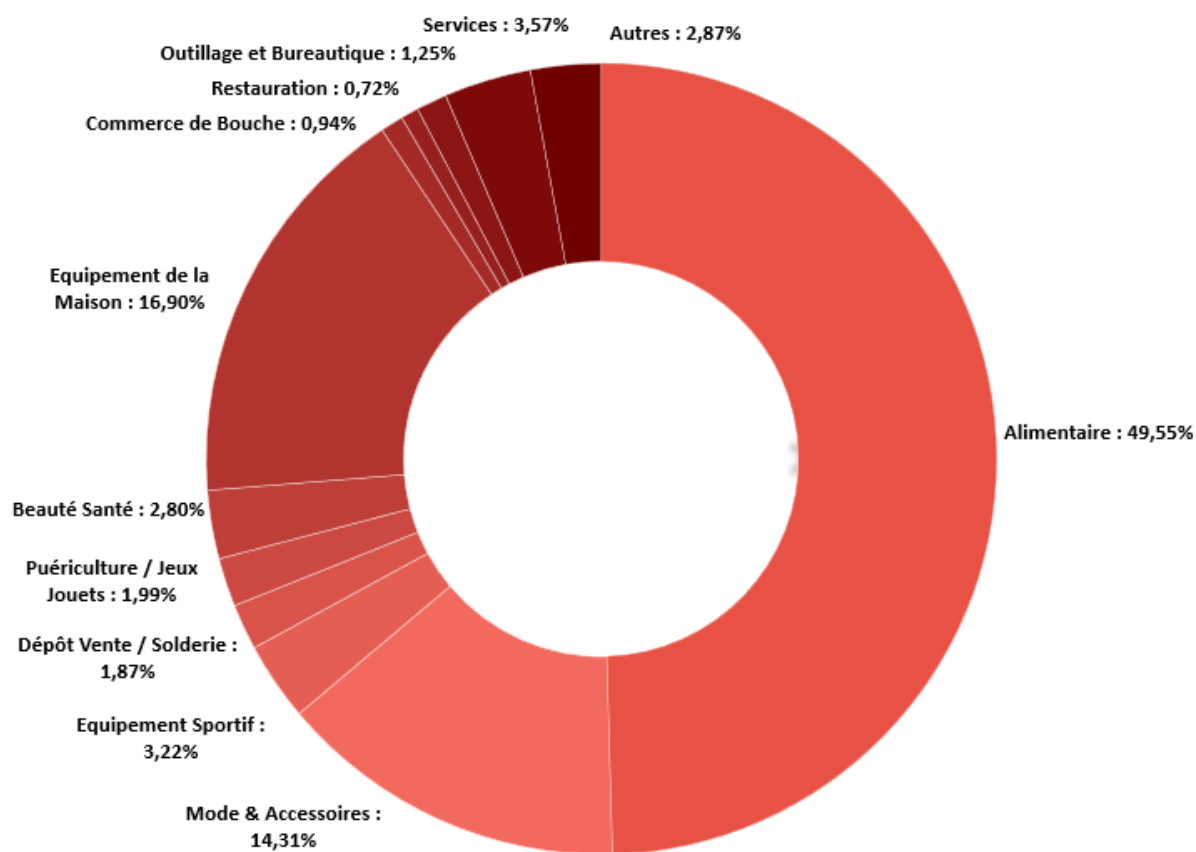
— Caractéristiques GÉNÉRALES

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
Durée de vie	15 ans (2033)	Commissaire aux comptes	PwC

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

Frais de fonctionnement et de gestion	- 233 116 €
dont commissions d'Asset Management	- 203 607 €
Frais d'exploitation immobilière	- 1 442 024 €
dont remboursement de crédit-bail / loyers de baux à construction	- 1 196 083 €
dont commissions de Property Management (facturé aux filiales) interne/externe	- 42 428 € / -13 797 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 591 €

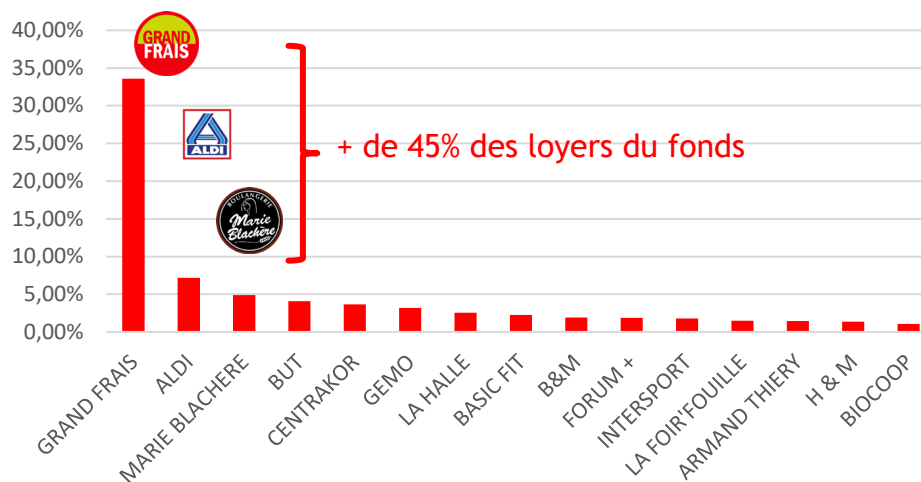
— Poche immobilière TYPOLOGIE D'ACTIVITÉ



Taux d'occupation physique	97,82%
Taux d'occupation financier	97,87%

Durée moyenne des baux jusqu'à leur prochaine échéance (WALB)	2,20 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	4,73 ans

Répartition des loyers par enseigne (Top 15)



— Poche immobilière INVENTAIRE

Localisation	Type d'immeuble	Surface m ²	Nombre de cellules	Loyer annuel €
Lille Lomme (59 160)	Retail Park	2 320	1	202 768
La Capelle - Millau (12 100)	Centre commercial	11 324	44	1 039 624 ¹
Pusey - Vesoul (70 000)	Retail Park	10 035	11	958 884
Chambry (02 000)	Retail Park	1 804	3	202 948
Schweighouse-sur-Moder (67 590)	Retail Park	3 760	3	384 454
Garons (30 128)	Terrain	3 482	Terrain	28 043
Le Mans – Mulsanne (72 230)	Cellule commerciale	10 000	1	440 025
Champniers (16 430)	Retail Park	2 500	4	245 967
Epinal (88 000)	Retail Park	3 650	2	316 973
Rochefort-sur-mer (17 300)	Retail Park	10 109	9	993 235
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	235 217 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	447 992
Lisieux (14 100)	Cellules commerciales	5 054	7	532 728
Orléans (45 000)	Cellules commerciales	1 608	1	244 501
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)