

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. 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 le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom du produit : FCPR PPG Valeur Immo (le "Fonds") – Part I
Nom de l'initiateur du PRIIP : PIERRE 1^{er} GESTION (la "Société de Gestion")
ISIN : FR001400C5W4
Site internet de l'initiateur du PRIIP : www.pierrepriemiergestion.com
Appelez le +33 1 40 47 49 90 pour de plus amples informations.
L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de PIERRE 1^{er} GESTION en ce qui concerne ce document d'informations clés.
Ce PRIIP est autorisé en France.
PIERRE 1^{er} GESTION est agréée en France sous le numéro GP-15000024 et réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).
Date de production du document d'informations clés : 08 mars 2023.

En quoi consiste ce produit ?

Type :

Le produit est un Fonds Commun de Placement à Risque ("FCPR") de droit français.

Durée :

La durée du Fonds est de six (6) ans à compter de la Date de Constitution soit une durée expirant le 27/11/2028 (la "Durée de Vie"). La Durée de Vie pourra être prorogée à deux (2) reprises par période d'un (1) an, sur décision de la Société de gestion. La Durée de Vie peut être réduite par anticipation sur décision de la Société de Gestion, conformément à l'Article 26 du Règlement et à la Réglementation Applicable.

Objectifs :

Le Fonds a vocation à investir principalement, de manière directe ou indirecte, dans des sociétés innovantes ou des PME non cotées ayant pour objet la transaction, le développement, la construction-vente, la promotion immobilière, l'exploitation ou la transformation de tout type de biens immobiliers et de fonds de commerce, situées en France (les "Sociétés en Portefeuille").

Les investissements seront principalement réalisés au niveau de sociétés de projets, éventuellement codétenues avec des partenaires jugés expérimentés selon la société de gestion. Le Fonds aura pour objectif de financer par l'intermédiaire de ces Sociétés en Portefeuille des opérations immobilières variées, neuves ou réhabilitées. Les actifs immobiliers sous-jacents des Sociétés en Portefeuille seront notamment des actifs immobiliers collectifs résidentiels ou mixtes de taille moyenne, des actifs immobiliers de bureaux, des actifs immobiliers de commerces, des actifs immobiliers hôteliers, ou para-hôteliers, des actifs immobiliers de service (auberges de jeunesse, résidentiel de coliving, coworking, etc.) et des immeubles logistiques, localisés en France. Le Fonds aura également vocation à investir par l'intermédiaire de Sociétés en Portefeuille dans des fonds de commerce.

Ces investissements ont vocation à représenter au moins 50% des actifs du Fonds, pour être en conformité avec l'article 163 quinquies B du CGI (le "Quota").

Le Fonds pourra investir la partie de l'actif qui n'est pas investie en actifs éligibles au Quota dans :

- Des obligations non admises aux négociations sur un marché réglementé ou organisé et/ou des obligations donnant accès au capital (obligations convertibles, obligations remboursables en actions, obligations à bons de souscription d'actions).
- Il est précisé que pour la bonne réalisation des Opérations Immobilières, le Fonds pourra également acquérir ou souscrire, directement ou indirectement, des titres de capital ou assimilés des Sociétés en Portefeuille.
- Le Fonds pourra également consentir des avances en compte courant aux Sociétés en Portefeuille.
- 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.
- Des "Actifs Liquides", à savoir des obligations cotées sur un Marchés d'Instruments Financiers émis par des entités privées ou publiques situées en France, à taux fixe ou variable. Ces obligations seront sélectionnées à la discrétion par la Société de Gestion et dans le respect de la politique interne de suivi du risque de crédit ; des actions ou parts d'OPC de droit français ou étrangers (OPC monétaires et obligataires) et/ou produits assimilés (dépôts à terme, bons du trésor, titres négociables à moyen terme, certificats de dépôt négociable (CDN), titres de créance négociable (TCN)).
- Accessoirement, le Fonds pourra également, en vue de couvrir les risques de variation de cours présentés par les Actifs du Fonds ou les risques de taux liés à des emprunts, investir dans des instruments financiers à terme, de gré à gré simples ou négociés sur un marché d'instruments financiers réglementé en fonctionnement régulier.

Le Fonds a pour objectif de proposer aux investisseurs une rentabilité cible nette de frais de fonctionnement et de gestion correspondant à 8 (huit) % par an pour les parts I. 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. Les Investisseurs sont invités à noter 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.

La stratégie vise aussi à investir directement dans des Sociétés de promotion immobilière, des sociétés hôtelières (ou para-hôtelière ou de services) ou des sociétés ayant une activité de marchand de biens. Cette stratégie d'Investissement sera notamment déployée sous la forme d'achat en vue de la revente à court terme (activité de marchand de biens ou de portage foncier), ou dans le cadre d'opérations de construction ou de promotion immobilière, de réhabilitation de biens immobiliers en vue de leur revente à moyen terme ou dans des opérations d'acquisition et d'exploitation de fonds de commerce.

Le Fonds est un produit financier ne promouvant pas des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement SFDR. Le Fonds n'a pas non plus pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement SFDR. Le Fonds est soumis aux dispositions de l'article 6 du Règlement SFDR.

Le Fonds n'est pas géré en référence à un benchmark et adopte une gestion discrétionnaire.

La période de détention recommandée de ce produit est de 8 années (y compris prorogations éventuelles). La période de détention recommandée est déterminée de manière à laisser suffisamment de temps pour que ce produit atteigne ses objectifs et à éviter les fluctuations à court terme du marché.

La Valeur Liquidative des Parts est déterminée par la Société de Gestion deux (2) fois par an, le 30 juin et le 31 décembre de chaque année.

La Société de Gestion peut décider de distribuer, conserver ou réinvestir les Sommes Distribuables sous certaines conditions telles que définies dans le Règlement. Toute distribution interviendra dans les cinq (5) mois suivant la clôture de l'Exercice Comptable et fait l'objet d'une mention expresse dans le rapport de gestion annuel du Fonds.

Investisseurs de détail visés :

Le produit est réservé aux investisseurs professionnels ayant une bonne connaissance des instruments financiers sous-jacents et une bonne expérience du secteur financier. Le produit est compatible avec les investisseurs pouvant investir un montant minimum de 500 000 €, qui peuvent supporter des pertes en capital et qui n'ont pas besoin de garantie du capital. Le produit est compatible avec les clients qui souhaitent conserver leur investissement sur 8 ans (y compris prorogations éventuelles). Ce produit ne peut bénéficier directement ou indirectement à une personne physique ou morale américaine, à des citoyens américains ou à une US Person.

Autres informations :

Le dépositaire est RBC Investor Services Bank France S.A..

Pendant la durée de vie du Fonds aucun rachat de parts n'est possible et les avoirs des investisseurs sont bloqués, sauf cas de rachat exceptionnels prévus au règlement du Fonds. Veuillez consulter le prospectus pour plus de détails.

Le Fonds pourra procéder à des distributions (répartition d'actifs ou distribution de revenu distribuable) aux porteurs de parts durant toute la vie du Fonds.

Des informations plus détaillées sur ce FCPR, telles que le règlement, les autres classes, le rapport annuel, le rapport semestriel et la dernière Valeur Liquidative sont disponibles gratuitement, en français, sur simple demande écrite par courrier postal ou par courrier électronique auprès de la Société de Gestion.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pour 8 ans (y compris prorogations éventuelles).

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une incapacité du fonds à vous payer.

Le Fonds est classé dans la classe de risque 6 sur 7, qui est la deuxième classe de risque la plus élevée, en raison de sa classification en capital-risque et des difficultés de sortie avant échéance. Cet indicateur ne tient pas compte de la nature immobilière des investissements.

Veuillez-vous référer au Règlement pour plus d'informations sur les risques spécifiques au produit qui ne sont pas inclus dans l'indicateur de risque.

Le Fonds n'offre aucune garantie de protection en capital. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas restitué en tout ou partie.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios présentés représentent des performances bruts de frais sur la période d'investissement de 50%, 100%, 150% et 250%.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée :		8 ans
Exemple d'investissement :		EUR 10 000
		Si vous sortez après 8 ans
Scénarios		
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.	
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	EUR 3 230
	Rendement annuel moyen	-13,2%
Scénarios défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	EUR 7 230
	Rendement annuel moyen	-4,0%
Scénarios intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	EUR 15 190
	Rendement annuel moyen	5,4%
Scénarios favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	EUR 21 340
	Rendement annuel moyen	9,9%

Que se passe-t-il si PIERRE 1^{er} GESTION n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

PIERRE 1^{er} GESTION ne vous verse aucun paiement au titre de ce Fonds et vous serez toujours payé en cas de défaillance de PIERRE 1^{er} GESTION.

Les actifs du Fonds sont détenus par RBC Investors Services Bank France S.A..

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- EUR 10 000 sont investis.

Investissement de EUR 10 000	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	EUR 2 850
Incidence des coûts annuels	2,3%

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 8 ans
Coûts d'entrée	Jusqu'à 5,00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	Jusqu'à EUR 500
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	EUR 0
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2,13% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	EUR 1 640
Coûts de transaction	0,08% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	EUR 64
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions spécifiques		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Les plus-values sont distribuées de la façon suivante : 80% pour les Porteurs de Parts A, B et I, au prorata de leurs Souscriptions Acquises et 20% pour les Porteurs de Parts C dans l'hypothèse où les parts A, B et I sont remboursées du montant nominal libéré, augmenté d'un revenu prioritaire correspondant à un rendement annuel de 7%. Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement.	EUR 646

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 8 années (y compris prorogations éventuelles).

La période de détention recommandée a été choisie pour fournir un rendement constant moins dépendant des fluctuations du marché.

Les demandes de rachat doivent être adressées à la Société de Gestion au plus tard dans les six (6) mois suivant la survenance de l'un des événements suivants : décès dudit Porteur requérant le rachat de ses Parts ou invalidité dudit Porteur requérant le rachat de ses Parts correspondant au classement dans la deuxième ou troisième catégorie prévue à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité Sociale. Les demandes doivent être adressées par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au siège social de la Société de Gestion, accompagnée du document justificatif de l'événement et de sa date de survenance.

Les ordres de rachat rentrant dans les événements ci-dessus, parvenant au dépositaire jusqu'à 12 h 00 du dernier jour de bourse des marchés Euronext des mois de juin, et décembre de chaque année, sont exécutés sur la base de la prochaine Valeur Liquidative établie postérieurement à la réception de la demande de rachat. Ils sont réglés par le dépositaire dans un délai maximal de cinq (5) jours ouvrés suivant la publication de la prochaine Valeur Liquidative des Parts. Toutefois, si le remboursement exige la réalisation préalable d'Actifs du Fonds, ce délai peut être prorogé par la Société de Gestion sans pouvoir excéder un (1) an à compter de l'envoi de la demande de rachat.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Dans le cas où une personne physique ou morale souhaite déposer une plainte auprès du Fonds afin de faire reconnaître un droit ou de réparer un préjudice, le plaignant doit adresser une demande écrite contenant une description du problème et les détails à l'origine de la plainte, soit par courrier électronique, soit par courrier, dans une langue officielle de leur pays d'origine à l'adresse suivante :

PIERRE 1^{er} GESTION

33 avenue du Maine, 75755 Paris

info@pierrepremiergestion.com

www.pierrepremiergestion.com

Autres informations pertinentes

Des informations plus détaillées sur ce Fonds, telles que le prospectus, le règlement, le dernier reporting (rapport semestriel et rapport annuel) et la dernière Valeur Liquidative, sont disponibles sur simple demande écrite de l'investisseur au siège social de Pierre 1er Gestion : 33, avenue du Maine, 75755 Paris.

Il n'y a pas suffisamment de données pour fournir une indication utile des performances passées aux investisseurs. Les derniers scénarios de performances sont disponibles sur le site Web : www.pierrepremiergestion.com.