

PPG MANUFACTURE
IMMOBILIÈRE

FPS ELTIF 2 PPG EDESIA

Août 2026

Actif ne faisant pas partie du portefeuille du FPS PPG Edesia.



AVERTISSEMENT

Le FPS PPG Edesia est un fonds professionnel spécialisé sous la forme d'un fonds commun de placement, déclaré le 4 février 2026 et agréé par l'Autorité des marchés financiers française en tant que Fonds Européen d'Investissement à Long Terme (ELTIF) au sens du règlement (UE) 2015/760 du 29 avril 2015 le 19 juin 2026.

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.

Ceci est un document non contractuel à caractère publicitaire destiné à des professionnels et ne peut être transmis tel quel à des tiers. Veuillez vous référer à la documentation légale (DIC, prospectus), disponible sur simple demande auprès de Pierre 1^{er} Gestion à l'adresse contact@pierrepremiergestion.com, avant de prendre toute décision finale.

L'investissement concerne l'acquisition de parts du fonds, 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 fonds.

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.

Sommaire

1

PIERRE 1^{ER} GESTION

2

EXPERTISE ET TRACK RECORD

3

PPG EDESIA

4

TRAITEMENT DES ORDRES

5

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

6

COMMERCIALISATION



The image shows the interior of a large, modern food hall or market. The space is characterized by its high ceiling with a complex network of dark metal beams and large, arched glass windows. Numerous large, dark, dome-shaped pendant lights hang from the ceiling, casting a warm glow. On the left, a mezzanine level with a glass railing overlooks the main floor. Below the mezzanine, there are several food stalls and counters. One stall on the left is labeled 'PITAYA'. The main floor is filled with people, some standing and others sitting at tables, engaged in dining or shopping. The overall atmosphere is bright and airy, with a mix of industrial and modern design elements.

Pierre Premier Gestion

Pierre 1^{er} Gestion

Acteur de référence dans la gestion de fonds immobiliers

Pierre 1er Gestion (PPG) est un acteur de référence dans la gestion de fonds d'investissement immobiliers. Société de gestion fondée en 2015, elle est agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) au titre de la directive AIFM sous le N°GP-15000024.

PPG conçoit, structure et gère des fonds pour des investisseurs de détail et professionnels, notamment via des véhicules tels que : OPPCI, FPS, SCPI.

Depuis décembre 2025, le Groupe Premium, acteur français de référence en solutions patrimoniales, assurantielles et en gestion d'actifs, en est l'actionnaire majoritaire aux côtés des fondateurs historiques, Joël Vacher, Joseph Châtel et Gérald Prouteau.



Joseph CHÂTEL
Associé fondateur



Joël VACHER
Président,
Associé fondateur



Gérald PROUTEAU
Directeur du
Développement

PPG MANUFACTURE
IMMOBILIÈRE



+10 ans

Création en 2015



8

Fonds d'investissement
(OPPCI, FPCI, FCPR, FPS, SCPI)



+ 840 M€

Encours bruts sous gestion



220

Actifs immobiliers gérés

Données au 31/07/2026

Pierre 1^{er} Gestion

Manufacture immobilière

EXPERTISE OPÉRATIONNELLE ET ENGAGEMENT

- **Intégration complète de la chaîne de valeur immobilière :** investissement, gestion locative, pilotage des travaux, revente.
- **Equipe pluridisciplinaire engagée :** gérants associés de PPG, Asset Manager, Responsable Technique, Property Manager et Juristes spécialisés.
- **Sélectivité et rigueur dans la réalisation** des opérations d'investissement.
- **Alignement d'intérêts :** associés fondateurs présents durablement au capital des fonds : +30 M€ investis par les associés dans les fonds gérés au 31/03/2026.

Historique de performances des OPPCI gérés par PPG

Au 30/06/2026

	Performance annualisée* depuis l'origine**
OPPCI BK OPC I (part A)	+ 11,14 %*
OPPCI PPG RETAIL (part A)	+ 8,27 %*
OPPCI PPG CROISSANCE (part B)	+ 8,16 %*

*Performances nettes de tous frais (hors commissions de souscription). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Source : PPG.

**Depuis la date d'agrément du fonds :
BK OPC I : le 31/05/2016 ; PPG Croissance : le 28/07/2017 (part B créée le 31/03/2024) ; PPG Retail : le 04/05/2018.

The image shows the interior of a large, modern food hall or market. The space is characterized by a high ceiling with a complex steel truss structure and large, arched windows. Numerous large, dark, dome-shaped pendant lights hang from the ceiling, casting a warm glow. On the left, a mezzanine level with a glass railing overlooks the main floor. Below, the ground floor is filled with various food stalls and shops. A prominent stall on the left is labeled 'PITAYA'. Other stalls in the background display fresh produce, baked goods, and prepared food. People are seen walking through the aisles and sitting at tables, creating a lively atmosphere. The overall design is industrial yet modern, with a focus on natural light and open space.

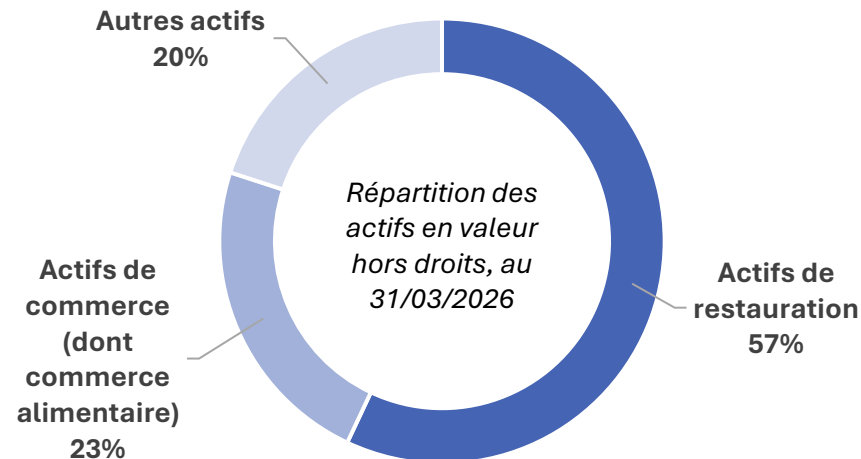
Expertise et Track Record

Pierre 1^{er} Gestion

Une expertise historique dans la restauration et le commerce alimentaire

Parmi ses différentes thématiques d'investissement, **PPG déploie depuis 2016 un savoir-faire spécifique dans l'immobilier de restauration et de commerce alimentaire** en accompagnant le développement de grandes enseignes nationales et internationales.

200
actifs de commerce,
dont 162 restaurants et 19
commerces alimentaires
sur 227 actifs en
portefeuilles



Le FPS PPG Edesia présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. Son objectif de performance n'est pas garanti.



Pierre 1^{er} Gestion

Un partenaire historique



Création
Burger King
1954

Arrivée
en France⁽¹⁾
2013

634
restaurants en
France⁽²⁾
(6^e marché mondial)

+ 2 Mds€
Chiffre d'affaires 2025



1^{er} groupe français
indépendant de
restauration

Bertrand Franchise,
1^{ère} plateforme
d'enseignes de
restauration en
franchises

1192
restaurants sous
enseignes (Burger
King, Hippopotamus,
Au Bureau, Léon,...)

+ 3 Mds€
Chiffre d'affaires 2025

⁽¹⁾ Implantation en France en décembre 2013 via une master franchise signée par le Groupe Bertrand.

⁽²⁾ Au 31/12/2025.



Pierre 1^{er} Gestion

Un track record illustré par le fonds BK OPCI

2016

Création

456 M€

Actif brut

162

Actifs dont
155 restaurants
Burger King

37,5 M€

Loyers annuels

+8,39 %

Performance
2025*

+11,14 %

Performance
annualisée
depuis création*

Données au 30/06/2026. Source : Pierre 1^{er} Gestion.

*Part A créée le 28/06/2016. Performance nette de tous frais (hors commissions de souscription). **Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**



Actif ne faisant pas partie du portefeuille de PPG Edesia.



PPG Edesia

Déesse romaine de la nourriture, Édésie présidait les banquets dans la mythologie antique, garantissant une qualité de nourriture élevée et le bon déroulement des festins. Le nom Édésie vient du latin edes, qui signifie « manger ».

PPG Edesia

Investir dans un fonds immobilier ELTIF 2

L'Autorité des marchés financiers française a agréé le 19 juin 2026 le FPS PPG Edesia en tant que Fonds Européen d'Investissement à Long Terme au sens du règlement (UE) 2015/760 du 29 avril 2015.

Accessibilité

Ouverture des souscriptions aux investisseurs de détail et investisseurs professionnels

Structuration

Fonds de type ouvert ayant recours à l'effet de levier* dans la limite de 50% de l'actif net

Mesures de protection

- Poche de liquidité obligatoire (liquidité non garantie)
- Déclaration d'adéquation obligatoire

*L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement mais également les risques de pertes.

PPG Edesia

Pourquoi investir ?



Diversification patrimoniale

Souscription à partir de 25 000 € (personnes physiques) et 50 000 € (personnes morales)



Stratégie d'investissement agile

déléguée à Pierre 1^{er} Gestion, en contrepartie de frais de gestion



Objectif de performance capitalisée

Le fonds présente un risque de perte en capital



Fréquence de valorisation mensuelle

Les demandes de rachat ne peuvent intervenir qu'après une période de blocage de 5 ans



Liquidité encadrée

Le fonds présente un risque d'illiquidité



Actif ne faisant pas partie du portefeuille de PPG Edesia.

PPG Edesia

Un fonds flexible diversifié*



POCHE TACTIQUE LONG TERME

Minimum 70 % de l'actif net
Actifs immobiliers de rendement en France



POCHE OPPORTUNISTE COURT TERME

Maximum 20 % de l'actif net
Prises de participations dans des sociétés projets en France



POCHE DE LIQUIDITÉS

Minimum 10 % de l'actif net



**Objectif de
TRI 8 ans (Part R)
+7 %**

Objectif net de frais de gestion et hors commissions de souscription, non garanti, fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion.

Le FPS PPG Edesia présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

*Allocation cible à l'échéance d'une période de 5 ans après l'agrément ELTIF

PPG Edesia

Un fonds de capitalisation

	POCHE TACTIQUE LONG TERME Minimum 70 % de l'actif net	POCHE OPPORTUNISTE COURT TERME Maximum 20 % de l'actif net	POCHE DE LIQUIDITÉS Minimum 10 % de l'actif net
Actifs cibles	Actifs de restauration rapide ou traditionnelle sous enseigne nationale ou internationale, commerces alimentaires et locaux de stockage. <i>PPG Edesia pourra prendre des participations au sein d'autres sociétés gérées par PPG, dans la limite de 50% de son actif net à l'issue d'une période de 5 ans à compter de l'agrément ELTIF.</i>	Opérations de restructuration de type Value-Add, portage de terrains à bâtir et d'immeubles de toute nature, opérations de marchands de bien, ... <i>Un actif ne pourra pas représenter plus de 20% de la poche à l'issue de 5 ans après l'agrément ELTIF.</i>	Actifs liquides visés à l'article 50 de la Directive OPCVM, notamment : valeurs mobilières et instruments du marché monétaire cotés ou négociés sur un marché réglementé, parts d'OPCVM, dépôts auprès d'un établissement de crédit, instruments dérivés, ...
Avantages	✓ Loyers (indexés sur l'ILC ou l'ILAT) couplés à l'effet de levier de la dette bancaire. ✓ Visibilité sur le Cash-flow à terme et protection contre l'érosion monétaire.	✓ Performance cible nette de frais et impôts >10%, d'après la société de gestion. ✓ Décorrélacion relative des cycles locatifs.	✓ Rendement d'attente sans risque sur des taux courts. ✓ Alimentation du mécanisme de liquidité du fonds.
Inconvénients	⚠ Potentiel de plus-value limité sur des actifs déjà valorisés.	⚠ Risques opérationnels élevés (permis de construire, coûts des matériaux, délais de revente incertains) et absence de revenus immédiats.	⚠ Rendement de la poche inférieur à l'objectif de performance du fonds

Le FPS PPG Edesia présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. Son objectif de performance n'est pas garanti. le fonds peut avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite du ratio d'endettement de 50% de l'actif net. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement mais également les risques de pertes.

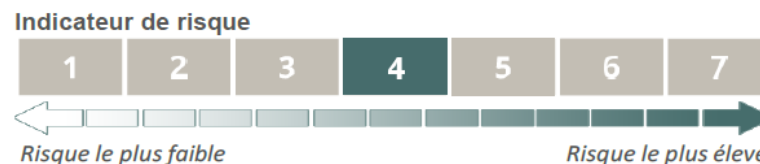
PPG Edesia

Principaux facteurs de risques

Il s'agit principalement des risques liés aux actifs immobiliers ou encore ceux liés à la stratégie d'investissement :

- **Risques liés au marché immobilier** : les investissements réalisés par le fonds sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. La performance et l'évolution du capital investi sont exposées à l'évolution de cette classe d'actifs.
- **Risques de pertes en capital** : compte tenu de la stratégie d'investissement opportuniste, le risque de perte en capital est élevé et le capital investi peut ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement.
- **Risques de gestion discrétionnaire** : compte tenu de la sélection discrétionnaire des actifs, la performance du fonds peut être inférieure à l'objectif de gestion.
- **Risques de liquidité** : le fonds détient des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendent de l'état du marché immobilier.
- **Risques liés à l'effet de levier** : le fonds peut avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite du ratio d'endettement de 50% de l'actif net. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement mais également les risques de pertes.

L'investisseur est invité à appréhender l'ensemble des risques décrits à l'article 3.17 du Prospectus avant toute souscription.

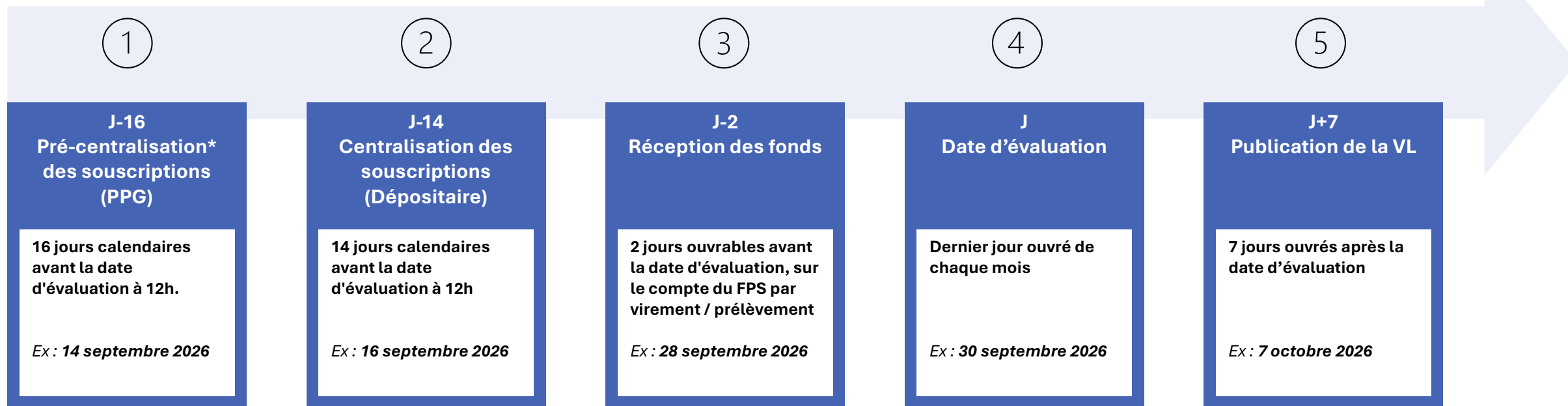


The image shows the interior of a large, modern food hall or market. The space is characterized by a high ceiling with a complex steel truss structure and large glass windows. Numerous large, dark, dome-shaped pendant lights hang from the ceiling, casting a warm glow. On the left, a mezzanine level with a glass railing overlooks the main floor. Below the mezzanine, there are several food stalls and counters. One stall on the left is labeled 'PITAYA'. The main floor is filled with people, some standing and some sitting at tables, engaged in dining or shopping. The overall atmosphere is bright and open, with a mix of industrial and modern design elements.

Traitement des ordres

PPG Edesia

Calendrier de réception et traitement des souscriptions / VL mensuelle



**Note – droit de rétractation : conformément à l'article 30.7 du Règlement ELTIF, les investisseurs de détail peuvent annuler leur souscription et être remboursés sans pénalité pendant une période de deux semaines à compter de la signature du BS.*

Parcours distributeur et souscription sur notre plateforme



<https://ppg.vasco.fund/>



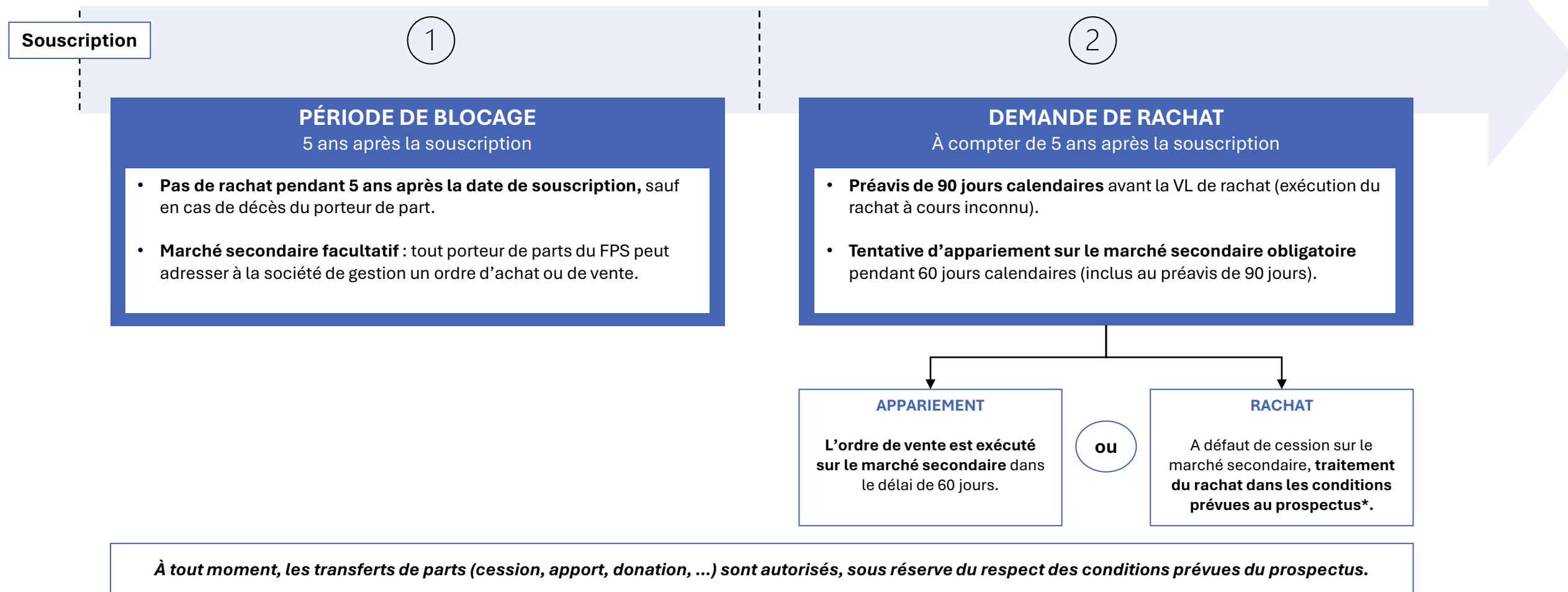
Notre équipe Back & Middle Office à votre écoute



ordres@pierrepriemiergestion.com

PPG Edesia

Calendrier de traitement des rachats



* Liquidité non garantie. **Limite de rachat ELTIF** : max. 11,1 % de la poche de liquidité du FPS à la date de remboursement concernée, plus les flux de trésorerie attendus sur une base prudente de 12 mois. Au-delà, remboursement traité au prorata de la participation dans le fonds. **Possibilité de suspension des rachats** si poche de liquidités <2,5% de l'actif net du FPS.



Principales caractéristiques

PPG Edesia

Carte d'identité du FPS

Souscription minimum¹

Part R (FR0014016HH0)

25 000 € (pers. physiques)

50 000 € (pers. morales)

Part P (FR0014016HG2)

250 000 €

Part I (FR0014016HF4)

500 000 €

Durée de vie du fonds

30 ans, prorogeable

Durée de placement recommandée

8 ans

Fréquence de valorisation

Valeur liquidative
mensuelle

Fiscalité²

Valeurs mobilières
IFI

Reportings réglementaires

Rapports semestriels et annuels

Document d'information

Mensuel

Eligibilité

- Compte-titres
- PEA/PEA-PME
- Contrats luxembourgeois (FAS/FID)
- PER

Dépositaire / Teneur de registre / Centralisateur

Société Générale

Gestionnaire comptable

Forstone Expertise et Conseil

Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Agrégateurs

Karbon Alpha

Wizio (en cours)

Wealthcome (en cours)

Harvest (en cours)

¹Hors commissions de souscription.

²Le traitement fiscal de l'investissement dépend de la situation individuelle de chaque investisseur.

PPG Edesia

Frais et commissions



À la souscription

Droits d'entrée non acquis au FPS	5 % TTC max. du montant investi
Commission de souscription acquise au FPS	5 % TTC max. du montant investi (2,5 % les 6 premiers mois, au minimum, de la période de souscription)



En cours de vie du fonds

Commission de gestion annuelle	Part R (avec rétrocession) : 1,85 % HT du montant de l'actif net établie pour la période concernée Part P (avec rétrocession) : 1,40 % HT du montant de l'actif net établie pour la période concernée Part I (sans rétrocession) : 0,85 % HT du montant de l'actif net établie pour la période concernée
Commission d'acquisition	2 % TTC max. du prix d'acquisition net vendeur en l'absence d'intermédiaire et de 1 % TTC max. du prix d'acquisition net vendeur en cas d'intermédiaire
Commission d'arbitrage	2% max. du prix de cession net vendeur (hors droits et hors honoraires éventuels d'intermédiaire) sur les cessions d'actifs sous-jacents (directs ou indirects)
Autres frais (rémunération Dépositaire, rémunération CAC, autres frais de fonctionnement du FPS, ...)	0,4 % TTC max. du montant de l'actif net

NOUS CONTACTER



Fabien Gaudin

RELATIONS PARTENAIRES ET
INVESTISSEURS

+33 6 81 70 69 21



Gérald Prouteau

DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT

+33 6 76 83 83 28



Lucie Taufour

RELATIONS PARTENAIRES ET
INVESTISSEURS

+33 6 80 30 04 66



Arthur Dubant

RELATIONS PARTENAIRES ET
INVESTISSEURS

+33 7 82 11 05 33

Pierre 1er Gestion
31-35 rue Froidevaux, 75014
www.pierrepremiergestion.fr
contact@pierrepremiergestion.com