

Vie de la SPPICAV

Contexte général

Dans un environnement inflationniste lié à la hausse rapide et élevée des prix des matières premières et des perturbations persistantes sur les chaînes logistiques d'approvisionnement, le commerce spécialisé enregistre une baisse de 2% du chiffre d'affaires sur le 1^{er} semestre 2022 par rapport au 1^{er} semestre 2019. Selon le Procos*, les enseignes d'habillement (-7,8% de baisse de chiffre d'affaires), de la chaussure (-9,8 %) et la beauté-santé (-10,3 %) sont les plus impactées. Sans surprise les secteurs de l'alimentaire spécialisé (+ 18%), de l'équipement de la maison (+7 %) et du sport (+15 %) enregistrent des progressions de leur CA. L'industrie du commerce connaît une hausse significative de ses coûts et un tassement de ses marges, qui mettent quelques enseignes et acteurs du secteur en difficultés financières.

Dans ce contexte anxiogène, les fédérations de commerçants se mobilisent pour essayer d'obtenir d'une part un plafonnement des indexations de loyers (hausse de +3,32% au T1 2022 de l'ILC sur un an glissant) et d'autre part des mesures d'accompagnement dans le cadre de la transition énergétique.

Concernant le marché de l'investissement immobilier d'entreprise sur le territoire national, les échanges représentent 12 mds€ sur le premier semestre 2022, 6,2 mds€ sur le bureau, 2,5 mds€ sur le commerce, 2,9 mds€ sur la logistique et 0,9 mds€ sur le secteur hôtelier.

Après un 1^{er} trimestre record pour le secteur du commerce, la dynamique se poursuit puisqu'elle passe de 800 m€ à 2.5 mds€ sur les six premiers mois de l'année 2022. Cette évolution s'explique par la collecte des véhicules d'épargne (SCPI...) mais aussi un engouement pour un secteur qui a mieux résisté que prévu à la crise du covid-19. Par ailleurs, compte tenu de la contraction des taux de rendement sur les typologies d'actifs de bureaux et de la logistique, les investisseurs se tournent vers les actifs de commerce.

Cependant, dans un contexte économique dégradé et une hausse des taux d'intérêts, nous nous attendons à court terme à un ralentissement des investissements.

A titre indicatif, les taux de rendement prime se sont contractés sur les actifs commerciaux durant le trimestre notamment sur les actifs de périphérie.

Rendement des actifs commerciaux « prime » ** :

- Pieds d'immeuble de centre-ville :	3,20 %
- Centre commerciaux :	4,50 %
- Parcs d'activité commerciales :	5,00 %

*(Fédération du commerce spécialisé)

** (selon BNP Paribas Real Estate)

Faits importants

Comme évoqué dans le dernier rapport de gestion, PPG RETAIL a acquis deux bâtiments en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de plus de 5 000 m² divisés en 4 cellules et situés dans la commune de Crépy en Valois (Oise) motivé par :

- une localisation dépourvue d'offre commerciale concurrente alors que la phase 1 du retail park (récemment ouverte) rencontre un franc succès ;

- la présence d'enseignes nationales dont les activités sont en ligne avec la stratégie d'investissement du fonds ;

PPG RETAIL

+7,26%

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

RAPPORT DE GESTION
2^{ème} trimestre 2022

- des valeurs locatives conservatrices (environ 95 €/m²/an HT HC) ;
- un rendement attractif de 6,89 % Acte En Mains avec droits d'enregistrement réduits.

Enfin PPG RETAIL a acquis le solde de 5% des titres de la SAS PALOMA, laquelle détient 14 magasins GRAND FRAIS.

Activité locative

Dans le prolongement de ses négociations avec l'enseigne BASIC FIT sur le site de MILLAU La Capelle, un bail a été signé sur une surface d'environ 1 200 m² vacante lors de son acquisition en 2018 (vacance préexistante depuis la livraison de l'actif en 2015).

Ce bail reste soumis à l'obtention d'autorisations administratives liées aux travaux envisagés. Dans la mesure où toutes les autorisations seraient obtenues au cours du 3^{ème} trimestre 2022, l'enseigne projette une ouverture au public au début de l'année 2023. L'arrivée de cette enseigne sur ce format de moyenne surface sera, selon nous, un atout majeur pour le site sachant qu'aujourd'hui la ville n'accueille pas de salle de sport de cette notoriété. Nous espérons vivement que cette venue continuera à améliorer la fréquentation du centre mais aussi son chiffre d'affaires global.

Valorisation immobilière

La valorisation des actifs immobiliers de la SPPICAV s'établit à 162 950 000€ Hors Droits contre 157 540 000 € Hors Droits soit une hausse de 3,20 % de l'actif immobilier au cours du trimestre suite notamment à l'acquisition du site de Crépy en Valois. La hausse des actifs acquis antérieurement a un impact de + 0,24 % sur la SPPICAV compte tenu de l'effet de levier.

Bilan et Perspectives

La performance du fonds PPG RETAIL sur ces 18 derniers mois démontre des fondamentaux solides en matière de taux d'occupation, de qualité des contreparties et de santé des activités sous-jacentes.

Cependant, et compte tenu des incertitudes générales, l'équipe de gestion entend poursuivre sa politique de pérennisation de la performance à court et à moyen terme du fonds et limitera les investissements immobiliers aux seules opportunités remplissant l'intégralité des critères d'investissement tant financiers qu'en matière d'exploitation ou de localisation.

La société de gestion étudie à l'heure actuelle l'acquisition des murs d'un restaurant QUICK neuf en cours de construction (en VEFA) en périphérie d'une grande ville de l'Est de la France dans des conditions financières attractives et sécurisées dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 12 ans fermes.

PPG RETAIL

+7,26%

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

RAPPORT DE GESTION
2^{ème} 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 Millau - La Capelle



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	164 907 081 €	Nombre d'actionnaires actions A / fondateurs (F)	253 / 23
Actif net	65 269 029 €	Nombre d'actionnaires détenant plus de 10% du fonds	1
Valeur liquidative actions A	147,57 €	Nombre actions A Nombre actions F	357 858,254 80 814,112
Valeur liquidative actions F	154,17 €	Dividendes versés au cours de la période	Néant

— Données DU PATRIMOINE

Nombre d'actifs détenus	30	Surface de plancher total	105 459 m ²	Loyers annuels nets ¹	10 823 623 €
-------------------------	----	---------------------------	------------------------	----------------------------------	--------------

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

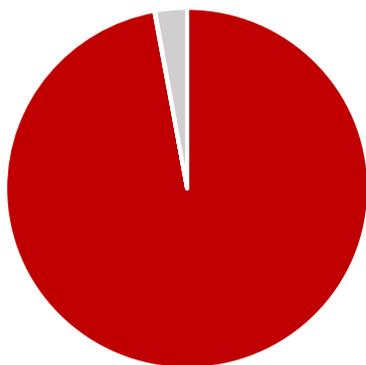
	YTD ²	3 mois	6 mois	1 an	2 ans	5 ans	Création (15/06/2018)
Actions A	+7,26%	+3,59%	+7,26%	+13,15%	+25,35%	-	+47,57%
Actions F	+7,87%	+3,89%	+7,87%	+14,51%	+28,31%	-	+54,17%

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 97,7% (161 117 422 €)
- Dépôts et instruments financiers 0,1% (180 922 €)
- Créances diverses 0,0% (29 375 €)
- Liquidités 2,2% (3 579 362 €)

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	62%
Dettes bancaires	99 397 598 €	Taux moyen de la dette bancaire	1,73%
Dettes à taux fixe	31 706 536 (31,9%)	Échéance moyenne de la dette bancaire	10,36 ans
Dettes à taux variable	67 691 062 (68,1%)	Instruments de couverture	Divers caps : 47,5 m€ Durée moyenne : 3,3 ans

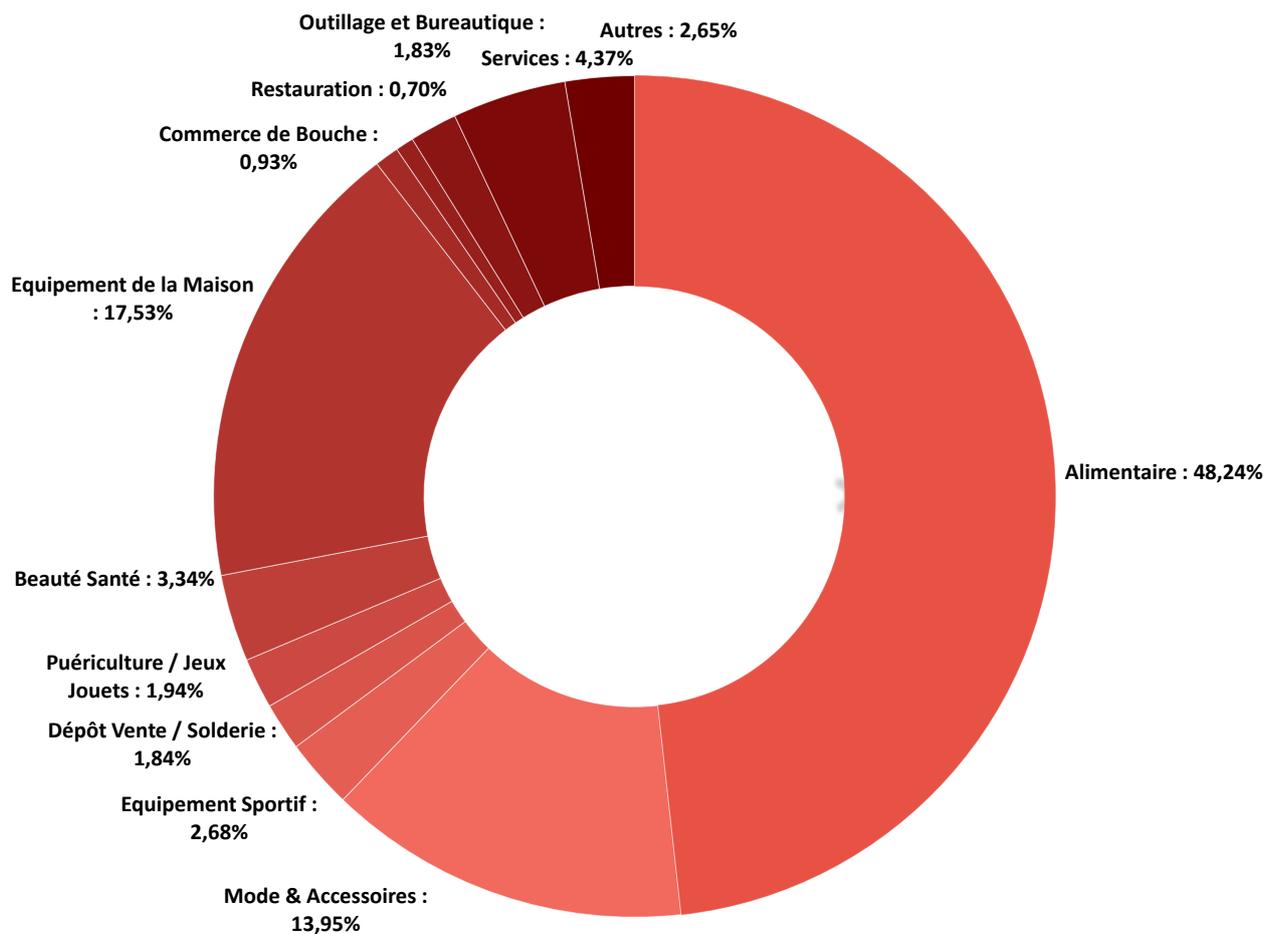
— Caractéristiques GÉNÉRALES

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	- 485 098 €
dont commissions d'Asset Management	- 422 040 €
Frais d'exploitation immobilière	- 3 139 176 €
dont remboursement de crédit-bail / loyers de baux à construction	- 2 511 287 €
dont commissions de Property Management (facturé aux filiales) interne/externe	- 87 721 € / -26 480 €
Frais liés aux opérations sur actifs (nets de commissions acquises au fonds)	- 133 004 €

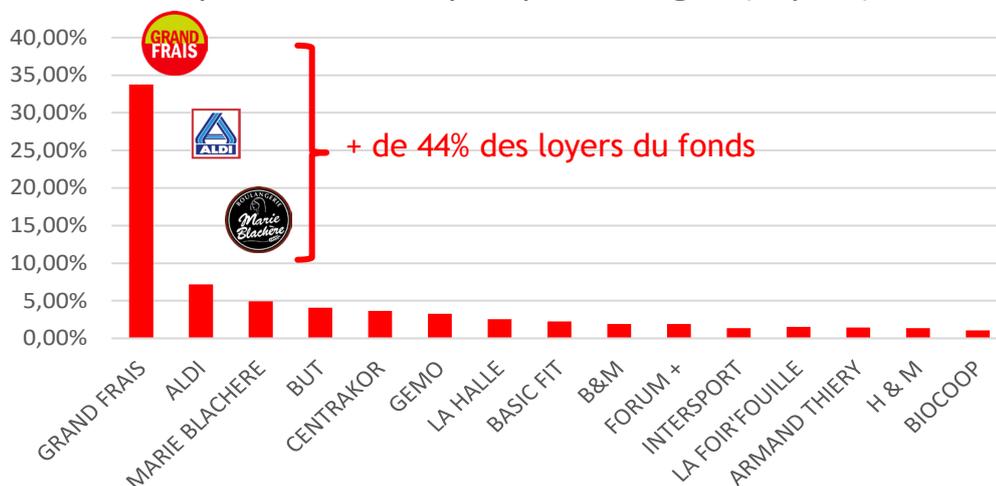
Poche immobilière TYPOLOGIE D'ACTIVITÉ



Taux d'occupation physique	97,90%
Taux d'occupation financier	97,97%

Durée moyenne des baux jusqu'à leur prochaine échéance (WALB)	2,35 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	4,64 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
Metz - Borny (57 070)	Cellules commerciales	2 073	5	198 033
Bourg les Valence (26 500)	Cellules commerciales	1 648	5	206 497
Cluses (74 300)	Cellules commerciales	1 976	5	323 038
Dommartin les Toul (54 200)	Cellules commerciales	1 803	5	177 578
Metz - Jouy Aux Arches (57 130)	Cellules commerciales	2 078	5	302 188
Brive - Malemort sur Corèze (19 360)	Cellules commerciales	1 716	4	163 657
Metz - Marly (57 155)	Cellules commerciales	2 518	7	235 217
Montelimar (26 200)	Cellules commerciales	1 955	5	210 127
Tingueux (51 430)	Retail Park	3 419	7	661 774
Romans sur Isere (26 100)	Cellules commerciales	1 418	5	194 677
Sainte Foy Les Lyon (69 110)	Cellules commerciales	2 214	6	594 024
Oyonnax (01 100)	Cellules commerciales	1 779	5	181 638
Voujeaucourt (25 420)	Cellules commerciales	2 781	5	315 124
Etampes (91 150)	Cellules commerciales	1 991	5	291 299
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
Crépy-en-Valois (60 800)	Cellules commerciales	3 408	4	344 000

¹Loyer brut hors aménagements de charges