

PPG VALEUR IMMO

Fonds Commun de Placement à Risques

Document mis à jour le 17/10/2022



Pierre Premier Gestion

MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

Avertissement

PPG VALEUR IMMO (le « Fonds ») est un fonds commun de placement à risques (« FCPR ») soumis aux articles L.214-28 et suivants 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, Pierre 1^{er} Gestion. Le Fonds est agréé par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 11/10/2022 sous le numéro FCR20220019.

Ce document a été réalisé dans un but d'information uniquement et ne constitue ni une offre, ni une invitation à souscrire à des parts du Fonds, ni une sollicitation, ni une recommandation personnalisée au sens de l'article D 321-1 5° du Code Monétaire et Financier. 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 contenues dans la documentation légale (prospectus, statuts et DIC) qui lui a été remise et/ou qui est disponible sur simple demande auprès de Pierre 1^{er} Gestion à l'adresse info@pierrepremiergestion.com.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que votre argent est bloqué pendant la durée de vie du Fonds, soit une durée de 6 ans (soit jusqu'au 27/11/2028) prorogable deux fois un 1 an (soit jusqu'au 27/11/2030)

Le Fonds est principalement investi dans des entreprises non cotées en bourse qui présentent des risques particuliers. Vous devez prendre connaissance des facteurs de risques du Fonds décrits à la rubrique « profil de risque » du règlement. Enfin, l'agrément de l'AMF ne signifie pas que vous bénéficierez automatiquement des différents dispositifs fiscaux présentés par la Société de Gestion. Cela dépendra notamment du respect par le Fonds de certaines règles d'investissement, de la durée pendant laquelle vous le détiendrez et de votre situation individuelle.

A la date de constitution du FCPR, Pierre 1^{er} Gestion gère un autre fonds de capital investissement : le FPCI PPG Hôtel Premier.

Dénomination	Date de création	Pourcentage de l'actif éligible à la Date de Constitution	Date à laquelle l'actif doit comprendre au moins le quota de titres éligibles
PPG Hôtel Premier	06/08/2020	52 %	31/12/2021

Pierre 1^{er} Gestion

Pierre 1^{er} Gestion (« PPG »), 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, est une société indépendante, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») en tant que société de gestion de portefeuille gérant des fonds d'investissement alternatifs tel que ce terme est défini par la Directive européenne 2011/61/EU (la « Directive AIFM ») sous le numéro GP-15000024 depuis le 21 octobre 2015.

A ce jour, PPG gère plus de **700 M€ d'actifs** répartis sur plusieurs OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier) et FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement).

La gouvernance et l'équipe de gestion présentées ci-dessous sont susceptibles d'évoluer dans le temps.



Joseph Châtel, 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, Président 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 de l'infrastructure touristique et hôtelière.

Stratégie d'investissement

L'obsolescence croissante d'une partie du parc résidentiel et tertiaire d'une part et l'émergence de nouveaux usages d'autre part, offrent, selon l'analyse de la société de gestion, de nombreuses opportunités d'investissement dans un contexte de lutte contre l'artificialisation des sols et de raréfaction du foncier.

Dans un contexte d'augmentation des taux et de resserrement des contraintes réglementaires, le besoin des opérateurs immobiliers, promoteurs et marchands de biens, ne peut être totalement satisfait par les acteurs traditionnels du financement, banques notamment et les plateformes de crowdfunding immobilier.

Forts de ce constat, d'un sourcing établi et d'un réseau d'opérateurs immobilier de qualité, PPG a décidé de créer un fonds investi principalement dans les secteurs de la promotion immobilière, de la réhabilitation d'immeubles et de l'immobilier géré.

PRINCIPAUX CRITERES DE SELECTION

- Financement indirect d'opérations immobilières : titres de capital de sociétés ou obligations donnant accès au capital, notamment actions de préférence
- Sécurisation administrative (permis purgé de tous recours...), financière (crédit bancaire accordé...) et commerciale (engagement de rachat des lots par l'opérateur, pré-commercialisation...) des projets

AXES DE DIVERSIFICATION

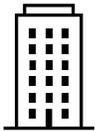
- Partenariats avec des opérateurs régionaux ou nationaux
- Typologie d'actifs sous-jacents :
 - Immobilier résidentiel collectif ou mixte
 - Immobilier tertiaire (Bureaux, Commerces)
 - Immobilier géré (Hôtellerie)
- Secteur géographique : les actifs immobiliers seront situés en France.

Nature des investissements

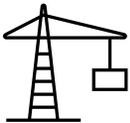
L'équipe de gestion cible des investissements aux côtés de professionnels régionaux ou nationaux bénéficiant d'une expérience reconnue, selon l'analyse de la société de gestion, et dont la rémunération est conditionnée par le succès de l'opération dans les secteurs suivants :



Portage foncier : portage court terme d'immeubles à restructurer et/ou à rénover pour le compte d'opérateurs dans le cadre d'opérations de « déficit foncier », monuments Historiques ou Malraux



Marchand de biens : financement d'acquisitions d'immeubles à rénover ou non et revente à la découpe par lot ou en bloc



Promotion immobilière : financement d'opérations de promotion immobilière résidentielle ou tertiaire



Capital-investissement : prises de participation dans des sociétés d'opérateurs immobiliers ou des opérations dans le secteur de l'hôtellerie présentant des perspectives de croissance attractives avec une exposition sur le marché immobilier ou une composante immobilière de plus de 50% de la valeur de l'investissement.

Objectifs de performance

Le Fonds a pour objectif de proposer aux investisseurs une rentabilité cible de :

- +7 % par an (Parts A)
- +7,3% par an (Parts B)
- +8% par an (Parts I)

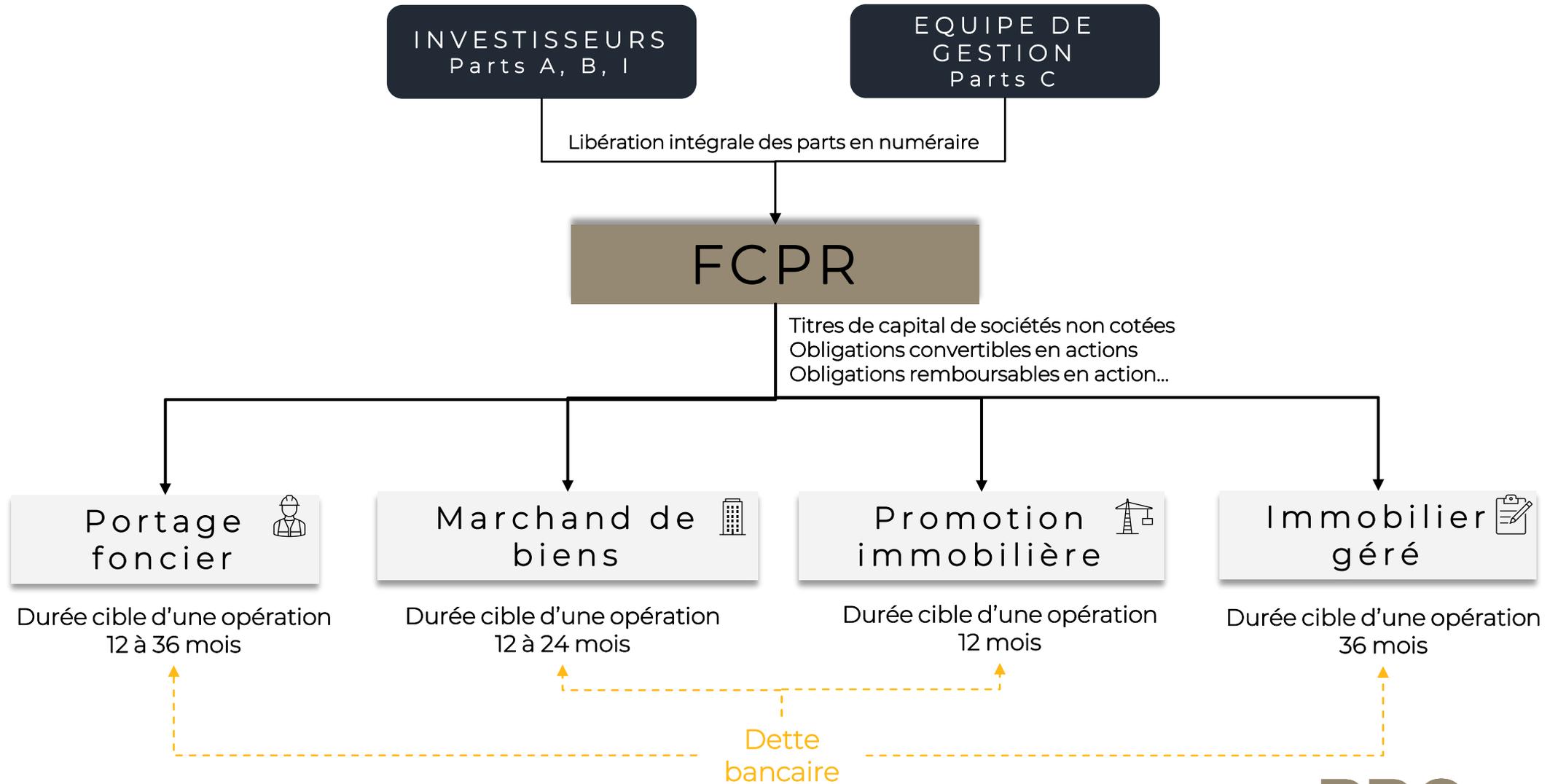
Cet objectif de performance est établi sur la base des hypothèses du business plan arrêtées par la Société de Gestion et constitue la contrepartie d'un blocage des avoirs pour une durée de 6 ans minimum pouvant aller jusqu'à 8 ans. Les Investisseurs sont invités à noter que l'objectif n'est en aucune façon garanti et qu'il est possible que le capital investi ne soit pas intégralement restitué.

Cette performance cible est **nette de tout frais et/ou commission supporté par le Fonds** mais avant, le cas échéant, (i) **tout frais et/ou impôt et/ou chargé lié aux éventuels supports d'investissement utilisés par les Porteurs** et (ii) **tout prélèvement fiscal et social** applicable à chacun des Porteurs en fonction de sa situation personnelle.

L'investisseur bénéficie d'un **alignement d'intérêt avec l'équipe de gestion**, qui s'engage à souscrire des parts C lui donnant le droit de percevoir 20 % des produits et plus-values nettes du Fonds au-delà de 7 % de TRI. Le versement des droits afférents aux parts C est subordonné au versement des droits des autres parts du fonds à savoir A, B et I.



Modalités d'investissement



Risques principaux

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des risques décrits dans le Règlement du Fonds (article 3.2 et suivants du Règlement), en particulier :

- **RISQUES DE PERTE EN CAPITAL** : le Fonds n'est pas un fonds à capital garanti. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas restitué en tout ou en partie.
- **RISQUES DE GESTION DISCRÉTIONNAIRE** : le style de gestion discrétionnaire appliqué au Fonds repose sur la sélection des projets. Il existe un risque que le Fonds ne soit pas investi à tout moment sur les projets les plus performants. Les actifs détenus peuvent ainsi connaître des difficultés opérationnelles ou des difficultés de développement. La performance du Fonds peut donc être inférieure à l'objectif de gestion. La valeur liquidative des parts du Fonds peut en outre avoir une performance négative.
- **RISQUES DE NON LIQUIDITÉ DES ACTIFS** : les titres ou droits détenus par le Fonds sont par nature peu liquides.
- **RISQUES LIÉS À L'ABSENCE DE LIQUIDITÉ DES PARTS** : les porteurs de parts ne pourront demander le rachat de leurs parts durant la durée de vie du Fonds, sauf en cas de décès ou d'invalidité.
- **RISQUE FISCAL** : le Fonds est un FCPR dit « fiscal ». Le Fonds est ainsi soumis au respect d'un certain nombre de conditions qui pourraient ne pas être respectées. Ces conditions peuvent aussi être amenées à évoluer du fait d'évolutions législatives, réglementaires ou doctrinales.
- **RISQUES DE DURABILITÉ** : le Fonds n'a pas d'objectif de durabilité, il est donc classé « article 6 » au sens de la réglementation « Sustainable Finance Disclosure Regulation » 2019/2088 du 27 novembre 2019 (« SFDR »).

Risques principaux

- **RISQUES LIES AUX ACTIONS DE PREFERENCE** : le Fonds pourra investir en actions de préférence bénéficiant de droits (financiers ou politiques) inférieurs à ceux dont bénéficient les actions ordinaires du même émetteur. Il est précisé qu'il s'agit notamment d'actions conférant un droit privilégié par rapport aux autres actions (i) sur les dividendes ou le boni de liquidation (attribution prioritaire ou répartition préférentielle) de la société cible ou (ii) sur le prix de cession des actions de la société cible. Néanmoins, ces mécanismes peuvent être de nature à limiter la performance réalisée par le fonds .

Dans le scénario pessimiste, l'investissement perd la moitié de sa valeur et le Fonds ne dispose pas de droit de cession minimum ni de recours sur les autres actionnaires. Dans le scénario médian, la performance obtenue correspond au prix de cession. Dans le scénario optimiste, l'investissement génère 20 % de TRI tandis que la performance est plafonnée à 10 %. L'ensemble des simulations est fondé sur l'hypothèse de parts A uniquement.

Exemple de scénario d'évolution du prix d'une action de préférence bénéficiant d'un mécanisme d'affectation prioritaire comparé à une action ordinaire :

Scénario	Pessimiste	Médian	Optimiste
Prix de souscription d'une action de préférence (en €)	1 000	1 000	1 000
Valorisation de la société lors de la cession (en € pour une action)	500	2 143	4 300
Prix de cession si mécanisme de préférence (en €)	500	2 143	2 143
Prix de cession sans mécanisme de préférence (en €)	500	2 143	4 300
Sous-performance induite par le mécanisme d'attribution prioritaire (en €)	0	0	2 156
Perte en capital pour une action de préférence (en €)	500	0	0

Fiscalité des porteurs de parts

Le Fonds s'est engagé à respecter le « quota fiscal » des **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.
- Hors assiette IFI.

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 ou de rachat : 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.

Le fonds s'est engagé à atteindre les conditions prévues à **l'article 150-0 B ter** du CGI.

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. Les Investisseurs sont invités à noter qu'il est possible que le capital investi ne soit pas intégralement restitué et que les rachats sont bloqués pendant la durée de vie du Fonds, soit une durée de 6 ans prorogable deux fois un 1 an.

Détail des frais

FRAIS SUPPORTÉS DIRECTEMENT PAR L'INVESTISSEUR

Droits d'entrée	Parts A, B et I	Maximum 5% du montant souscrit
Prime de souscription acquise au Fonds	Parts A, B et I	Néant jusqu'au 31/03/2023
		1,75% du montant souscrit/trimestre civil cumulable au-delà du 1 ^{er} avril 2023, tout trimestre civil commencé étant dû.

FRAIS ANNUELS SUPPORTÉS PAR LE FCPR

Commission de gestion*	Parts A	1,6% HT du montant investi + 0,9% HT du montant souscrit
	Parts B	1,3% HT du montant investi + 0,9% HT du montant souscrit
	Parts I	1,5% HT du montant investi
Autres frais récurrents de fonctionnement	0,35% TTC maximum du montant souscrit	
Frais non récurrents de fonctionnement	0,25 % TTC maximum du montant des souscriptions libérées	
Autres frais indirects	0,20% TTC maximum du montant souscrit	
Frais de constitution	100.000 € HT (TVA en sus au taux légal en vigueur)	

* Commission non soumise à TVA

Caractéristiques générales

-  Fonds fermé
-  Taille cible : 20 m€
-  Durée : 6 ans (soit jusqu'au 27/11/2028) prorogeable deux fois un an (soit jusqu'au 27/11/2030) sur décision de la Société de Gestion
-  Valorisation semestrielle
-  Souscription 100% digitale par virement ou prélèvement SEPA

PPG MANUFACTURE
IMMOBILIÈRE

Société de Gestion

RBC
Investor
Services

Dépositaire &
Valorisateur

mazars

Commissaire aux
comptes

 GROUPE
BPCE

Évaluateur
indépendant



PPG

Autres informations

L'investissement dans le Fonds n'est ouvert qu'aux investisseurs capables d'évaluer pleinement les risques liés à l'investissement dans le Fonds et qui disposent des ressources financières nécessaires pour supporter la perte des sommes investies. Chaque investisseur potentiel, avant de prendre toute décision d'investissement, doit mener et s'appuyer sur sa propre évaluation des conséquences et des risques juridiques, fiscaux, financiers et autres qu'implique un investissement dans le Fonds, y compris les bénéfices espérés de l'investissement. Le présent document ne constitue en aucun cas un conseil juridique, fiscal ou un conseil en investissement et les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseils financiers, juridiques et fiscaux. Les informations contenues dans le présent document sont susceptibles d'être mises à jour et modifiées. Toutefois, Pierre 1^{er} Gestion n'est tenue d'aucune obligation de mettre à jour ce document.

Toutes les opinions exprimées ainsi que toutes les projections et prévisions contenues dans la Présentation représentent uniquement l'évaluation et l'interprétation propres de la Société de Gestion au regard des informations dont elle dispose à la date du présent document. Aucune déclaration n'est faite et aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude des déclarations, projections ou prévisions contenues ou quant à la réalisation des objectifs du Fonds indiqués. Les investisseurs potentiels doivent déterminer eux-mêmes le crédit qu'ils doivent accorder (le cas échéant) à ces déclarations et Pierre 1^{er} Gestion n'accepte aucune responsabilité à cet égard.

Tout exposé du portefeuille cible ou indicatif est communiqué à titre d'information seulement et ne constitue pas un conseil en investissement ou une recommandation d'investissement. Ni les performances projetées ni les performances passées ne sont représentatives des résultats futurs, et il n'est en aucun cas garanti que le Fonds et Pierre 1^{er} Gestion seront en mesure d'obtenir des résultats similaires ou que le Fonds atteindra son objectif de performance.

Ce document est destiné aux seules personnes initialement destinataires. 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.

NOUS CONTACTER



Julien Cayuela

RELATIONS PARTENAIRES ET INVESTISSEURS

+33 7 82 49 71 37

juliencayuela@pierrepremiergestion.com



Gérald Prouteau

DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT

+33 6 76 83 83 28

geraldprouteau@pierrepremiergestion.com



Lucie Taufour

RELATIONS PARTENAIRES ET INVESTISSEURS

+33 6 80 30 04 66

lucietaufour@pierrepremiergestion.com

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