

Pierre Premier Gestion

MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

PPG Hôtel Premier

Fonds Professionnel
de Capital Investissement

Mise à jour : 04 août 2021



Avertissement

Ce document à caractère promotionnel a été réalisé le 3 juillet 2020 par Pierre 1^{er} Gestion, SAS au capital de 500.000 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°813 903 390, ayant son siège social sis 33 avenue du Maine, 75755 Paris cedex 15.

Ce document a été réalisé dans un but d'information uniquement et ne constitue ni une offre, ni une sollicitation, ni une recommandation personnalisée au sens de l'article 412-56 du RG-AMF. Les informations y figurant sont produites à titre purement indicatif et ne revêtent aucune valeur précontractuelle ou contractuelle.

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que les informations concernant les produits financiers figurant dans le présent document ne sauraient se substituer à l'exhaustivité des informations figurant dans la documentation légale (le Règlement du FPCI et le DICI) qui lui a été remise et/ou qui est disponible sur simple demande auprès de Pierre 1^{er} Gestion. Il est rappelé que les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures.

Ce document est destiné aux seules personnes initialement destinataires et il ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu. Il n'est ainsi ni reproductible, ni transmissible, en totalité ou en partie, sans l'autorisation préalable écrite de Pierre 1^{er} Gestion, laquelle ne saurait être tenue pour responsable de l'utilisation qui pourrait être faite du document par un tiers.

Les noms, logos ou slogans identifiant les produits ne peuvent être utilisés de quelque manière que ce soit sans l'accord préalable écrit de Pierre 1^{er} Gestion.

Sommaire



1. Présentation de Pierre 1^{er} Gestion
2. Contexte de l'opportunité
3. Les fondamentaux de l'hôtellerie économique
4. Conjoncture
5. Le portefeuille d'actifs
6. Cartographie du portefeuille d'actifs
7. Structuration cible
8. Stratégie d'investissement
9. Objectifs de gestion
10. Risques
11. Fiscalité des porteurs de parts
12. Investisseurs Autorisés
13. Détail des frais
14. Caractéristiques

1. PRÉSENTATION DE PIERRE 1^{ER} GESTION

Pierre 1^{er} Gestion (« PPG ») est une société de gestion indépendante agréée au titre de la Directive AIFM par l'AMF le 21 octobre 2015 sous le n° GP-15000024.

PPG gère plus de 650 M€ d'actifs répartis sur plusieurs OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier) et FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement).



JOSEPH CHÂTEL, PRÉSIDENT ET FONDATEUR DE PIERRE 1^{ER} GESTION, fondateur et Président du Groupe DNCA Finance de 2006 à 2015, leader français de la gestion d'actifs. Il est actionnaire de tous les OPPCI de Pierre 1^{er} Gestion.



JOËL VACHER, DIRECTEUR GÉNÉRAL ET FONDATEUR DE PIERRE 1^{ER} GESTION, entrepreneur depuis plus de 15 ans dans l'immobilier et actionnaire de tous les OPPCI de Pierre 1^{er} Gestion.



GRÉGORY BERTRAND, GÉRANT PRIVATE EQUITY, spécialiste depuis plus de 10 ans du capital investissement dans les secteurs touristique et immobilier.

2. CONTEXTE DE L'OPPORTUNITÉ

Les équipes du groupe de David Dassin et de Pierre 1^{er} Gestion se sont associées pour acquérir et valoriser un portefeuille composé de 11 hôtels du segment « budget » et « économique ».

Cette première opération, prolongée par l'acquisition d'un hôtel aux portes de Paris en février 2021, permet à PPG d'initier son premier « Fonds Professionnel de Capital Investissement » dédié à l'hôtellerie de 1 à 3 étoiles.

Nous identifions les leviers de création suivants :

- positionnement sur un segment hôtelier très résilient,
- prix d'acquisition attractif,
- fort potentiel d'amélioration de l'activité et de la rentabilité,
- alignement d'intérêt avec des exploitants expérimentés.



GROUPE DASSIN

Exploitant depuis 2006

- CA 2019 = 20,7 M€
- + de 3000 chambres
- + de 250 salariés

36 établissements gérés sous 7 enseignes différentes :
Ibis Budget, Ibis Styles, Formule 1, Première Classe, Kyriad Direct, Egg Hôtels et Lemon Hôtel



GROUPE HÔTELIER & IMMOBILIER

Exploitant depuis 2015

- CA 2019 = 29,6 M€
- 1699 chambres
- de 489 salariés

33 établissements gérés sous 3 enseignes différentes :
Première Classe, Kyriad, Campanile,
2 hôtels indépendants

3. LES FONDAMENTAUX DE L'HÔTELLERIE ÉCONOMIQUE

Le secteur de l'hôtellerie représente près de 15,8 Md€ de chiffre d'affaires en France, en tendance haussière depuis plus de 10 ans, malgré les chocs conjoncturels.

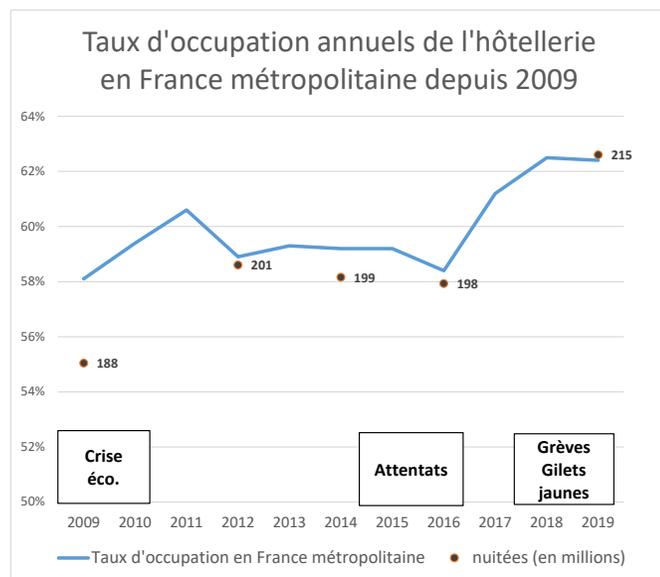
L'année 2019 s'est conclue par un **taux de remplissage record** (62,4% toutes régions et gammes confondues) pourtant marquée par les manifestations des « gilets jaunes » et les grèves SNCF.

La France bénéficie d'un tourisme intérieur parmi les plus importants d'Europe, qui assure au secteur une bonne stabilité.

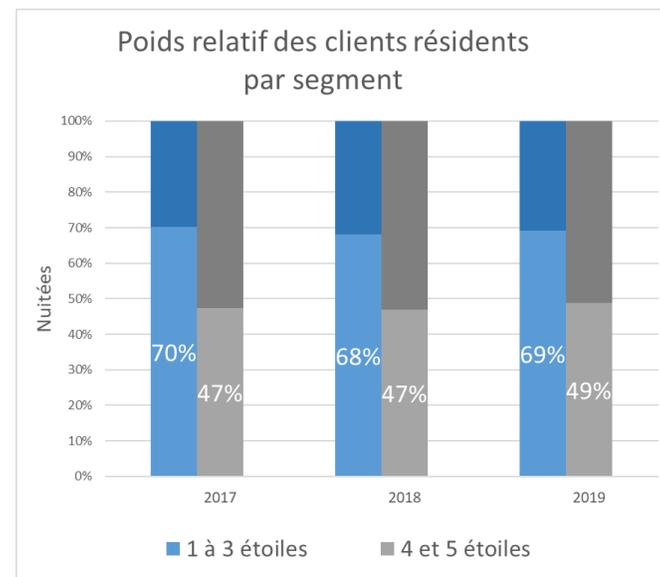
La proportion de la **clientèle résidente** est particulièrement forte sur les segments milieu de gamme et économiques.

Le segment économique et super-éco représente environ 25% des hôtels classés en France.

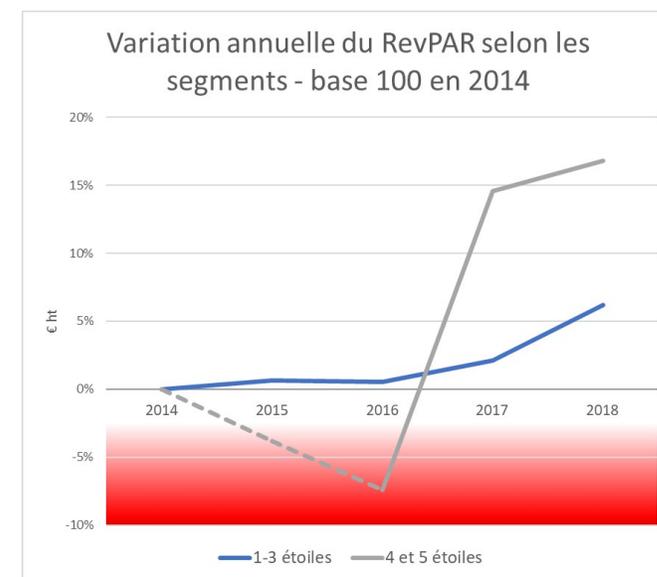
Les dernières années ont démontré son **caractère stable**, en raison de sa clientèle locale (moins de 200 km en moyenne) professionnelle (commerciaux, ouvriers, etc.) et sociale.



Source : INSEE



Source : INSEE



Source : KPMG

4. CONJONCTURE

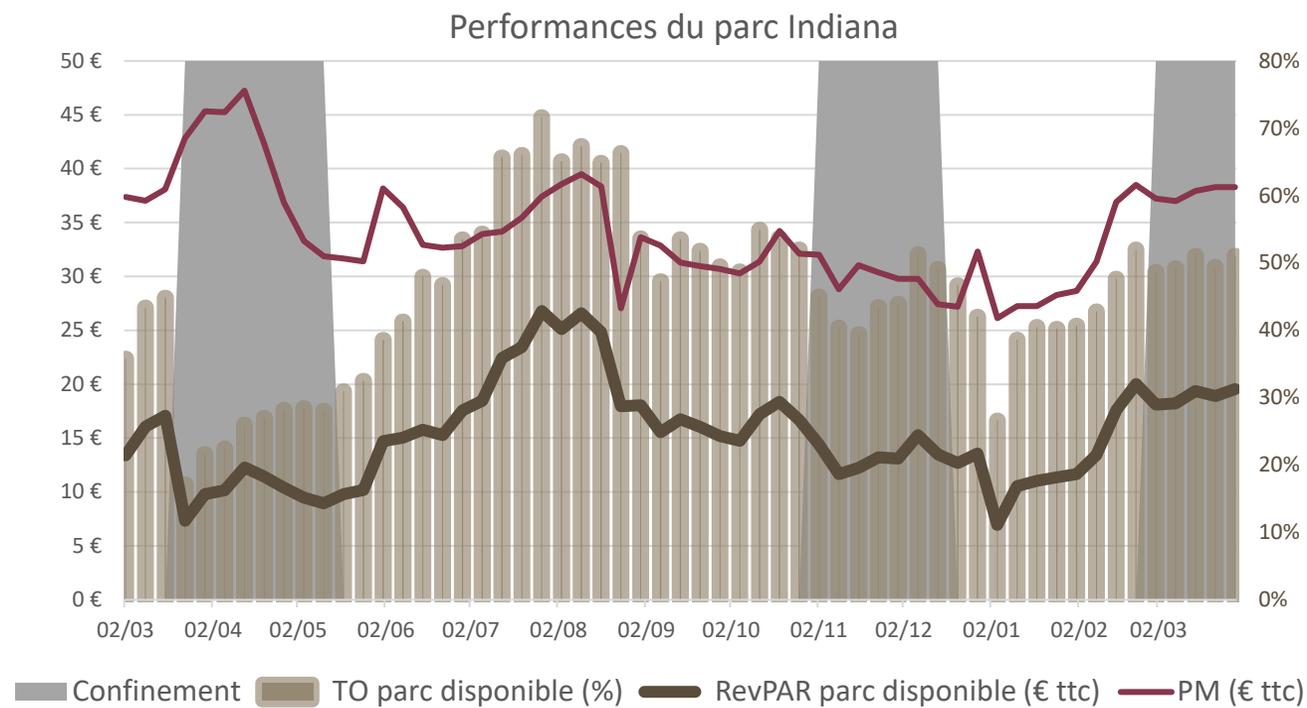
La crise sanitaire a provoqué une chute sensible du taux d'occupation sur l'année 2020, qui passe de 55% à 38%.

Le prix moyen a augmenté de 5% grâce aux travaux de rénovation.

La société PPG Indiana n'a pas fait appel au PGE et clôt l'année comptable proche de l'équilibre d'exploitation.

L'impact de la crise sanitaire sur le portefeuille Indiana est resté limité en raison :

- Du **positionnement super-économique** des hôtels, qui leur permet de bénéficier d'une clientèle professionnelle dont les déplacements sont indispensables (travaux publics, construction, routiers, formations, etc.),
- **L'accélération des travaux** (rénovations à Bourg les Valence et Thionville terminées fin juillet 2020) et des mesures d'optimisation de la masse salariale,
- Le **positionnement spécifique** de certains hôtels qui leur permet une réactivité particulièrement forte :
 - Kyriad Direct Poitiers : situé à proximité immédiate du Futuroscope et du chantier de l'Arena,
 - Première Classe Thionville : frontière avec le Luxembourg, centrale nucléaire de Cattenom,
 - etc. (cf annexe)



5. LE PORTEFEUILLE D'ACTIFS



Malgré une année 2020 difficile, l'équipe de gestion conserve toute sa confiance dans le **potentiel de création de valeur des hôtels** :

- Un taux d'occupation (TO) qu'il est possible d'améliorer de plus de 10 points notamment grâce à la clientèle long et moyen séjours ;
- Un prix moyen par chambre (PM) à augmenter de 25% environ pour s'aligner sur la concurrence.
- Une valorisation à la sortie (en 2027) qui usuellement se mesure sur l'EBITDA.

Le **changement d'enseigne** associé à un **plan de rénovation ambitieux déjà réalisé à moitié** contribueront à atteindre ces objectifs. Par ailleurs, le pilotage opérationnel des établissements sera revu afin d'optimiser **l'efficacité de la politique commerciale et la maîtrise des coûts**.

11 HOTELS > 960 CHAMBRES

Murs et fonds
88 # par hôtel en moyenne



ACTIVITÉ 2019

TO portefeuille : 55%
TO (proche Paris) : 66%

CA : 8,4 M€ ht
EBITDA : 1,5 M€ (17%)

OBJECTIF 2022

TO portefeuille : 60 %
TO (proche Paris) : 70 %

CA : 9,4 M€
EBITDA : 2,5 M€ (26 %)

ACQUISITION 24,7 M€
droits inclus
+ TRAVAUX 7,3 M€
(budget)

CESSION 47,5 M€
Objectif 2027

6. CARTOGRAPHIE DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS

LOCALISATION		ENSEIGNE EXISTANTE	NOUVELLE ENSEIGNE	CAPACITE (chambres)
Aubervilliers				257
Portefeuille Indiana	Thionville Yutz (57970)			80
	Troyes sud Buchères (10800)			74
	Arras Tilloy (62217)			64
	Bourg-les-Valence (26500)			73
	Angers sud st Barthelemy (49124)			64
	Lille Roubaix (59100)			63
	Martigues Fos sur Mer (13500)			63
	Orléans Sud Olivet (45160)			79
	Boulogne sur Mer (62280)			80
	Poitiers (86360)			

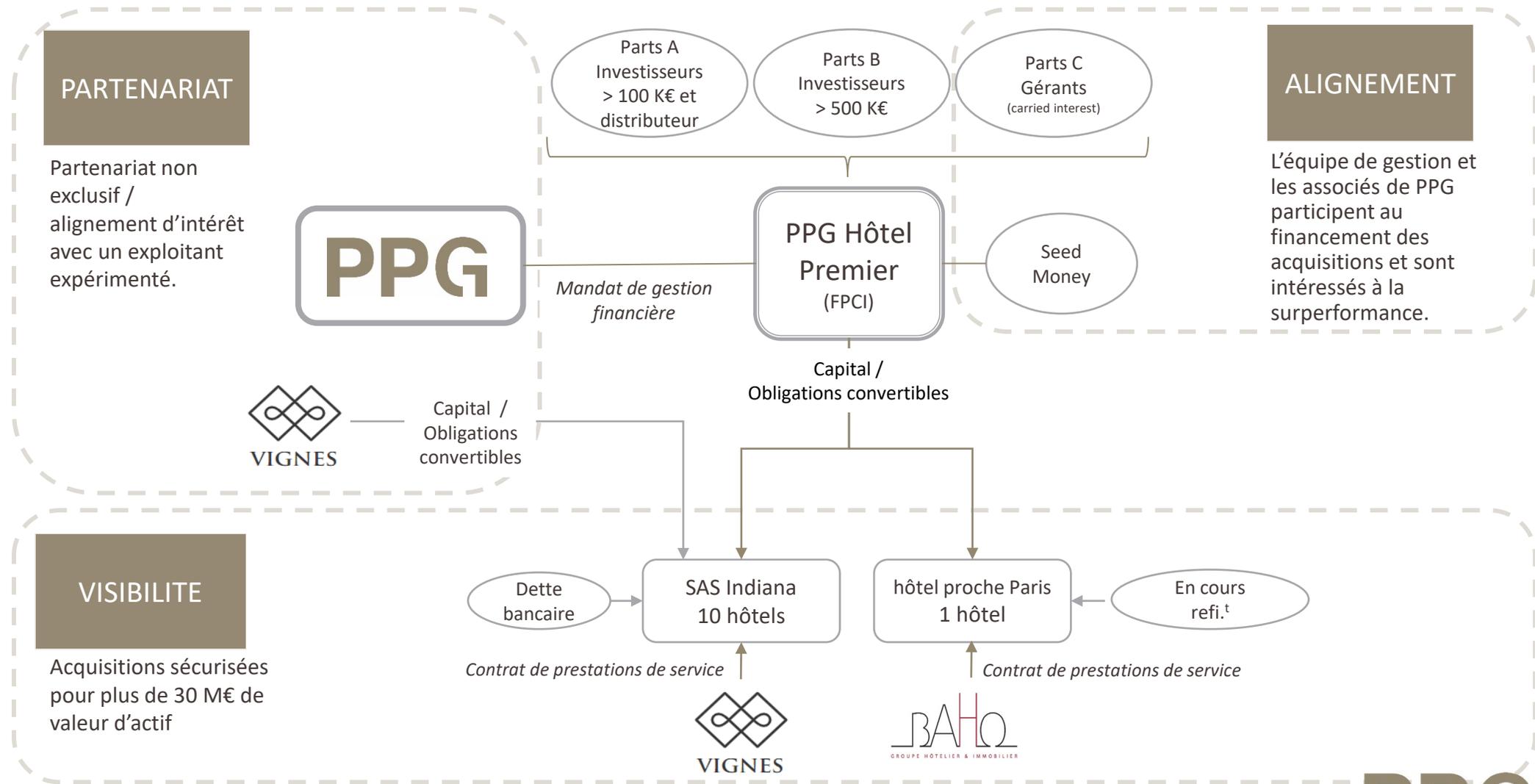


Aubervilliers – 1 hôtel, 257 chambres Performance 2019 par chambre			
TO 66%	PM (ttc) 59 €	RevPAR* 39 € ttc / #	Acquisition** 49 K€ / #
Travaux 2 M€ (soit 8 K€ par chambre) → Cible de RevPAR à 42 € à partir de 2022.			

Portefeuille Indiana – 10 hôtels, 712 chambres Performance 2019 par chambre			
TO 55%	PM (ttc) 33 €	RevPAR* 18 € ttc / #	Acquisition** 14,6 K€ / #
Travaux 8 K€ par chambre, changement d'enseignes → Cible de RevPAR à 22 € à partir de 2022.			

* Prix moyen (PM) x taux d'occupation (TO) ** Hors droits, hors travaux

7. STRUCTURATION



8. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

SÉLECTION DES ACTIFS

- Objectif d'acquisition de 15 à 20 hôtels sur les segments économique et super économique (gamme de 1 à 3 étoiles).
- Acquisitions opportunistes d'établissements ayant une capacité intrinsèque d'amélioration de leur rentabilité, par l'amélioration du chiffre d'affaires et/ou la maîtrise de leurs coûts d'exploitation.
- Prise en compte des ratios habituels de valorisation : prix par chambre, travaux éventuels, localisation, accessibilité, capacité à capter la clientèle, taille critique (environ 70 chambres).

CRITÈRES D'INVESTISSEMENTS

- Alignement d'intérêts avec un professionnel de l'hôtellerie :
 - Co-investissement de l'exploitant et/ou rémunération du contrat de management en fonction du résultat d'exploitation.
 - Le FPCI est au minimum actionnaire de référence et signe un pacte d'associé détaillant la gouvernance et les clauses de sortie usuelles.
- Effet de levier bancaire
 - Recours à la dette pour maximiser la rentabilité financière de l'investissement
 - Dette hypothécaire sans recours sur l'actionnaire.

STRATÉGIE HÔTELIÈRE SELON LES ACTIFS

- Portefeuille Indiana : « *Capter une clientèle de longs et moyens séjours grâce à une offre d'hébergement au meilleur prix benchmarkée sur le segment super-éco et l'hébergement non marchand grâce à l'adaptation de l'offre (frigos, micro-ondes dans certaines chambres, laverie et cuisine communes) et des services différenciants (lavage de voitures, salle de fitness) ».*
- Aubervilliers : « *profiter d'une opportunité d'acquisition exceptionnelle aux portes de Paris (49 K€ par chambre) pour un hôtel « gros porteur » qui va disposer d'une accessibilité renforcée grâce au métro, renforcer le TO grâce à l'élargissement des typologies de clientèle ».*

9. OBJECTIFS DE GESTION

- L'objectif de gestion du fonds est la réalisation de plus-values en investissant dans des sociétés génératrices de cash flows dont l'objet est l'acquisition de murs et fonds de commerce hôtelier en utilisant l'effet de levier de la dette.
- La mise en place de la stratégie d'investissement vise à atteindre un TRI net investisseur de 10% sur 7 ans*.
- L'investisseur bénéficie d'un alignement d'intérêt avec l'équipe de gestion, laquelle perçoit 20 % des produits et plus-values nettes du Fonds - au-delà de 8% de TRI (parts C).

Scénario médian	Souscription hors commission	Commission non acquise au FPCI	Distributions cumulées
	100.000 €	5.000 €	192.111 €

** Cet objectif de performance est établi sur la base des hypothèses du business plan arrêtées par la société de gestion et n'est en aucune façon garanti.*

10. RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des risques décrits dans le Règlement du Fonds (art. 5 du Règlement), en particulier :

- **RISQUE DE PERTE EN CAPITAL** : ce véhicule n'offre aucune protection du capital investi.
- **RISQUE D'ILLIQUIDITÉ DES ACTIFS** : le rachat des parts pendant la période d'investissement n'est pas autorisé. Par ailleurs, les actifs du FPCI étant non cotés, leur liquidité est limitée par définition. Par conséquent, l'investisseur ne peut pas récupérer son investissement à tout moment.
- **RISQUES LIÉS À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE** : la sélection des sociétés et des actifs porte un risque spéculatif qu'il est difficile d'appréhender avec certitude au moment de l'investissement.
- **RISQUES LIÉS À LA VALORISATION DES TITRES EN PORTEFEUILLE** : les actifs étant non cotés, leur évaluation repose sur une estimation de la société de gestion, ainsi qu'un évaluateur indépendant. Cette valorisation peut ne pas refléter le prix qui sera effectivement perçu lors de la cession ultérieure des actifs.
- **RISQUES LIÉS À LA DÉPRÉCIATION DES ACTIFS** : les actifs détenus sont corrélés à l'évolution du marché hôtelier secondaire, dans la zone où ils se situent. Une dépréciation de la valeur de ces actifs n'est pas à exclure.
- **RISQUES LIÉS À L'EFFET DE LEVIER** : le FPCI utilise l'effet de levier pour optimiser la rentabilité offerte aux investisseurs. En contrepartie, il est exposé aux fluctuations des marchés de taux, dont une évolution défavorable pourrait augmenter le coût du financement voire la capacité de remboursement des sociétés détenues.

11. FISCALITÉ DES PORTEURS DE PARTS

Le fonds respectera le « quota fiscal » (articles 150-0 A et 163 quinquies B du CGI).

PERSONNE PHYSIQUE RESIDENTE FISCALE EN FRANCE AYANT OPTÉ POUR LE REINVESTISSEMENT AUTOMATIQUE

- Produits distribués : exonération d'impôt sur le revenu mais prélèvements sociaux (17,2%).
- Plus-values de cession : exonération d'impôt sur le revenu mais prélèvements sociaux (17,2%) si le porteur conserve ses parts et opte pour le réinvestissement automatique dans le fonds des produits et des avoirs distribués pendant 5 ans à compter de la date de sa souscription.
- IFI : exclu de l'assiette taxable.

PERSONNE MORALE SOUMISE A L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS EN FRANCE

- Produits distribués : 0% ou 15% ou taux d'IS de droit commun selon les cas.
- Plus-values de cession : régime des plus-values de long terme (0% / 15%) sous certaines conditions et selon les cas.
- Les écarts de valeurs liquidatives des parts de fonds fiscaux ne sont pas pris en compte dans le résultat imposable des entreprises soumises à l'IS, si engagement de conservation de ces parts d'au moins 5 ans.

Avant tout investissement, il est recommandé aux investisseurs de se rapprocher de leur conseiller fiscal afin d'obtenir une analyse du régime applicable à leur situation fiscale personnelle. Par ailleurs, ces informations sont fondées sur les dispositions actuellement en vigueur et sont donc susceptibles d'évoluer.

12. INVESTISSEURS AVERTIS

Le FPCI PPG Hôtel Premier est réservé aux **investisseurs mentionnés à l'article 423-49 du Règlement Général de l'AMF.**

- Les **investisseurs professionnels au sens de l'article L. 214-160 du code monétaire et financier** : client qui possède l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaires pour prendre ses propres décisions d'investissement et évaluer correctement les risques encourus » et investisseurs dirigeants, salariés ou personnes physiques agissant pour le compte de la société de gestion du fonds et à la société de gestion elle-même.
- les **investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100.000 euros** ;
- Les investisseurs, personnes physiques et morales, dont la souscription initiale est d'au moins 30.000 euros et répondant à l'une des trois conditions suivantes :
 - ils apportent une assistance dans le domaine technique ou financier aux sociétés non cotées entrant dans l'objet du Fonds en vue de leur création ou de leur développement ;
 - ils apportent une aide à la Société de Gestion en vue de rechercher des investisseurs potentiels ou contribuent aux objectifs poursuivis par elle à l'occasion de la recherche, de la sélection, du suivi, de la cession des investissements ;
 - ils possèdent une connaissance du capital investissement acquise en qualité d'apporteur direct de fonds propres à des sociétés non cotées¹ ou en qualité de souscripteur, soit dans un FCPR ne faisant pas l'objet de publicité et de démarchage², soit dans un FPS, soit dans un FPCI, soit dans une société de capital risque non cotée.
- Tous autres **investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement (PSI)** agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L.533-13 du code monétaire et financier et à l'article 314-11 du RGAMF.

12. INVESTISSEURS AVERTIS : CAS DEROGATOIRE 30 000€

«...Les investisseurs, personnes physiques et morales, dont la souscription initiale est d'au moins 30.000 euros et répondant à l'une des trois conditions suivantes :

- ils possèdent une connaissance du capital investissement acquise en qualité d'apporteur direct de fonds propres à des sociétés non cotées¹ ou en qualité de souscripteur, soit dans un FCPR ne faisant pas l'objet de publicité et de démarchage², soit dans un FPS, soit dans un FPCI, soit dans une société de capital risque non cotée...»

¹ Remplissent les conditions d'éligibilités au montant dérogatoire de 30.000 euros les investisseurs ayant au minimum souscrit 2 fois au capital ou à une augmentation de capital d'une société dont l'objet social est une activité commerciale, industrielle,... à l'exclusion d'une activité civile immobilière ou de gestion de patrimoine.

² Remplissent les conditions d'éligibilités au montant dérogatoire de 30.000 euros les investisseurs ayant déjà souscrit à des FPS, FPCI et FCPR à procédure allégée qui ne pouvaient pas faire l'objet de publicité et étaient réservés à des investisseurs avertis.

Ne remplissent pas les conditions d'éligibilités les souscripteurs de FCPR agréés destinés à une clientèle «retail» dont les règles d'organisation et de fonctionnement étaient différentes des fonds à procédure allégée.

13. DÉTAIL DES FRAIS (art. 22 du Règlement du FPCI)

FRAIS SUPPORTÉS DIRECTEMENT PAR L'INVESTISSEUR

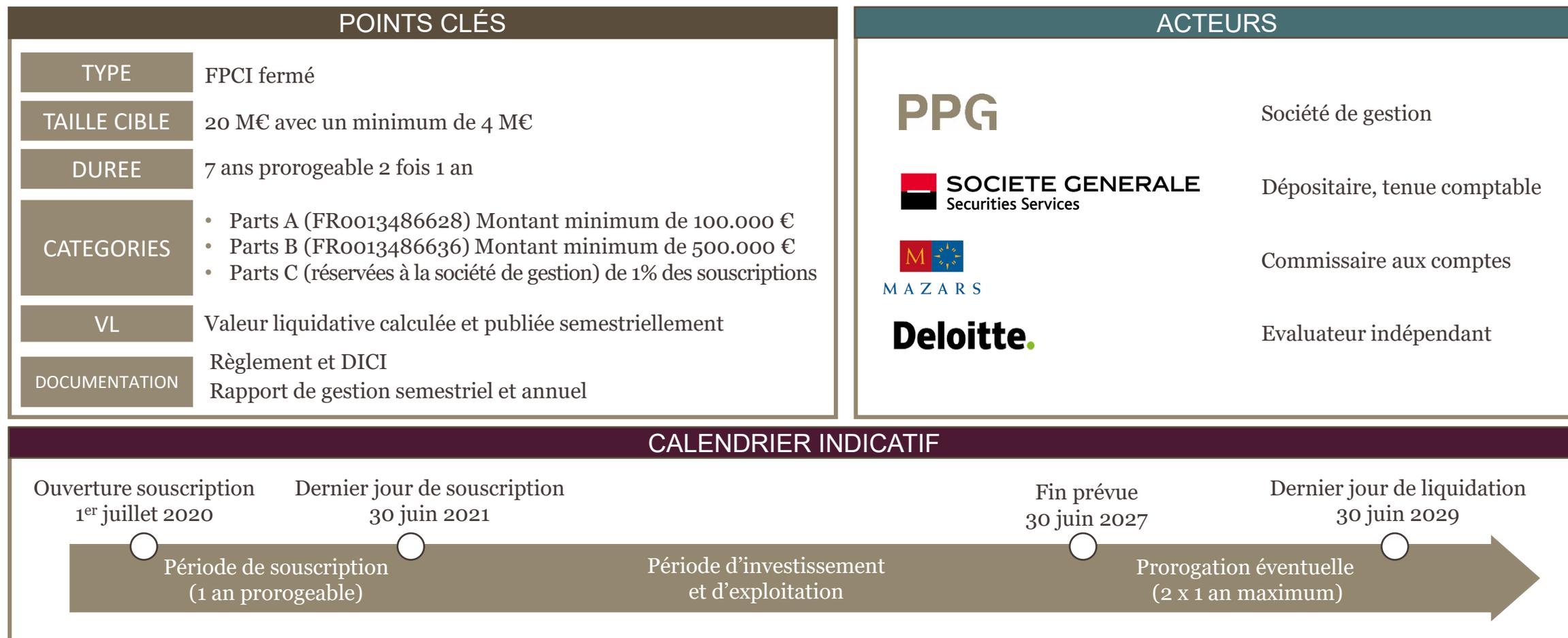
Commission de souscription non acquise au fonds	Parts A et B	Maximum 5% du montant engagé
Prime de souscription acquise au fonds	Parts A et B	Néant jusqu'au 31/12/2020
		Euribor 1 an + 1,5% du montant engagé/trimestre au-delà du 01/01/2021, tout trimestre civil commencé étant dû

FRAIS ANNUELS SUPPORTÉS PAR LE FPCI

Commission de gestion Période de souscription & d'investissement	Parts A Parts B	2,1%* du montant engagé 1,5%* du montant engagé
Dépositaire		15.000 € HT (estimation)
Commissaire aux comptes		13.500 € HT
Autres frais de fonctionnement		0,2 % de l'Actif Net du Fonds
Frais forfaitaires de constitution		80.000 € HT

* Commission non soumise à TVA

14. CARACTÉRISTIQUES



AVERTISSEMENT RÉGLEMENTAIRE

PPG Hôtel Premier est un Fonds Professionnel de Capital Investissement (« FPCI ») soumis aux articles L214-159 du Code Monétaire et Financier (« CMF »).

Le fonds n'ayant pas la personnalité morale, il est représenté à l'égard des tiers par la Société de Gestion. Le Fonds n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers mais fait l'objet d'une déclaration à l'AMF.

Le FPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles et des fonds de commerce dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché hôtelier.

Votre argent ou, les actifs détenus par le fonds s'ils ne sont pas liquidés avant le terme du FPCI, pourrait ne vous être versé que dans un délai de 9 ans.

Par ailleurs, la somme que vous récupérez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs du FPCI, en particulier du marché de l'hôtellerie et de l'immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est 7 ans.

NOUS CONTACTER



Julien Cayuela

RELATIONS PARTENAIRES ET INVESTISSEURS

Ligne directe : +33 1 40 47 49 93

Mobile : +33 7 82 49 71 37

juliencayuela@pierrepriemiergestion.com



Gérald Prouteau

DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT- ASSOCIÉ

Ligne directe : +33 1 40 47 49 92

Mobile : +33 6 76 83 83 28

geraldprouteau@pierrepriemiergestion.com



Olivier Joannon

RELATIONS PARTENAIRES ET INVESTISSEURS

Ligne directe : +33 1 40 47 49 97

Mobile : +33 6 70 10 49 83

olivierjoannon@pierrepriemiergestion.com

Pierre 1^{er} Gestion
Tour Maine Montparnasse - BP30 - 55ème étage
33, avenue du Maine 75755 Cedex 15
www.pierrepriemiergestion.fr