

DOCUMENT INFORMATIONS CLES POUR L'INVESTISSEUR

« Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FPCI. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à la comparer à d'autres produits. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non ».

FPCI PPG HOTEL PREMIER

La société de gestion du FPCI PPG HOTEL PREMIER est Pierre 1^{er} Gestion, société réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP15-000024 et dont le siège social est situé 33, avenue du Maine, Tour Maine Montparnasse, BP 30, 75755 Paris Cedex 15.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 4 mars 2021.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type de produit

Le FPCI PPG HOTEL PREMIER (« Fonds ») est une copropriété constituée principalement d'instruments financiers, conformément aux dispositions de l'article L.214-28 du CMF. Le Fonds n'ayant pas la personnalité morale, il est représenté à l'égard des tiers par la Société de Gestion, conformément aux dispositions de l'article L.214-24-42 du CMF. **Le Fonds n'est pas soumis à l'agrément de l'AMF et peut adopter des règles d'investissement dérogoatoires aux fonds agréés.** Le Fonds a une durée de vie de 7 ans prorogeable deux fois d'une année.

Investisseurs de détails visés : La souscription ou l'acquisition des parts du FPCI est réservée aux investisseurs relevant des catégories mentionnées à l'article 423-49 I du Règlement général de l'AMF. **La souscription ou l'acquisition des parts du Fonds sont ouvertes aux personnes physiques ou morales dont la souscription minimum est de 100.000 euros.**

Description des objectifs et de la politique d'investissement

L'objectif du Fonds est de proposer une perspective de plus-value à moyen ou long terme en investissant principalement en titres de sociétés non admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers, dont l'objet est l'acquisition, la détention, la construction, la réhabilitation le cas échéant et l'exploitation d'hôtels, en ce compris les actifs hôteliers mobiliers et immobiliers (« murs » et fonds de commerce). Ces titres représentent entre 50% et 100% de l'actif du Fonds.

- Concernant la part de l'actif du Fonds soumise aux critères visés à l'article 4.3 du Règlement (le « Quota juridique »), l'objectif du Fonds est de proposer une perspective de plus-value à moyen ou long terme sur (i) un portefeuille diversifié de participations (minoritaire ou majoritaire) investi en titres de PME pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif du Fonds et, le cas échéant, (ii) les réinvestissements du produit net des investissements réalisés au sein des PME. Le Fonds sera principalement investi en titres de capital, obligations convertibles et/ou en obligations remboursables en actions de PME éligibles. Les investissements seront réalisés dans des PME qui exercent, directement ou indirectement, une activité d'exploitation de fonds de commerce dans le secteur de l'hôtellerie en France. Ces PME seront étudiées pour autant qu'elles satisfont aux critères d'éligibilité du Fonds et que les actifs disposent de solides fondamentaux historiques d'exploitation (CA, taux d'occupation, revenu moyen par chambre, ...) et/ou d'un important potentiel de développement avec des perspectives de valorisation réelles et compatibles avec l'horizon de liquidité du Fonds. Les PME pourront acquérir les murs et le fonds de commerce ou le fonds de commerce uniquement. Les PME pourront également créer le fonds de commerce qu'elles exploitent. A titre indicatif, l'objectif est de détenir en cours de vie du Fonds, environ cinq participations dans des PME, selon le montant de l'actif du Fonds et la taille des PME.

- Concernant la part de l'actif du Fonds non soumise aux critères visés à l'article 4.3 du Règlement, la Société de Gestion se réserve la possibilité d'investir la trésorerie du Fonds et les sommes résultant de distribution dans le cadre d'une gestion diversifiée, non indicielle, qui sera fonction des opportunités de marché.

Caractéristiques essentielles du Fonds

Le FPCI peut investir en titres participatifs ou titres de capital de sociétés, ou donnant accès au capital de sociétés, non admis à la négociation sur un marché d'instruments financiers français, parts de SARL, étant précisé que ces sociétés sont dédiées à l'exploitation de fonds de commerce d'hôtels, et détiendront les immeubles nécessaires à cette activité soit directement, soit via une filiale ad hoc (vraisemblablement SCI translucide fiscalement).

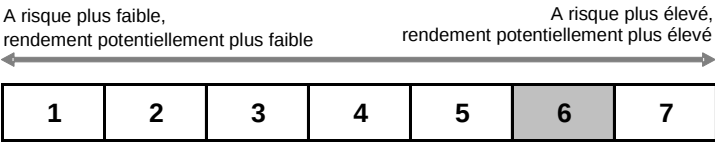
La trésorerie du Fonds pourra être investie dans des actions ou parts d'OPCVM ou de FIA monétaires y compris aux fins de placer les liquidités disponibles dans l'attente de la réalisation de projets d'investissement dans les sociétés.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPEE ?

Ce Fonds a une durée de vie de sept années éventuellement prorogeable deux fois une année à compter de la date de Constitution, pendant laquelle les demandes de rachat sont bloquées. Les investissements et cessions de participation pourront avoir lieu à tout moment de la vie du Fonds. Il est rappelé que les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier certains Investisseurs sont subordonnés à la conservation des Parts pendant une durée minimale de 5 ans à compter de leur souscription, et que le rachat ou la cession de Parts intervenant avant le terme de ladite période peuvent entraîner la perte de tout ou partie desdits avantages fiscaux.

Les sommes distribuables seront intégralement capitalisées à l'exception (i) de celles qui font l'objet d'une distribution obligatoire en vertu de la loi et (ii) d'une distribution à son initiative après la période d'indisponibilité fiscale de cinq (5) ans. Ce fonds ne convient pas aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport dans les 9 prochaines années.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?



Cet indicateur de risque et de rendement reflète l'interaction des différents facteurs de risque auxquels est soumis le Fonds (perte en capital, sous-performance, secteur hôtelier, investissement dans des titres non cotés, etc.), et dont la liste détaillée figure dans le Règlement à l'article 5. Vous êtes invités à en prendre connaissance avant toute souscription dans le Fonds.

Le Fonds est classé dans la catégorie 6 dans la mesure où un investissement dans le Fonds comporte un risque significatif de perte en capital du fait de son investissement en titres non cotés de PME. Rien ne garantit en effet que le Fonds atteindra ses objectifs de rendement ni que les sommes investies seront recouvrées.

L'investissement comporte des risques notamment un risque de perte en capital, les autres risques sont des risques d'illiquidité des actifs du fonds, risque lié aux charges, risques liés à l'estimation de la valeur des sociétés cibles, risque de diversification insuffisante, risque lié au blocage des rachats, risque liés aux cessions de parts et, un risque fiscal. Les principaux facteurs de risque de la société sont détaillés dans le règlement à l'article 5 « Profils de risques ».

Comparaison normalisée, selon trois scénarios de performance, entre le montant des parts ordinaires souscrites par le souscripteur, les frais de gestion et de distribution et le coût pour le souscripteur du « carried interest » :				
Scénarios de performance (évolution du montant des parts ordinaires souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	Montants totaux, sur toute la durée de vie du fonds (hors prorogations) pour un montant initial de parts A souscrites de 9 M€ dans le fonds			
	Montant initial des parts ordinaires souscrites	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée)	Impact du « carried interest »	Total des distributions au bénéfice du souscripteur de parts lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : -50 %	1000	167	0	333
Scénario moyen : 0%	1000	167	0	833
Scénario optimiste : +50 %	1000	167	232	1101

Rappel de l'horizon temporel utilisé pour la simulation : sur la durée hors prorogation du Fonds soit 7 ans. Le calcul est réalisé sur la base d'un montant initial de Parts A et B souscrites hors droits d'entrée de 1000 euros. « Attention, les scénarios ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie sur leur réalisation effective.

Modalités spécifiques de partage de la plus-value («carried interest») :		
Description des principales règles de partage de la plus-value (« carried interest »)	Abréviation ou formule de calcul	Valeur
Pourcentage des produits et plus-values nets de charges du fonds dotés de droits différenciés dès lors que le nominal des parts A et B aura été remboursé au souscripteur	Produits Nets et Plus-Values Nettes du fonds après versement d'un Rendement Prioritaire aux porteurs de parts A et B.	20%
Pourcentage minimal du montant des souscriptions initiales totales que les titulaires de parts dotés de droits différenciés doivent souscrire pour bénéficier du pourcentage (PVD)	Montant total des souscriptions dans le Fonds.	1%
Pourcentage de rentabilité du fonds qui doit être atteint pour que les titulaires de parts dotés de droits différenciés puissent bénéficier du pourcentage (PVD)	Rendement prioritaire : intérêt annuel capitalisé annuellement hors commission de Souscription et Prime de Souscription éventuelle.	8%

COMBIEN VA ME COUTER CET INVESTISSEMENT ?

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du Fonds y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

Ce tableau présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM. Il a été réalisé notamment sur la base d'un montant estimé de souscription escompté de 10 M€ et sur une durée correspondant à l'horizon d'investissement.

(1) Incluent les frais de cessions estimés à 2% de la valeur brute de l'actif.

Pour plus d'informations sur les frais, veuillez-vous référer au titre V du Règlement du Fonds, disponible sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Catégorie agrégée de frais	Taux maximaux de frais annuels moyens (TFAM maximum)	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximum	dont TFAM distributeur maximum
Droits d'entrée et de sortie	0,72% du montant engagé en parts A 0,72% du montant engagé en parts B	0,72% du montant engagé en parts A 0% du montant engagé en parts B
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	2,39% du montant engagé en parts A 1,79% du montant engagé en parts B	0,9% du montant engagé en parts A 0% du montant engagé en parts B
Frais de constitution	0,11%	Néant
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations (1)	0,64%	Néant
Frais de gestion indirects	Néant	Néant
Total	3,86% du montant engagé en parts A 3,26% du montant engagé en parts B	1,62% du montant engagé en parts A 0% du montant engagé en parts B

QUE SE PASSE-T-IL SI PIERRE 1^{ER} GESTION N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Pierre 1^{er} Gestion, en tant que Société de Gestion, doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Si Pierre 1^{er} Gestion venait néanmoins à être défaillant, cela pourrait impacter la gestion du Fonds et avoir des conséquences sur ses performances pouvant entraîner une perte financière pour l'investisseur.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION ?

Les réclamations peuvent être adressées par courrier à l'adresse suivante : Pierre 1^{er} Gestion – 33, avenue du Maine, Tour Maine Montparnasse, BP 30, 75755 Paris Cedex 15 ou par e-mail : info@pierrepremiergestion.com. Le traitement des réclamations est gratuit. Le client supporte toutefois à sa charge ses propres frais et notamment ses frais postaux, téléphoniques, de déplacement, d'honoraires de conseil ou autre tiers auquel il aurait demandé assistance.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES :

- **Dépositaire** : Société Générale S.A., agissant par l'intermédiaire de son département « Securities Services » Société Générale, dont le siège social est situé au 29, boulevard Haussmann à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222,

- **lieu et modalités d'obtention d'information sur le FPCI** : le Règlement du Fonds ainsi que les documents d'information à l'attention des Porteurs de Parts sont disponibles sur demande auprès de la Société de Gestion ;

- **lieu et modalités d'obtention d'autres informations pratiques notamment sur la valeur liquidative** : les Valeurs Liquidatives des Parts seront tous les 6 mois, le 30 juin et 31 décembre et communiquées à l'AMF et mise à la disposition de tout Porteur de Parts à sa demande dans les huit (8) semaines de leur établissement. Toute information complémentaire pourra être obtenue auprès du Service investisseurs Pierre Premier Gestion par téléphone au +33 (1) 40 47 49 90 ou par courriel à l'adresse suivante : info@pierrepremiergestion.com ;

- **fiscalité** : le Fonds respectera les conditions fixées à l'article 163 quinquies B II du Code général des impôts. Par conséquent, sous réserve du respect de certaines autres conditions, les Investisseurs résidents fiscaux français pourront bénéficier des avantages fiscaux prévus par les articles 163 quinquies B et 219-I-a ter et a sexies du CGI. Par ailleurs, la législation fiscale de l'Etat membre d'origine du Fonds peut avoir une incidence sur la situation fiscale personnelle d'un Investisseur. Le traitement fiscal des montants versés par le Fonds à un Investisseur situé en France ou hors de France dépend (i) de la nature des revenus distribués ; et (ii) des dispositions fiscales applicables au niveau de la juridiction du Fonds, de la PME et de celle de l'Investisseur concerné. L'application d'une retenue à la source au niveau de la juridiction du Fonds et/ou de la PME est susceptible de réduire les sommes collectées par le Fonds et par voie de conséquence les montants pouvant être versés par celui-ci aux Investisseurs. Par ailleurs, les montants pouvant être versés par le Fonds à certains Investisseurs peuvent également être soumis à une retenue à la source susceptible de réduire lesdites sommes ;

Le Fonds n'est pas agréé mais est déclaré à l'Autorité des Marchés Financiers au plus tard dans le mois de sa constitution et réglementé par l'AMF.