

Pierre Premier Gestion

MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

PPG VALEUR IMMO

Fonds Commun de Placement à Risque

PORTAGE FONCIER
PROMOTION IMMOBILIÈRE

MARCHAND DE BIENS
CAPITAL-INVESTISSEMENT



Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au DICI et au règlement du FCPR avant de prendre toute décision finale d'investissement disponibles sur demande ou sur le site internet.

Document établi et mis à jour le 15/02/2023 par Pierre 1^{er} Gestion, SAS au capital de 500 000€, immatriculée au RCS de Paris sous le N° 813 903 390.

AVERTISSEMENT

PPG VALEUR IMMO est un fonds commun de placement à risque (“FCPR”) soumis aux articles L.214-28 et suivants du Code Monétaire et Financier (“CMF”) agréé le 11/10/2022 par l’AMF sous le N° FCR20220019.

L’attention des souscripteurs est attirée sur le fait que votre argent est bloqué pendant une durée de 6 ans prorogeable 2 fois un an (soit jusqu’au 27/11/2030).

Le fonds commun de placement à risques est principalement investi dans des entreprises non cotées en bourse qui présentent des risques particuliers. Vous devez prendre connaissance des facteurs de risques de ce fonds commun de placement à risques décrits à la rubrique “profil de risque” du règlement (articles 3.2 et suivants).

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 ce produit de certaines règles d’investissement, de la durée pendant laquelle vous le détiendrez et de votre situation individuelle.

À 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

STRATÉGIE D’INVESTISSEMENT

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, PPG 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

Acquisition d’immeuble ou d’emprise foncière vierge de permis de construire ou permis d’aménager en vue de sa revente dans le cadre de programmes pouvant bénéficier de dispositifs fiscaux de type 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, selon l’analyse de la société de gestion, 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.

Les investisseurs sont invités à prendre en considération la stratégie d’investissement décrite dans le Règlement du Fonds.

OBJECTIF DE PERFORMANCE

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

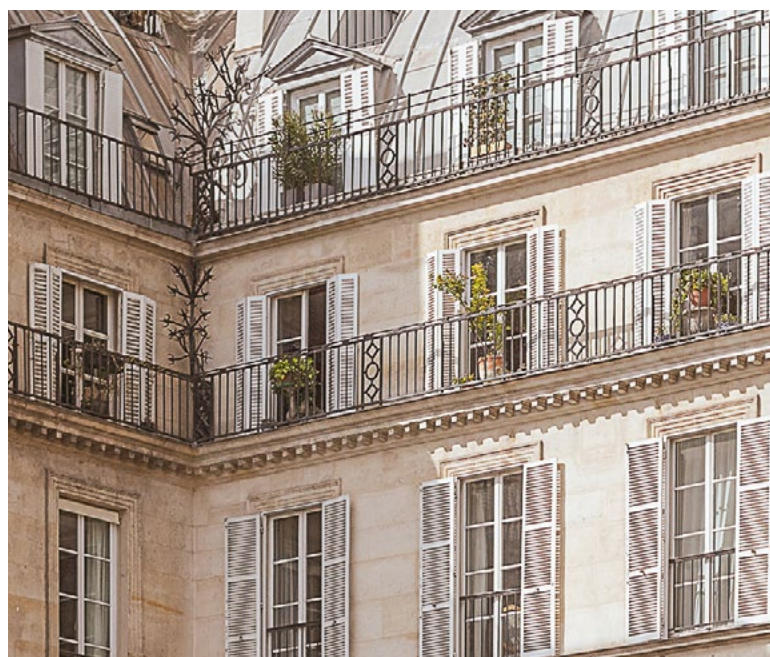
+ 7%/AN
PART A

+ 7,3%/AN
PART B

+ 8%/AN
PART 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.



FISCALITÉ DES PORTEURS DE PARTS

PERSONNE PHYSIQUE résidente fiscale en France

Hors assiette de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

Exonération d'imposition sur les plus-values de cession des parts hors prélèvements sociaux.

PERSONNE MORALE soumise à l'IS en France

Taux d'impôt sur les sociétés réduit (0 à 15%) sur les plus-values de cession des parts dans le cadre du régime des plus-values de long terme.

Éligibilité au remploi prévu à l'article 150-O B TER du CGI et maintien du report d'imposition dans le cadre du régime d'apport cession.

Fiscalité en vigueur à la date de publication de cette brochure et sous réserve des évolutions fiscales. L'exonération d'impôt visée est soumise au respect d'un certain nombre de conditions et notamment d'un engagement de conservation de ses parts pendant 5 ans et en contrepartie d'un risque de perte capital. Cf. note fiscale pour plus de détails.

RISQUES

Échelle de risque (du plus faible au plus élevé)



◆ 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.

◆ RISQUES DE NON LIQUIDITÉ DES ACTIFS

Les titres ou droits détenus par le Fonds sont par nature peu liquides.

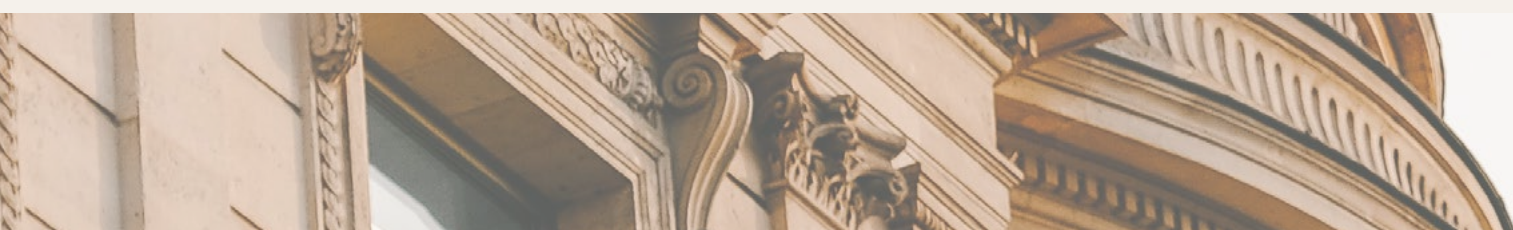
◆ RISQUES LIÉS AUX ACTIONS DE PRÉFÉRENCE

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.

Les investisseurs sont invités à prendre en considération la stratégie d'investissement décrite dans le Règlement du Fonds.

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

SCÉNARIOS	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



Pierre Premier Gestion

MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

14

COLLABORATEURS
au service des investisseurs

+200

ACTIFS
immobiliers gérés*

+700 M€

D'ENCOURS
sous gestion*

8

FONDS D'INVESTISSEMENT
(OPPCI, FPCI, FCPR,
autres FIA)

Pierre 1^{er} Gestion (PPG) est une société de gestion indépendante agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP-15000024.

Depuis 2016, les équipes de PPG réalisent des investissements en France métropolitaine dans les secteurs de l'immobilier professionnel avec l'ambition de surperformer le marché de l'immobilier dans la durée.



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.

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

** Données établies au 31/12/2022*

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme juridique	Fonds Commun de Placement à Risques
Zone d'investissement	France
Taille cible du Fonds	20 M€
CODES ISIN	Part A : FR001400C5U8 Part B : FR001400C5V6 Part I : FR001400C5W4
Montant Minimum d'investissement*	Part A : 25 000 € ** Part B : 100 000 € ** Part I : 500 000 € **
Durée du Fonds	6 ans (soit jusqu'au 27/11/2028) prorogeable deux fois 1 an (soit jusqu'au 27/11/2030) sur décision de la Société de Gestion
Valorisation	Semestrielle
Éligibilité	Compte-titres ; PEA-PME ; contrat d'assurance-vie dont luxembourgeois

* Hors droits d'entrée et primes de souscription

** Montants applicables la 1^{re} année. Sous réserve de modifications ultérieures décidées par Pierre 1^{er} Gestion. L'investissement concerne la souscription de parts ou d'actions d'un placement collectif et non d'un actif sous-jacent donné, tel qu'un immeuble ou des actions d'une société, étant donné que ceux-ci sont seulement des actifs sous-jacents détenus par le premier.

PRINCIPAUX 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 par trimestre civil cumulable au-delà du 01/04/2023, tout trimestre civil commencé étant dû

FRAIS ANNUELS SUPPORTÉS PAR LE FCPR

Commission de gestion*	Parts A Parts B Parts I	1,6% HT du montant investi + 0,9% HT du montant souscrit 1,3% HT du montant investi + 0,9% HT du montant souscrit 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.

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des frais décrits dans le Règlement du fonds.

POUR PLUS D'INFORMATIONS, CONTACTEZ-NOUS

📍 Tour Maine Montparnasse - BP30 - 55^e étage
33, avenue du Maine 75755 Paris Cedex 15

☎ 01 40 47 49 90

✉ info@pierrepremiergestion.com

www.pierrepremiergestion.com

PPG MANUFACTURE
IMMOBILIÈRE