

## 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 : PPG Retail (le « Fonds ») - Part A - EUR  
Nom de l'initiateur du PRIIP : PIERRE 1<sup>er</sup> GESTION (la « Société de Gestion »)  
ISIN : FR0013324662  
Site internet de l'initiateur du PRIIP : [www.pierrepremiergestion.com](http://www.pierrepremiergestion.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<sup>er</sup> GESTION en ce qui concerne ce document d'informations clés. Ce PRIIP est autorisé en France.

PIERRE 1<sup>er</sup> 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 : 16 février 2026.

**Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

## En quoi consiste ce produit ?

### Type:

Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier (OPPCI) - Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (la « SPPICAV »), PPG Retail est constituée sous la forme juridique d'une Société par Actions Simplifiée. Le Fonds a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le 4 mai 2018 sous le n° SPI20180020. Elle a été créée le 17 mai 2018.

### Durée:

La durée du Fonds est fixée à 15 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 16 mai 2033, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée par décision extraordinaire de l'assemblée générale des Actionnaires.

### Objectifs:

L'objectif est de proposer à des Investisseurs Autorisés des perspectives de plus-values à long terme et/ou de distributions de dividendes sur un patrimoine immobilier diversifié principalement composé d'actifs de commerce tout en mettant en oeuvre une stratégie extra-financière ESG (environnement, social, Gouvernance).

Afin de réaliser l'objectif de gestion, le Fonds pourra s'endetter dans les conditions définies ci-après.

Le ratio d'endettement financier total bancaire et non bancaire, direct et indirect sera limité à un maximum égal à 75% de la valeur des Actifs Immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 4. L'endettement cible des acquisitions immobilières sera supérieur à 60% de la valeur de ces dites acquisitions.

La stratégie d'investissement vise à proposer à des Investisseurs Autorisés la performance d'un portefeuille investi principalement dans des Actifs Immobiliers de commerce tels que définis à l'article 4.1 du prospectus. Les actifs immobiliers seront acquis directement ou au travers de sociétés existantes cotées ou non cotées. Les investissements seront de type « opportuniste » (espérance de rendement et risque élevé) et situés en centre-ville ou dans des zones commerciales sur l'ensemble du territoire français, Ile-de-France et régions.

Les locaux seront acquis en pleine propriété ou sous forme de droits réels au travers de baux à construction ou de tout autre type de droit réel. Ils pourront être acquis existants, en l'état futur d'achèvement ou bien encore dans le cadre de l'acquisition de terrains nus avec réalisation des travaux de construction au moyen de contrat de promotion immobilière ou de tout autre type de contrat.

Cette stratégie d'investissement sera poursuivie et mise en oeuvre par la Société de Gestion au moyen :

- d'une sélection et/ou de l'analyse d'Actifs Immobiliers correspondant à la stratégie d'investissement en intégrant les critères ESG ;
- de l'utilisation de l'effet de levier obtenu par des financements externes ;
- du recours à des instruments financiers à terme permettant de couvrir le Fonds contre les risques de taux dans les conditions prévues à l'article 4.4.2 du prospectus.

Le Fonds n'investira pas directement ou indirectement plus de trente pour cent (30%) de ses actifs par actif immobilier.

Conformément à l'Article 4.3.4. du prospectus, afin de faire face aux demandes éventuelles de rachat et assurer la gestion de sa trésorerie, le Fonds pourra constituer une poche de liquidité.

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

Le Fonds a l'intention de distribuer des dividendes. Les sommes distribuables sont décidées annuellement par l'assemblée générale du Fonds conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

### Investisseurs de détail visés:

Le produit est exclusivement destiné aux investisseurs relevant d'une clientèle professionnelle ou assimilée définie aux articles 423-14 du Règlement Général de l'AMF et D.533-11 du Code monétaire et financier, ayant une bonne connaissance des instruments financiers sous-jacents et une bonne expérience du secteur financier. Le produit est compatible avec les investisseurs pouvant 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.

### Autres informations

Le dépositaire est SOCIETE GENERALE.

La Valeur Liquidative des Parts est déterminée par la Société de Gestion quatre (4) fois par an, le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre de chaque année.

Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion moyennant un préavis de deux (2) mois précédant la Date d'établissement de la Valeur Liquidative (la "Date Limite de Pré-centralisation des Rachats"). Dans ce cadre, elles seront centralisées par le Dépositaire et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats. 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 Fonds, telles que le prospectus, les autres parts, le rapport annuel 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.

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 impossibilité de notre part de vous payer.

### 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 défavorables, intermédiaires et favorables présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit et un indice de référence approprié au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Période de détention recommandée : Exemple d'investissement :		8 ans EUR 10 000	
		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
<b>Scénarios</b>			
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	6 170 € -38.3%	4 350 € -9.9%
Scénario défavorable <sup>1</sup>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	7 230 € -27.7%	7 160 € -4.1%
Scénario intermédiaire <sup>2</sup>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	8 870 € -11.3%	19 050 € 8.4%
Scénario favorable <sup>3</sup>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	9 580 € -4.2%	21 860 € 10.3%

<sup>1</sup>Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans l'indice de référence entre juin 2023 et décembre 2025.

<sup>2</sup>Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans l'indice de référence entre mai 2013 et mai 2021.

<sup>3</sup>Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans l'indice de référence entre février 2014 et février 2022.

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

## Que se passe-t-il si PIERRE 1<sup>er</sup> GESTION n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

PIERRE 1<sup>er</sup> GESTION est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement. En cas de défaillance de PIERRE 1<sup>er</sup> GESTION, les actifs du Fonds conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Fonds est atténué en raison de la séparation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### 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 1 an	Si vous sortez après 8 ans
<b>Coûts totaux</b>	2 338 €	11 395 €
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	23.4%	6.5%

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 14.9% avant déduction des coûts et de 8.4% après cette déduction.

#### Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	Jusqu'à 20.00% du montant que vous versez en souscrivant à cet investissement. Il s'agit du maximum qui vous sera facturé.	Jusqu'à 2 000 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	0 €
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	3.15% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	315 €
Coûts de transaction	0.23% 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.	23 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

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

##### Période de détention recommandée : 8 ans.

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.

Vous pouvez solliciter le rachat de vos actions en adressant à la Société de Gestion une demande de rachat moyennant un préavis de deux (2) mois précédant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative. Toutefois, conformément aux dispositions du Code monétaire et Financier et aux dispositions du prospectus, lorsque les demandes de rachat d'Actions sont supérieures à 0,1% du Nombre Total d'Actions du Fonds, calculé sur la base de la Valeur Liquidative suivante, les demandes de rachat des Actions du Fonds pourront ne pas être exécutées par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachat qui excède au total 0,1% du Nombre Total d'Actions du Fonds. La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée par principe à la prochaine Valeur Liquidative et représentée par la Société de Gestion dans les mêmes conditions que précédemment. Chaque demande de rachat des Actionnaires sera traitée proportionnellement au nombre d'Actions dont le rachat est demandé.

Le montant versé par Action lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée des frais et commissions applicables.

Le rachat et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

#### 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 :

PIERRE 1<sup>er</sup> GESTION  
33 avenue du Maine, 75755 Paris  
[info@pierrepremiergestion.com](mailto:info@pierrepremiergestion.com)  
[www.pierrepremiergestion.com](http://www.pierrepremiergestion.com)

En cas de désaccord persistant, le client peut également avoir recours au Médiateur de l'AMF par courrier postal : Le Médiateur – Autorité des marchés financiers – 17, place de la Bourse – 75082 Paris Cedex 02 ou internet : <http://www.amf-France.org> /rubrique : Le Médiateur.

#### Autres informations pertinentes

Des informations plus détaillées sur ce Fonds, telles que le prospectus, le dernier rapport semestriel et rapport annuel et la dernière Valeur Liquidative, sont disponibles sur simple demande écrite de l'investisseur au siège social de PIERRE 1<sup>er</sup> GESTION : 33, avenue du Maine, 75755 Paris.

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas d'objectif de durabilité (Classification SFDR Article 8).

En cas de désaccord persistant, le client peut également avoir recours au Médiateur de l'AMF par courrier postal : Le Médiateur – Autorité des marchés financiers – 17, place de la Bourse – 75082 Paris Cedex 02 ou internet : <http://www.amf-France.org> /rubrique : Le Médiateur.

Les performances passées sont disponibles sur le site web [www.pierrepremiergestion.com](http://www.pierrepremiergestion.com) et les scénarios de performance passés sont disponibles sur le site web <https://perf-hosting.alphaomega.lu/performance-hosting/FR0013324662?lang=fr&country=FR>.