Société de Gestion : PIERRE 1ER GESTION
Agrément AMF N°GP- 15000024
Société par actions simplifiée, au capital de 500.000 euros
31–35 rue Froidevaux, 75014 Paris
R.C.S Paris : 813 903 390

PROSPECTUS

FPS PPG EDESIA

LES INVESTISSEURS DÉCLARENT ET RECONNAISSENT QU'AUCUNE OFFRE, PLACEMENT OU SOLLICITATION, DIRECTE OU INDIRECTE, N'A ÉTÉ FAITE À L'INITIATIVE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION. CE PROSPECTUS VOUS EST SOUMIS A TITRE CONFIDENTIEL POUR DISCUSSION. IL NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE OU UNE INVITATION A SOUSCRIRE DES PARTS DU FONDS. LES INFORMATIONS CONTENUES DANS CE DOCUMENT NE DOIVENT PAS ÊTRE CONSIDÉRÉES COMME UNE INVITATION À ACHETER DES PARTS DU FONDS ET PEUVENT FAIRE L'OBJET DE MODIFICATIONS

Table des matières

ARTICLE 1 – CARACTERISTIQUES GENERALES 9
1.1. Dénomination 9
1.2. Forme juridique et État membre dans lequel le FPS a été constitué 9
1.3. Date de création et durée d'existence prévue 9
1.4. Synthèse de l'offre de gestion 9
1.5. Périodicité de calcul de la valeur liquidative 10
1.6. Support et modalités de communication de la valeur liquidative 11
1.7. Indication du lieu où l'on peut se procurer les informations périodiques, le dernier rapport annuel, la dernière valeur liquidative du FPS ainsi que l'information sur ses performances passées 11
ARTICLE 2 – ACTEURS 12
2.1. Société de Gestion 12
2.2. Dépositaire et conservateur 13
2.3. Centralisateur des ordres de souscription et de rachat par délégation de la Société de Gestion 14
2.4. Etablissement en charge de la tenue des registres des parts du FPS 14
2.5. Commissaire aux comptes 14
2.6. Commercialisateur 14
2.7. Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise 14
2.8. Délégataire de la gestion comptable 14
2.9. Conseil du fonds 15
2.10. Conflits d'intérêts 15
ARTICLE 3 – MODALITES DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION 15
3.1. Caractéristiques des parts 15
3.2. Date de clôture de l'exercice comptable 16
3.3. Indications sur le régime fiscal 16
3.4. Règles spécifiques à la Norme Commune de Déclaration (Common Reporting Standard (CRS)) 17
3.5. Objectif de gestion 18
3.6. Conformité au Règlement ELTIF 19
3.7. Indicateur de référence 21

3.8. Stratégie d'investissement 21
3.9. Ratio d'endettement du FPS 24
3.10. Limites d'investissement 25
3.11. Délai de respect des ratios ELTIF 26
3.12. Critères sociaux, environnementaux et de gouvernance (ESG) 27
3.12.2.1. Notation ESG des actifs immobiliers et des participations 28
3.12.2.2. Politique d'engagement actionnarial et de vote 28
3.12.2.3. Politique d'exclusion 28
3.13. Prise en compte des facteurs de durabilité dans les décisions d'investissement 29
3.14. Taxonomie européenne 29
3.15. Principes et règles mises en place pour préserver l'intérêt des porteurs de parts 30
3.16. Profil de risque 34
3.17. Garantie ou protection : 37
3.18. Description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement : 37
ARTICLE 4 - SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS ET PROFIL TYPE DE L'INVESTISSEUR 38
4.1. Durée de placement 38
4.2. Investisseurs Autorisés 38
4.3. Cas des Investisseurs Interdits 39
4.4. Traitement équitable des Porteurs de Parts 40
4.5. Procédure de traitement des réclamations des Investisseurs de Détail dans le FPS 40
ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARTS 42
ARTICLE 6 - MODALITES DE DETERMINATION ET D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES 43
ARTICLE 7 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT 44
7.1. Règles applicables aux souscriptions 44
7.2. Règles applicables aux rachats 47
7.3. Règles applicables aux Cessions de Parts 54
7.4. Valeur Liquidative des Parts 58
ARTICLE 8 - INFORMATIONS SUR LES FRAIS ET COMMISSIONS 60
8.1. Frais de distribution du FPS (Droit d'entrée) 60
8.2. Frais de gestion 60
8.3. Frais liés à l'acquisition d'actifs et à la cession 60
8.3.1. Commission de souscription 60
8.3.2. Commission d'acquisition 61
8.3.3. Commission d'arbitrage 61

8.4. Frais de création du FPS 62
8.5. Autres frais 62
Frais de distribution 65
Frais de gestion 65
Frais liés à l'acquisition d'actifs et à la cession 65
Frais de création du FPS 65
Autres frais 65
8.6. Sélection des intermédiaires 65
ARTICLE 9 - INFORMATIONS D'ORDRE COMMERCIAL 66
Les informations concernant le FPS sont disponibles dans les locaux de la Société de Gestion ou sur le site internet : www.pierrepremiergestion.fr 66
ARTICLE 10 – REGLES D'INVESTISSEMENT 66
ARTICLE 11 – REGLES D'EVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES ACTIFS 67
1) Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative 67
ARTICLE 12 – SUIVI DES RISQUES 71
ARTICLE 13 – INFORMATIONS PERIODIQUES 71
ARTICLE 14 – MODIFICATION DU PROSPECTUS 71
Règlement 73
TITRE 1 - ACTIF ET PARTS 73
TITRE 2 - FONCTIONNEMENT DU FPS 75
TITRE 3 - MODALITES D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES 78
TITRE 4 - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION – LIQUIDATION 78
TITRE 5 – CONTESTATION 80
Annexe I – Définitions 81

AVERTISSEMENT

Le présent prospectus (le « **Prospectus** ») est émis par PIERRE 1ER GESTION, un *fonds professionnel spécialisé* (le « **FPS** ») sous la forme d'un fonds commun de placement (le « **FCP** ») déclaré le 4 février 2026 et agréé par l'*Autorité des Marchés Financiers* française (l'« **AMF** ») en tant que fonds européen d'investissement à long terme au sens du règlement (UE) 2015/760 du 29 avril 2015 le 19 juin 2026.

PIERRE 1ER GESTION (la « **Société de Gestion** ») est le gestionnaire du fonds d'investissement alternatif conformément aux dispositions de la Directive AIFM et est dûment agréée et régie par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-15000024 à cet égard.

La Société de Gestion informe les investisseurs potentiels que les informations à publier conformément au Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, tel que modifié et incluant ses actes délégués (le « **Règlement SFDR** ») sont fournies à l'Annexe IV du présent Prospectus.

La Société de Gestion publie sur son site web : www.pierrepremiergestion.com des informations sur sa politique d'intégration des risques de durabilité dans son processus de prise de décision en matière d'investissement.

Le FPS promeut des caractéristiques environnementales et sociales, et relève ainsi du champ d'application de l'article 8 du Règlement SFDR.

Le FPS est régi par les règles de gestion et de fonctionnement énoncées dans le présent Prospectus.

Avant d'investir dans le FPS, chaque investisseur potentiel doit comprendre comment le FPS sera géré et quels sont les risques particuliers liés à la gestion mise en œuvre. Chaque investisseur potentiel doit prendre connaissance des conditions et des modalités particulières de fonctionnement et de gestion du Fonds :

(i) règles d'investissement et d'engagement ;

(ii) les conditions et modalités de souscription, d'acquisition et de rachat des Parts ;

(iii) Valeur Liquidative en deçà de laquelle le FPS est dissous.

Ces conditions et modalités sont énoncées dans le règlement du FPS (qui figure en annexe du Prospectus), aux articles 3, 3 bis et 11 du règlement, de même que les conditions dans lesquelles le règlement peut être modifié. Seules les personnes mentionnées à la section 1 « Investisseurs Autorisés » ci-dessous peuvent souscrire ou acquérir des parts du FPS.

Les facteurs de risque associés à un investissement dans le FPS sont décrits plus en détail à l'article 3.17 du présent Prospectus. Les investisseurs potentiels doivent s'en remettre à leur propre examen des conséquences juridiques, fiscales, financières et autres d'un investissement dans le FPS, y compris l'intérêt d'investir et les risques encourus.

La liste des informations à mettre à disposition des investisseurs potentiels préalablement à leur investissement direct ou indirect dans le FPS, conformément à la loi applicable et à l'Instruction AMF n°2012-06, figure en Annexe II du présent Prospectus.

1. Investisseurs Autorisés

La Société de Gestion attire l'attention des investisseurs sur le fait que les Parts du FPS ne peuvent être souscrites ou acquises, directement ou indirectement, que par un investisseur appartenant à l'une des catégories d'investisseurs suivantes (ci-après, un « **Investisseur Autorisé** ») :

i) les investisseurs visés à l'article L. 214-155 du CMF, c'est-à-dire les clients professionnels au sens de l'article L. 533-16 du CMF et les investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente en vertu des lois de leur juridiction, ainsi que la Société de Gestion et ses dirigeants, employés ou personnes physiques agissant pour son compte ;

ii) les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à cent mille (100.000,00) euros ;

iii) les personnes physiques ou morales dont la souscription initiale ou l'acquisition est d'au moins trente mille (30.000,00) euros et répondant à l'une des trois conditions suivantes :

- elles apportent une assistance dans le domaine technique ou financière aux sociétés non cotées entrant dans l'objet du Fonds en vue de leur création ou de leur développement ;
- elles apportent une aide à la Société de Gestion en vue de rechercher des investisseurs potentiels ou contribuent aux objectifs poursuivis par la Société de Gestion à l'occasion de la recherche, de la sélection, du suivi ou de la cession d'investissements ;
- elles possèdent une connaissance du capital investissement acquise en qualité d'apporteurs directs de fonds propres à des sociétés non cotées ou en qualité de souscripteurs soit dans un fonds commun de placement à risques (FCPR) ne faisant pas l'objet de publicité et de démarchage, soit dans un fonds professionnel de capital investissement (FPCI), soit dans un fonds professionnel spécialisé, soit dans une société de capital-risque (SCR) non cotée ;

iv) tout autre investisseur, dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en son nom et pour son compte par un prestataire de services d'investissement habilité en France à fournir un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées à l'article L. 533-13 I du CMF et à l'article 314-11 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers *;*

v) les investisseurs de détail, à condition que le Fonds soit autorisé en tant qu'ELTIF conformément à la même réglementation.

2. Risques liés aux investissements

En souscrivant ou en acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés à l'article 3.16 du présent Prospectus. Les investisseurs potentiels sont donc encouragés à effectuer leurs propres vérifications quant aux conséquences juridiques, fiscales, financières ou autres de leur investissement dans le FPS, afin de déterminer eux-mêmes l'intérêt d'investir dans le FPS et d'évaluer les risques associés à un tel investissement.

L'investissement dans le FPS est spéculatif et comporte des risques importants (y compris le risque de perte de la totalité du montant investi) en raison, entre autres, de la nature des investissements du FPS. En tant que fonds européen d'investissement à long terme (« **ELTIF** ») au sens du Règlement ELTIF, le FPS peut investir dans des actifs à long terme, c'est-à-dire des actifs qui sont généralement de nature illiquide, qui nécessitent un capital durable basé sur des engagements pris pour une période prolongée, qui offrent souvent un retour sur investissement tardif et qui ont généralement un profil économique à long terme.

Rien ne garantit que les objectifs du FPS seront atteints ou qu'il y aura un quelconque retour sur investissement. Les investisseurs doivent avoir la capacité financière et accepter les risques (y compris, entre autres, le risque de perte d'investissement et le manque de liquidité) qui sont caractéristiques de l'investissement décrit dans le présent document et doivent consulter leurs propres conseillers en ce qui concerne les questions juridiques, fiscales et autres relatives à un investissement dans le FPS. Aucune garantie ne peut être donnée que les objectifs de placement du FPS seront atteints ou que les Porteurs de Parts récupéreront leur capital. Les Porteurs de Parts pourraient perdre la totalité de leur investissement. Pour prendre une décision d'investissement, les investisseurs potentiels doivent se fier à leur propre examen du FPS et des conditions de l'offre des Parts. Les investisseurs potentiels doivent garder à l'esprit que les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs et qu'il n'y a aucune garantie que le FPS atteindra des résultats comparables. Les investisseurs potentiels ne doivent pas interpréter le contenu du présent Prospectus comme un conseil juridique, fiscal, d'investissement ou autre. **Les Parts du FPS telles qu'offertes par le présent Prospectus ne conviennent qu'aux investisseurs autorisés qui n'ont pas besoin de liquidités immédiates pour leurs investissements et pour qui un investissement dans le FPS ne constitue qu'une petite partie de leur portefeuille d'investissement global et qui sont prêts à assumer et disposent des ressources financières nécessaires pour supporter les risques liés au programme d'investissement dans lequel le FPS s'engagera.** Le FPS ne convient qu'aux investisseurs capables de maintenir un engagement à long terme et non liquide. Les investisseurs sont informés que seule une petite partie de leur portefeuille d'investissement global doit être investie dans le FPS. Chaque investisseur sera tenu de faire certaines déclarations au FPS, y compris (mais sans s'y limiter) des déclarations concernant l'intention d'investissement, le degré de sophistication, l'accès aux informations concernant le FPS et la capacité à supporter le risque économique de l'investissement.

Les investisseurs doivent noter qu'ils ne pourront exercer leurs droits d'investisseurs directement à l'encontre du FPS que s'ils sont eux-mêmes inscrits et en leur nom propre dans le registre des Porteurs de Parts. Dans le cas où un investisseur investit dans le FPS par l'intermédiaire d'un intermédiaire financier, d'une banque correspondante ou d'une relation similaire, d'un compte omnibus ou d'un autre intermédiaire investissant dans le FPS en son nom propre mais pour le compte de l'investisseur, il peut ne pas toujours être possible pour

l'investisseur d'exercer certains droits des Porteurs de Parts directement à l'encontre du FPS ou d'être indemnisé en cas d'erreurs de calcul de la valeur liquidative et/ou de non-respect des règles d'investissement et/ou d'autres erreurs au niveau du FPS. Il est conseillé aux investisseurs de se renseigner sur leurs droits.

Les investisseurs potentiels doivent prendre en compte que le ratio d'endettement financier total, bancaire et non bancaire, est limité à un maximum correspondant à 50 % de la valeur nette d'inventaire de l'ELTIF, soit un niveau de levier maximal de 1,5. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FPS mais également les risques de perte, ce qui pourra induire un risque de baisse de la Valeur Liquidative.

Les investisseurs potentiels doivent également noter que, bien que les rachats soient généralement offerts sur une base mensuelle, les droits de rachat sont soumis à des restrictions importantes, notamment un mécanisme de « gates » et le droit de suspendre les rachats dans des circonstances spécifiques. Par ailleurs, les parts ne peuvent être rachetées qu'après une période de blocage (5 ans) suivant la date de souscription à laquelle le Porteur de Parts concerné a été accepté dans le FPS. Par conséquent, les Parts ne constituent pas un investissement approprié pour les investisseurs qui recherchent une structure classique de fonds ouvert.

Le transfert de toutes Parts est soumis à des restrictions importantes, y compris les limitations imposées par le présent Prospectus et/ou le Règlement, et ne peut être effectué que dans le respect de ces restrictions et des lois applicables. Les investisseurs doivent savoir qu'ils peuvent être tenus de supporter les risques financiers de cet investissement pendant une période indéterminée.

La Société de Gestion met en place un marché secondaire (appariement) des Parts du FPS ; à ce titre, les investisseurs doivent avoir conscience qu'une telle possibilité ne garantit ni ne donne à l'investisseur le droit de sortir ou d'obtenir le remboursement de ses Parts.

Les termes comportant une majuscule aux présentes sont soit définis dans le corps du Prospectus et du Règlement, soit dans l'annexe I « Définition » ci-après.

ARTICLE 1 – CARACTERISTIQUES GENERALES

1.1. Dénomination

FPS PPG EDESIA (ci-après le « FPS »).

1.2. Forme juridique et État membre dans lequel le FPS a été constitué

Fonds Professionnel Spécialisé constitué sous la forme d'un Fonds Commun de Placement (FCP) de droit français relevant des dispositions de l'article L.214-154 du CMF, créé en France.

Le FPS n'a pas la personnalité morale. Le FPS est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts, sans personnalité juridique distincte, représentée légalement auprès des tiers par la Société de Gestion. Les dispositions du Code civil relatives à l'indivision et celles des articles 1871 à 1873 dudit code relatives à la société en participation ne s'appliquent pas au FPS.

1.3. Date de création et durée d'existence prévue

Le FPS a été créé le 31 juillet 2026 (la « **Date de Constitution** »). Le FPS a une durée (la « **Durée du FPS** », la fin de cette durée étant la « fin de vie » du Fonds au sens du Règlement ELTIF) de trente (30) ans à compter de la Date de Constitution, étant entendu que la Durée du FPS peut être prolongée conformément à l'article 11 du Règlement du FPS.

Le Fonds peut également être dissous par anticipation dans les cas prévus à l'article 11 du Règlement.

1.4. Synthèse de l'offre de gestion

Les caractéristiques précises des catégories de Parts sont mentionnées à l'Article 5 du Prospectus.

Type de Parts	Code ISIN	Affectation des sommes distribuables	Devise	Souscripteurs concernés	Montant minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure
Parts R	FR0014016HH0	Capitalisation	EUR	Investisseurs Autorisés et dont les parts ont été commercialisées par un distributeur dont une partie des frais de gestion lui sont rétrocédés	25.000 euros pour toutes personnes physiques et 50.000 euros pour toutes personnes morales	10.000 euros
Parts P	FR0014016HG2	Capitalisation	EUR	Investisseurs Autorisés et dont les parts ont été commercialisées par un distributeur dont une partie des frais de gestion lui sont rétrocédés	250.000 euros	10.000 euros
Parts I	FR0014016HF4	Capitalisation	EUR	Investisseurs Autorisés et dont les parts peuvent être commercialisées par un distributeur dont les frais de gestion ne lui sont pas rétrocédés	500.000 euros sauf (i) pour la dérogation accordée en cas d'agrégation de souscriptions par une seule et même entité conformément à l'article 5 du Prospectus et (ii) pour la Société de Gestion et les filiales de la Société de Gestion, ses salariés, les personnes physiques agissant pour le compte de la Société de Gestion et désignées par elle où le minimum est de 1.000 euros	10.000 euros
Parts A	FR0014016HD9	Capitalisation	EUR	Investisseurs ayant la qualité de sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles souscrivant pour leur propre compte ou en représentation d'unités de compte, au sens du 2ème alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances ou en application d'un texte équivalent dans un Etat membre de l'Union européenne, de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation ouverts par leurs clients	1.000.000 euros sauf pour la dérogation accordée en cas d'agrégation de souscriptions par une seule et même entité conformément à l'article 5 du Prospectus	100.000 euros

1.5. Périodicité de calcul de la valeur liquidative

La valeur liquidative du FPS (la « **Valeur Liquidative** » ou « **VL** ») et la valeur liquidative par Part (« **VL par Part** ») seront déterminées le dernier Jour Ouvré de chaque mois civil (chacun étant une « **Date d'Évaluation** ») et seront généralement mises à la disposition des Porteurs de Parts dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de chaque Date d'Évaluation. La Société

de Gestion peut déterminer la Valeur Liquidative et la VL par Part plus fréquemment aux fins d'émission ou de rachat de Parts.

La Valeur Liquidative et la VL par Part établies le 31 décembre sont certifiées par le Commissaire aux Comptes et la Valeur Liquidative et la VL par Part établies le 30 juin (ou le Jour Ouvré précédant immédiatement le 30 juin, si le 30 juin de l'année civile en question n'est pas un Jour Ouvré) sont contrôlées par le Commissaire aux Comptes.

La Valeur Liquidative est notifiée à l'AMF le jour où elle est déterminée.

Les souscriptions et les rachats de Parts sont effectués sur la base de la Valeur Liquidative dans les conditions prévues à l'Article 7 du prospectus.

Outre le calcul de la Valeur Liquidative du Fonds le dernier Jour Ouvré de chaque mois civil comme décrit ci-dessus, la dernière Valeur Liquidative disponible (la « VL Estimative ») sera disponible sur le site de la Société de Gestion (https://www.pierrepremiergestion.com) à compter du quinzième (15ème) jour civil de chaque mois, étant entendu que si ce jour n'est pas un Jour Ouvré, la VL Estimative sera alors calculée le Jour Ouvré suivant. La VL Estimative sera généralement mise à la disposition des Porteurs de Parts dans les sept (7) Jours Ouvrés suivant la date de son calcul.

1.6. Support et modalités de communication de la valeur liquidative

La dernière valeur liquidative du FPS est disponible sur simple demande écrite à l'adresse de la Société de Gestion et à l'adresse courriel suivante : info@pierrepremiergestion.com

1.7. Indication du lieu où l'on peut se procurer les informations périodiques, le dernier rapport annuel, la dernière valeur liquidative du FPS ainsi que l'information sur ses performances passées

Les derniers documents annuels et périodiques sont adressés sans frais dans un délai de dix (10) jours ouvrés sur simple demande écrite du Porteur de Parts (et à la demande d'un Investisseur de Détail, la Documentation du FPS et le dernier rapport annuel (y compris le rapport de gestion) seront fournis gratuitement à cet Investisseur de Détail sous format papier) auprès de :

PIERRE 1ER GESTION
31–35 rue Froidevaux, 75014 Paris
75 755 PARIS CEDEX 15

La dernière valeur liquidative du FPS et l'information sur ses performances passées sont disponibles sans frais sur simple demande écrite à l'adresse ci-dessus.

Pour toute information complémentaire, les Porteurs de Parts peuvent s'adresser à l'adresse courriel suivante : info@pierrepremiergestion.com

Conformément à l'article 421-34, IV et V du RGAMF, les Porteurs de Parts seront informés, au sein des rapports périodiques établis par la Société de Gestion, de toute évolution concernant (mais sans s'y limiter) :

- le pourcentage d'actifs du FPS qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- une nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité du FPS ;
- le profil de risque actuel du FPS et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques ;
- tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte du FPS, ainsi que tout droit de réemploi des actifs du FPS donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier ;
- le montant total du levier auquel le FPS à recours.

Outre les informations requises en vertu de l'article 22 de la directive 2011/61/UE et conformément à l'article 23.5 du Règlement ELTIF, le rapport de gestion annuel comporte également les informations suivantes :

- un état des flux de trésorerie ;
- des informations sur toute participation dans des instruments faisant intervenir des fonds budgétaires de l'Union ;
- des informations sur la valeur des différents Actifs du FPS et la valeur des autres actifs dans lesquels ce dernier a investi, notamment la valeur des instruments financiers dérivés utilisé ;
- des informations sur les juridictions où les Actifs du FPS sont situés.

Enfin, conformément à l'Article 23.6 du Règlement ELTIF, un Investisseur de Détail peut également obtenir des informations supplémentaires sur les limites quantitatives qui s'appliquent à la gestion des risques du FPS, sur les méthodes choisies à cette fin et sur l'évolution récente des principaux risques et des rendements des catégories d'actif.

ARTICLE 2 – ACTEURS

2.1.Société de Gestion

La Société de Gestion a été agréée par l'AMF sous le numéro **GP- 15000024** en qualité de Société de Gestion de portefeuille.

PIERRE 1ER GESTION
Société par actions simplifiée, au capital de 500.000 euros
31–35 rue Froidevaux, 75014 Paris.
R.C.S Paris : 813 903 390

La Société de Gestion gère les actifs du FPS dans l'intérêt exclusif des Porteurs de Parts et rend compte de sa gestion aux Porteurs de Parts. Elle dispose de moyens financiers, techniques et humains en adéquation avec les services d'investissement proposés.

La Société de Gestion est responsable à l'égard du FPS et/ou, le cas échéant, à l'égard des Porteurs de Parts, au titre de sa gestion du FPS, dans les conditions prévues par la règlementation et notamment en cas de négligence professionnelle. Conformément à l'Article 317-2 du RGAMF, la Société de Gestion dispose d'un capital social, de fonds propres, et d'une couverture d'assurance de nature à lui permettre de faire face à ses engagements et à sa responsabilité professionnelle.

2.2. Dépositaire et conservateur

Le Dépositaire est la **Société Générale**, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, ayant son siège social au 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris, établissement de crédit agréé par l'ACPR.

Ci-après le « **Dépositaire** ».

Conformément aux dispositions de l'article 29 du Règlement ELTIF, le Dépositaire ne peut pas se décharger de sa responsabilité en cas de perte d'instruments financiers détenus en conservation par un tiers.

De façon générale, étant donné que le FPS est commercialisé auprès d'investisseurs de détail, le Dépositaire ne peut pas exclure ou limiter sa responsabilité.

Les actifs détenus en conservation par le Dépositaire ne sont pas réutilisés, pour son propre compte, par le dépositaire ou par tout tiers auquel la fonction de conservation a été déléguée. La réutilisation correspond à toute opération impliquant des actifs détenus en conservation, y compris, entre autres, leur transfert, leur mise en gage, leur vente et leur prêt.

Les actifs détenus en conservation par le Dépositaire ne peuvent être réutilisés que si :

- La réutilisation des actifs a lieu pour le compte du FPS ;
- Le Dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion agissant pour le compte du FPS ;
- La réutilisation profite au FPS et est dans l'intérêt des Porteurs de Parts ; et
- L'opération est couverte par du collatéral liquide de haute qualité reçue par le FPS en vertu d'un arrangement de transfert de propriété.

Les engagements pris ci-dessus en application de l'article 29 du Règlement ELTIF font l'objet d'un accord spécifique conclu entre la Société de Gestion et le Dépositaire.

Le Dépositaire sera chargé de la tenue du registre du FPS.

2.3. Centralisateur des ordres de souscription et de rachat par délégation de la Société de Gestion

Cette fonction est assurée par le Dépositaire. La Société de Gestion est en charge de la pré-centralisation.

2.4. Etablissement en charge de la tenue des registres des parts du FPS

Cette fonction est assurée par le Dépositaire par délégation de la Société de Gestion.

2.5. Commissaire aux comptes

A la Date de Constitution du Fonds, le Commissaire aux Comptes est FORVIS MAZARS SA, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 8.320.000 euros dont le siège social est situé au 42 rue Kléber 92300 LEVALLOIS-PERRET, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 784 824 153.

2.6. Commercialisateur

La commercialisation des parts du FPS sera effectuée par toute personne avec laquelle la Société de Gestion a conclu une convention de commercialisation portant sur les Parts et dument autorisée afin de pouvoir distribuer les Parts. En conséquence, il n'est pas possible d'établir une liste exhaustive des commercialisateurs du FPS car cette dernière est susceptible d'évoluer selon les conventions de distribution à établir.

2.7. Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise

PIERRE 1er GESTION s'assure que les critères de l'article 423-27 du RGAMF relatif à la qualité des souscripteurs ont bien été respectés et que ces derniers ont été avertis des conditions de souscription ou d'acquisition conformément à l'article 423-30 du RGAMF.

PIERRE 1er GESTION s'assure également du respect de l'article 423-31 relatif à la déclaration écrite lors de la première souscription ou acquisition (notamment la déclaration sur la remise du prospectus et sur les qualités requises précisées à l'article 423-27 du RGAMF).

À ces fins, les bulletins de souscription/rachat sont pré-centralisés par PIERRE 1 er GESTION préalablement à toute souscription/rachat, et sont adressés par e-mail à l'adresse suivante : ordres@pierrepremiergestion.com, par remise en mains propres contresignée par la Société de Gestion, ou au moyen d'un outil de souscription dématérialisée mis à la disposition du souscripteur

2.8. Délégataire de la gestion comptable

La Société de Gestion a délégué l'activité de gestion administrative et comptable du Fonds à **Forstone, Expertise et Conseil**, 46 rue de Lagny, 93100 Montreuil Cedex. (le "Délégataire de la Gestion Comptable"). Il n'existe pas de conflit d'intérêts relatif à cette délégation.

2.9. Conseil du fonds

La Société de Gestion pourra être conseillée, dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement du FPS, par un conseil externe ; étant précisé qu'à la date des présentes, la Société de Gestion n'utilise aucun conseil de cette nature.

2.10. Conflits d'intérêts

Afin d'identifier, prévenir, gérer et suivre les conflits d'intérêts susceptibles de découler des différentes délégations rappelées ci-dessus, la Société de Gestion dispose d'une politique de gestion des conflits d'intérêts conforme à la règlementation applicable disponible sur demande des investisseurs.

ARTICLE 3 – MODALITES DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

3.1. Caractéristiques des parts

Catégorie de Parts :

À la date du présent Prospectus, le Fonds émet quatre (4) catégories de parts (les « **Catégories de Parts** »).
Le prix d'émission initial par Part sera de cent (100,00) euros.

Le Prix de Souscription de chaque Catégorie de Parts est décrit plus en détail à l'Article 7.

La Société de Gestion sera autorisée à émettre une ou plusieurs catégories supplémentaires de Parts du Fonds, dont les conditions peuvent différer de celles décrites dans le présent Prospectus (y compris, sans limitation, la devise de souscription et/ou les Frais de Gestion). En outre, la Société de Gestion peut décider que le FPS cesse ou suspende son offre de toute Catégorie de Parts, auquel cas tout Porteur de Parts ayant souscrit des Parts pendant cette période en sera informé et tout montant de souscription déjà versé au FPS sera restitué dans un délai raisonnable sur le compte à partir duquel ces montants ont été reçus (il est précisé, par souci de clarté, qu'aucun intérêt ne sera payable sur ces montants).

Nature du droit attaché à la catégorie de parts : Les droits des porteurs de parts sont des droits de copropriétaires, chaque part donnant droit à une même fraction de l'actif du FPS.

Inscription à un registre ou précision des modalités de tenue du passif :

La propriété des Parts est constatée par des inscriptions sur une liste établie par Catégories de Parts dans les registres tenus à cet effet par le Dépositaire. Les Parts R, P, I et A seront inscrites auprès d'Euroclear France.

Cette inscription peut être effectuée dans un compte nominatif administré, si le Porteur de Parts a donné un mandat à cet effet à un établissement ayant le statut d'intermédiaire financier habilité désigné nommément, soit dans le Bulletin de Souscription, soit ultérieurement par l'envoi au

Dépositaire d'un document écrit signé par le Porteur de Parts et l'intermédiaire financier habilité.

Cette inscription peut être effectuée sous forme nominative pure et comprend (i) la dénomination sociale, le siège social et le domicile fiscal, ou (ii) le nom complet, l'adresse, la résidence fiscale et la nationalité du Porteur de Parts.

Cette inscription (sous forme nominative pure) mentionne également un numéro de compte investisseur par le Dépositaire et la Catégorie de Parts détenues par le Porteur de Parts concerné.

Le Dépositaire délivrera, et uniquement dans le cas de parts nominatives pures, à chaque Porteur de Parts concerné un certificat attestant que sa Souscription a été inscrite dans le registre ou que cette inscription a été modifiée (nommé *Avis d'opération*).

Pendant la durée de vie du Fonds, tout changement dans la situation d'un Porteur de Parts au regard des informations le concernant contenues dans le Bulletin de Souscription initial ou communiquées lors d'une souscription supplémentaire par le biais d'un Bulletin de Souscription supplémentaire ou de l'acquisition de Parts dans son Bulletin de Transfert devra être notifié au Dépositaire dans les plus brefs délais, et la Société de Gestion en sera informée par la suite.

A défaut, la Société de Gestion et/ou le Dépositaire agissant comme teneur de registre sur délégation de la Société de Gestion pourra refuser d'accorder au Porteur de Parts concerné les droits qu'il détient dans le FPS (notamment le droit à l'information ou le droit aux distributions) jusqu'à ce que la situation soit régularisée ; étant précisé que le Porteur de Parts concerné continuera de bénéficier du droit à l'information concernant les informations qui doivent être mises à la disposition du Porteur de Parts conformément à la réglementation applicable.

Droits de vote : Aucun droit de vote n'est attaché aux parts, les décisions étant prises par la Société de Gestion.

Décimalisation des parts : Les parts seront décimalisées en 1000èmes (millièmes) de parts.

3.2. Date de clôture de l'exercice comptable

L'exercice comptable commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter de la Date de Constitution du FPS et se terminera le 31 décembre 2026.

3.3. Indications sur le régime fiscal

Le Prospectus n'a pas vocation à résumer les conséquences fiscales attachées, pour chaque investisseur, à la souscription, à la répartition d'une fraction des actifs du FPS conformément à l'alinéa 7 du I de l'article L 214-157 du Code monétaire et financier ou à la détention ou à la cession de parts du FPS. Ces conséquences varieront en fonction des lois et réglementations en vigueur dans le pays de résidence, de domicile ou de constitution de l'investisseur ainsi qu'en fonction de sa situation personnelle.

Le FPS n'est pas assujetti à l'impôt sur les sociétés ; cependant les porteurs de parts sont imposables au titre des plus-values et revenus éventuels liés à la détention de parts du FPS.

Le régime fiscal applicable aux plus ou moins-values latentes ou réalisées par le FPS dépend des dispositions fiscales applicables à la situation particulière de l'investisseur et/ou de celles en vigueur dans le pays où investit le FPS.

Il appartient à chaque investisseur de vérifier sa situation fiscale et la fiscalité applicable à son investissement dans le FPS auprès de son conseiller fiscal habituel.

Par ailleurs, les porteurs de Parts, autres que des personnes physiques, s'engagent tant pour eux-mêmes que pour tous leurs actionnaires ou associés directs et/ou indirects, à mettre en œuvre toutes diligences nécessaires au respect de la réglementation relative à la taxe sur la valeur vénale des immeubles ou droits réels portant sur des immeubles situés en France détenus directement ou indirectement (la « **Taxe sur la valeur vénale des immeubles** » ou « TVVI »). Les porteurs reconnaissent avoir été informés et avoir pris connaissance du régime fiscal de la Taxe sur la valeur vénale des immeubles (taxe concernant les immeubles situés en France et prévue aux articles 990 D et suivants du Code général des impôts) et notamment de ses modalités et conditions d'exonération.

En particulier, chacun des porteurs et/ou toutes autres entités juridiques détenant directement ou indirectement tout ou partie des titres émis par ce dernier déposeront, dans les délais requis, les engagements ou déclarations prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et acquitteront la Taxe sur la valeur vénale des immeubles si elle est due.

Les porteurs communiquent à la Société de Gestion, à sa demande, tous justificatifs de leur situation et, le cas échéant, de celle de toutes autres entités juridiques détenant directement ou indirectement tout ou partie des titres émis par ces derniers, au regard de la Taxe sur la valeur vénale des immeubles.

En cas de défaut de réponse de la part de l'un quelconque des porteurs, comme en cas de réponse insatisfaisante ou incomplète de la part de celui-ci (le « **Porteur Défaillant** »), la Société de Gestion pourra être fondée à prélever, à titre conservatoire (garantie en cas de mise en œuvre de la solidarité de paiement), sur les répartitions d'actifs ou les distributions qui devraient être opérées par le FPS au profit du Porteur Défaillant une somme correspondant au montant du risque encouru par le Fonds en raison de la détention directe ou indirecte de ses Parts, à proportion de la participation pour laquelle les documents demandés n'auront pas pu être obtenus (le « **Montant du Risque TVVI** »).

D'une manière générale, en cas de manquement par l'un des porteurs et/ou toutes autres entités juridiques détenant directement ou indirectement tout ou partie des titres émis par ce dernier, l'intégralité des conséquences financières résultant du non-respect de la réglementation relative à la Taxe sur la valeur vénale des immeubles sera uniquement supportée par les porteurs concernés par un tel manquement, à l'exclusion du FPS et/ou des autres porteurs.

3.4. Règles spécifiques à la Norme Commune de Déclaration (Common Reporting Standard (CRS))

Le FPS est soumis aux règles prévues par la Directive DAC 2 en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal, telles qu'elles sont transposées en droit français, ainsi qu'aux conventions conclues par la France permettant un échange automatique d'informations à des fins fiscales. Ces règles, fondées sur la Norme Commune de Déclaration de l'OCDE, imposent au Fonds de collecter certaines informations concernant la résidence fiscale de ses Investisseurs.

En outre, si la résidence fiscale de l'investisseur se trouve hors de France dans un Etat de l'Union européenne ou dans un Etat avec lequel un accord d'échange automatique d'informations est applicable, le FPS peut être amené, en application de la législation en vigueur, à transmettre certaines informations relatives aux investisseurs à l'administration fiscale française pour transmission aux autorités fiscales étrangères concernées. Ces informations, qui seront transmises sur une base annuelle sous format informatique, concernent notamment le pays de résidence fiscale de l'investisseur, son numéro d'identification fiscale, et tout revenu de capitaux mobiliers ainsi que les soldes des comptes financiers déclarables.

3.5. Objectif de gestion

L'objectif d'investissement du FPS est de réaliser une plus-value en capital en fournissant aux Porteurs de Parts un accès à des stratégies immobilières, y compris par le biais d'investissements indirects au travers de titres de capital ou donnant accès au capital ou d'obligations simples dans des biens immobiliers qui sont des investissements éligibles en vertu du Règlement ELTIF. Le Fonds investira conformément aux exigences énoncées ci-dessous en s'appuyant sur le savoir-faire de la Société de Gestion.

L'objectif de taux de rendement interne (TRI) cible net de tous frais (hors commissions de souscription et droits d'entrée) du FPS est de 7% par an. Cet objectif ne constitue en aucun cas un engagement ou une garantie de rentabilité de la société de gestion.

Conformément au Règlement ELTIF, le Fonds n'investira que dans les actifs visés à l'article 10 du Règlement ELTIF (« **Actifs Éligibles ELTIF** ») et dans les Actifs Éligibles OPCVM.
Les actifs immobiliers seront principalement détenus par le FPS au travers de sociétés non cotées, constituées le plus souvent de manière ad 'hoc et dont la responsabilité des associés est limitée à leurs apports, c'est-à-dire des sociétés de capitaux répondant aux conditions de l'article 11 du Règlement ELTIF (les « **Sociétés du Portefeuille** ») dans lesquelles il investira soit en capital, soit en dette (notamment obligations, obligations convertibles en actions etc.).

Les Sociétés du Portefeuille correspondent à des Actifs Eligibles ELTIF.

Par ailleurs, la Société de Gestion considère que l'objectif de création de valeur sera recherché en réalisant divers investissements dans des sociétés dont l'objet est l'investissement dans différentes classes d'actifs de l'immobilier professionnel en privilégiant la thématique de l'alimentation (restauration, surfaces alimentaires, locaux de stockage...) dans une optique de détention long terme, ce qui permet de qualifier le FPS de long terme par nature. Les investissements du FPS sont donc des investissements à long terme.

3.6. Conformité au Règlement ELTIF

Le FPS a été agréé au titre du Règlement ELTIF (« **Agrément ELTIF** »).

Ainsi, le FPS se conformera aux règles du présent Article 3.6 dans la mesure où elles lui sont applicables et dans la limite du programme d'activité de la Société de Gestion.

(a) Investissements Eligibles

Le FPS ne peut investir que dans :

(I) des « Actifs Eligibles » c'est-à-dire :

a. les instruments de capitaux propres ou de quasi-capitaux propres qui sont :

i. émis par une Société du Portefeuille Eligible et acquis par le FPS auprès de cette entité ou auprès d'un tiers sur le marché secondaire ;
ii. émis par une Société du Portefeuille Eligible en échange d'un instrument de capitaux propres ou de quasi-capitaux propres auparavant acquis par le FPS auprès de cette entité ou auprès d'un tiers sur le marché secondaire ;
iii. émis par une entreprise dans laquelle une Société du Portefeuille Eligible détenant une participation en capital en échange d'un instrument de capitaux propres ou de quasi-capitaux propres acquis par le FPS conformément au point (i) ou (ii) du présent point (a) ;

b. les instruments de dette émis par une Société du Portefeuille Eligible ;

c. les parts ou actions d'un ou plusieurs autres ELTIF, EuVECA et EuSEF, OPCVM et FIA de l'Union gérés par des gestionnaires de FIA établis dans l'Union, à condition que ces ELTIF, EuVECA et EuSEF, OPCVM et FIA de l'Union réalisent des Investissements Eligibles, ne se livrent pas à des activités interdites et n'aient pas eux-mêmes investi plus de dix (10) % de leurs actifs dans un autre organisme de placement collectif ;

d. les actifs physiques, un « actif physique » étant défini par le Règlement ELTIF comme « un actif qui possède une valeur intrinsèque liée à sa substance et à ses propriétés » ;

e. les titrisations simples, transparentes et standardisées lorsque les expositions sous-jacentes correspondent à l'une des catégories suivantes:

i. les actifs énumérés à l'article 1er point a) i), ii) ou iv), du règlement délégué (UE) 2019/1851 de la Commission (6) ;

(II) des Actifs visés à l'Article 50, paragraphe 1, de la directive 2009/65/CE (la « **Poche de Liquidité** »).

Une « Société du Portefeuille Eligible » est une Société du Portefeuille qui, au moment de l'investissement initial, remplit les conditions suivantes :

a. il ne s'agit pas d'une entreprise financière, sauf :

i. s'il s'agit d'une entreprise financière autre qu'une compagnie financière holding ou une compagnie holding mixte, et
ii. si cette entreprise financière a été agréée ou enregistrée moins de cinq ans avant la date de l'investissement initial;

b. il s'agit d'une entreprise qui :

i. n'est pas admise à la négociation sur un marché réglementé ou dans un système multilatéral de négociation; ou
ii. est admise à la négociation sur un marché réglementé ou dans un système multilatéral de négociation et sa capitalisation boursière ne dépasse pas 1 500 000 000 EUR;

c. elle est établie dans un État membre de l'UE, ou dans un pays tiers pour autant que ce dernier :

i. ne soit pas identifié comme un pays tiers à haut risque dans l'acte délégué adopté au titre de l'article 9, paragraphe 2, de la directive (UE) 2015/849 du Parlement européen et du Conseil ;
ii. (ii) ne soit pas mentionné à l'annexe I des conclusions du Conseil relatives à la liste révisée de l'UE des pays et territoires non coopératifs à des fins fiscales

Par dérogation au point a), une Société du Portefeuille Eligible peut être une entreprise financière qui investit exclusivement dans des Société du Portefeuille Eligibles ou dans des actifs physiques visés ci-dessus.

En application de l'article 12 du Règlement ELTIF, le FPS ne peut investir dans un Actif dans lequel la Société de Gestion détient ou acquiert un intérêt direct ou indirect, autrement que par la détention de parts ou d'actions d'ELTIF, d'EuSEF, d'EuVECA d'OPCVM ou de FIA de l'Union géré par elle. Néanmoins, la Société de Gestion et les entités de son groupe ainsi que les membres de leur personnel peuvent co-investir dans le FPS et co-investir avec le FPS dans le même actif, dès lors que la Société de Gestion a mis en place une procédure de prévention et détection des conflits d'intérêts.

(b) Activités interdites

Le FPS ne se livrera à aucune des activités suivantes :

- la vente à découvert d'Actifs ;
- la prise d'expositions directes ou indirectes sur des matières premières, y compris au moyen d'instruments financiers dérivés, de certificats représentatifs de celles-ci, d'indices fondés sur celles-ci ou de tout autre moyen ou instrument susceptible d'aboutir à une exposition sur celles-ci ;

- la conclusion d'opérations de prêt de titres, d'emprunt de titres, de pension ou de tout autre accord qui a un effet économique équivalent et présente des risques similaires, si plus de dix (10) % des Actifs du FPS sont concernés ;
- l'utilisation d'instruments financiers dérivés, sauf lorsque l'utilisation de tels instruments sert uniquement à couvrir les risques inhérents aux autres Investissements du FPS.

3.7. Indicateur de référence

Néant. Aucun indicateur de référence ne reflète exactement l'objectif de gestion du FPS.

3.8. Eligibilité des Parts au PEA et au PEA-PME

Les Parts pourront être souscrites via un PEA ou un PEA-PME.

A ce titre, le FPS et la Société de Gestion s'engagent à ce que le FPS constitue, au plus tard à la clôture du quatrième exercice du fonds, au moins 75 % de son actif en instruments financiers éligibles au quota mentionné au I de l'article L. 214-28 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues à l'article L. 214-160 du même Code et émis par des sociétés respectant les conditions mentionnées au 4° du I de l'article L221-31 du Code monétaire et financier (pour les PEA) et au 5 de l'article L221-32-2 du Code monétaire et financier (pour les PEA-PME), de sorte que les titres du FPS seront bien éligibles au PEA et au PEA-PME, en application des articles L221-31, I-2-e, et L221-32-2, 3-d bis, du Code monétaire et financier.

Afin de permettre aux investisseurs de pouvoir justifier l'éligibilité des Parts du FPS au PEA ou au PEA-PME, le rapport de gestion annuel ou le rapport semestriel de la Société de Gestion aux investisseurs la proportion des actifs du FPS éligibles au PEA ou au PEA/PME au titre de l'année ou du semestre concerné.

Pour toute souscription réalisée dans un PEA ou PEA/PME, celle-ci doit être (i) réalisée obligatoirement au nominatif administré et (ii) transmise par le gestionnaire du PEA ou PEA/PME.

3.9. Stratégie d'investissement

L'actif du FPS sera constitué de trois poches :

3.9.1. <u>La poche immobilière long terme</u>

Afin d'atteindre son objectif de gestion, le FPS investira indirectement dans des actifs immobiliers en vue de leur location en France métropolitaine et départements et régions d'outre-mer. Les actifs immobiliers seront détenus par des structures intermédiaires au sens du paragraphe (12) du Règlement ELTIF 2 qui n'exerceront que des activités nécessaires à l'exploitation et l'entretien des actifs immobiliers. La Société de Gestion ciblera les différentes classes d'actifs de l'immobilier professionnel en privilégiant la thématique de l'alimentation

(restauration, surfaces alimentaires, locaux de stockage...) dans une optique de détention supérieure à cinq (5) ans.
Dans le cadre de la constitution de sa poche immobilière long terme, le FPS pourra co-investir aux côtés de partenaires ou d'autres fonds gérés par la Société de Gestion à condition de respecter les règles prévues à l'Article 3.11 1.1.1(a) relatives aux conflits d'intérêts et à l'Article 3.16 ci-après relatives aux règles mises en place pour préserver l'intérêt des porteurs de parts. En cas de co-investissement aux côtés de partenaires tiers, le FPS détiendra une participation majoritaire dans la structure intermédiaire et disposera de toutes les données pour que les ratios imposés par le Règlement ELTIF soient appliqués par transparence.

Le FPS pourra également (i) procéder à des achats d'actifs détenus par d'autres fonds gérés par la Société de Gestion et (ii) investir dans des actifs détenus par d'autres fonds gérés par la Société de Gestion, à condition de respecter les règles prévues à l'Article 3.16 ci-après relatives aux règles mises en place pour préserver l'intérêt des porteurs de parts et ses règles internes de gestion des conflits d'intérêts.

Dans ce cadre, la Société de Gestion informe d'ores et déjà les porteurs de parts que le FPS prendra des participations au sein de sociétés dont elle est la société de gestion et/ou représentant légal et dont la liste est annexée au présent prospectus (Annexe III), étant précisé que ces prises de participation ne pourront pas dépasser 50 % de l'Actif Net du FPS à l'issue d'une période de cinq (5) ans à compter de l'Agrément ELTIF.

Les projets susvisés sont des opérations de long terme par nature, compte tenu de la durée de détention visée et de la durée de vie du FPS visée à l'Article 1.3 du Prospectus et 1 du Règlement.

La poche immobilière long terme représentera un minimum de 70 % de l'actif net du FPS à l'issue des cinq premières années à compter de l'Agrément ELTIF.

3.9.2. <u>La poche immobilière court terme</u>

Le FPS ciblera également à titre accessoire, des opérations d'acquisition, de financement, de prise de participation majoritaire ou minoritaire dans des projets immobiliers de construction, restructuration de type value add, de portage de terrains à bâtir et d'immeubles de toute nature, d'opérations marchands de bien, et d'achats de parts de fonds immobilier avec ou sans décote, et tous hôtels (murs et fonds) ayant un cycle de revente court terme entre trois (3) et cinq (5) ans en France métropolitaine, ainsi que les départements et les régions d'outre-mer. Les investissements seront réalisés uniquement de manière indirecte.

- soit au travers des entreprises de portefeuille éligibles ;

- soit au travers des structures intermédiaires tel que prévu par le paragraphe (12) du Règlement ELTIF 2.

Lors de chaque investissement, la Société de Gestion analysera s'il s'agit d'une entreprise de portefeuille éligible ou une structure intermédiaire et respectera l'ensemble des règles prévues

au présent Prospectus et notamment les règles de diversification (Article 3.11 (b)) et de concentration (Article 3.11 (c)) issus des ratios prévus par le Règlement ELTIF. À cette fin, la Société de Gestion s'appuie notamment sur les critères suivants :

- Nature de l'activité de l'entité cible (activité opérationnelle ou détention d'actifs) ;
- Caractéristiques financières (notamment cotation ou non, niveau de capitalisation, recours à l'endettement) ;
- Objet social et documentation constitutive, permettant d'identifier si l'entité a pour objet principal l'exploitation d'actifs ou leur détention indirecte ;
- Chaîne de détention et identification des actifs sous-jacents en cas de structure intermédiaire.

Dans le cadre de la constitution de sa poche immobilière court terme, le FPS pourra co-investir aux côtés de partenaires ou d'autres fonds gérés par la Société de Gestion à condition de respecter les règles prévues à l'Article 3.11 a) relatives aux conflits d'intérêts et à l'Article 3.16 ci-après relatives aux règles mises en place pour préserver l'intérêt des porteurs de parts.

Le FPS pourra également (i) procéder à des achats d'actifs détenus par d'autres fonds gérés par la Société de Gestion et (ii) investir dans des actifs détenus par d'autres fonds gérés par la Société de Gestion, à condition de respecter les règles prévues à l'Article 3.16 ci-après relatives aux règles mises en place pour préserver l'intérêt des p²orteurs de parts et ses règles internes de gestion des conflits d'intérêts.

La poche immobilière court terme représentera un maximum de 20 % de l'actif net du FPS à l'issue des cinq premières années à compter de l'Agrément ELTIF.

Par ailleurs, un seul et même actif ne pourra pas représenter plus de 20 % de la poche court terme à l'issue des cinq (5) premières années à compter de l'Agrément ELTIF. Pour exemple, dans l'hypothèse où l'actif du FPS s'élèverait à cent (100) M€, la taille maximale d'un actif de la poche immobilière court-terme serait de cinq (5) M€ maximum.

3.9.3. La poche de liquidité

Tous les Investissements qui ne sont pas investis dans des Actifs Éligibles de l'ELTIF seront investis dans des actifs liquides visés à l'article 50(1) de la Directive OPCVM (les « **Actifs Éligibles OPCVM** ») dans la mesure où elles lui sont applicables et dans la limite du programme d'activité de la Société de Gestion.

La poche de liquidité pourra représenter, en début de vie du FPS (i.e., jusqu'à la date d'application des ratios ELTIF conformément à l'Article 3.12) ou dès lors que le Fonds commence à vendre des actifs en vue du remboursement des Parts des Porteurs de Parts à la fin de la vie du FPS, jusqu'à cent pour cent (100%) de l'Actif Net du FPS.

A compter de la date d'Agrément ELTIF et à l'échéance d'une période de cinq (5) ans, nécessaire à la constitution de son patrimoine immobilier, la poche de liquidité du FPS représentera un montant cible minimum de dix pour cent (10%) de l'actif net du FPS.

3.10. Ratio d'endettement du FPS

Le FPS pourra emprunter des liquidités dès lors que, conformément à l'article 16 du Règlement ELTIF, ces emprunts respectent les conditions cumulatives suivantes :

(i) ils ne représentent pas plus de 50 % de la Valeur Liquidative du FPS ;

cette limite s'applique à compter de la troisième (3ème) année suivant la date à laquelle la commercialisation du FPS s a débuté ;

(ii) ils ont pour but de réaliser des investissements ou de fournir des liquidités, y compris pour couvrir des coûts et dépenses, pour autant que les éléments de trésorerie ou les équivalents de trésorerie du FPS ne soient pas suffisants pour réaliser l'investissement concerné ;

(iii) ils sont libellés dans la même devise que les actifs dont les liquidités empruntées doivent permettre l'acquisition, ou dans une autre devise pour laquelle le risque de change a été couvert de manière appropriée ;

(iv) ils ont une échéance qui ne dépasse pas la durée de vie du FPS.

Conformément à la directive AIFM, la Société de Gestion calcule le ratio de levier du FPS selon la méthode de l'engagement et la méthode brute.

Le ratio d'endettement financier total, bancaire et non bancaire, est limité à un maximum correspondant à 50 % de la valeur nette d'inventaire de l'ELTIF, soit un niveau de levier maximal de 1,5. Il est précisé que tout endettement résultant notamment de contrats de crédit-bail immobilier, emprunts bancaires, lignes de crédit ou comptes courants d'associés est pris en compte dans le calcul de ce ratio.

En outre, les Sociétés du Portefeuille dans lesquelles le FPS investit peuvent avoir recours dans le respect de la règlementation applicable, à des emprunts bancaires ou non bancaires ainsi que tout autre endettement et engagement hors-bilan, comptabilisé selon la méthode de l'engagement nécessaires à la conduite de leurs activités, étant rappelé que, conformément à la règlementation, la Société de Gestion n'inclut pas, dans le calcul du ratio d'endettement du FPS, l'exposition existant au niveau de ces sociétés.

Etant précisé que lors de l'emprunt de liquidités, le FPS peut grever des actifs afin de mettre en œuvre sa stratégie d'emprunt et que les accords d'emprunt entièrement couverts par les engagements de capitaux des Porteurs de Parts ne sont pas considérés comme des emprunts aux fins du présent paragraphe et de l'article 16 (1) du Règlement ELTIF.

Conformément à l'article 16 (4) du Règlement ELTIF, les limites d'emprunt visées ci-dessus, sont temporairement suspendues lorsque le FPS lève des capitaux supplémentaires ou réduit son capital existant. Cette suspension est limitée dans le temps à la période strictement nécessaire, compte tenu des intérêts des Porteurs de Parts dans le FPS, et ne dure en aucun cas pas plus de douze (12) mois.

En cas d'infraction par le FPS aux limites d'emprunt prévues à l'article 16 (1), a) du Règlement ELTIF (et telles que répliquées au sein du présent Article), résultant de circonstances échappant au contrôle de la Société de Gestion, la Société de Gestion prend, dans un délai approprié, les mesures qui s'imposent pour corriger la position, en tenant dûment compte des intérêts des Porteurs de Parts.

3.11. Limites d'investissement

(a) Conflits d'intérêts

Conformément à l'article 12 du Règlement ELTIF, le FPS ne peut investir dans un Actif dans lequel la Société de Gestion détient ou acquiert un intérêt direct ou indirect, autrement que par la détention de parts ou d'actions d'ELTIF, d'EuSEF, d'EuVECA, d'OPCVM ou de FIA de l'Union qu'elle gère.

Un gestionnaire de FIA établi dans l'Union qui gère un ELTIF et des entreprises qui appartiennent au même groupe que ce gestionnaire de FIA établi dans l'Union, ainsi que leur personnel, peuvent co-investir dans cet ELTIF et co-investir avec l'ELTIF dans le même actif, à condition que le gestionnaire de l'ELTIF ait mis en place des dispositions organisationnelles et administratives pour repérer, prévenir, gérer et surveiller les conflits d'intérêts, et pour autant que ces conflits d'intérêts soient révélés de manière adéquate.

Dans ce cadre, les porteurs sont informés des participations prises de manière ultra minoritaire par la Société de Gestion dans les filiales du FPS (aux seules fins d'être le deuxième associé desdites filiales pour faciliter leur immatriculation et sans intérêt économique), dans le rapport annuel du FPS communiqué aux Porteurs.

(b) Ratio de diversification

Conformément à l'article 13 du Règlement ELTIF ce dernier respecte les ratios de diversification suivants et n'investit pas plus de :

- 20 % de son Capital ELTIF en instruments émis par une seule et même Société du Portefeuille Eligible ou en prêts consentis à une seule et même Société du Portefeuille ;
- 20 % de son Capital ELTIF dans un seul et même actif physique au sens de l'article 2, 6. du Règlement ELTIF ;
- 20 % de son Capital ELTIF en parts ou actions d'un seul et même ELTIF, EuVECA, EuSEF, OPCVM ou FIA de l'Union européenne géré par un gestionnaire de FIA établi dans l'Union ;
- 10 % de son Capital ELTIF dans des actifs visés à l'article 9,1,b) du Règlement ELTIF (actifs visés à l'article 50, paragraphe 1, de la directive 2009/65/CE), qui ont été émis par une seule et même entité.

Le risque de contrepartie total encouru par le FPS dans le cadre de transactions sur instruments dérivés de gré à gré, d'accords de mise en pension ou de prises en pension ne dépasse pas dix (10) % de son Capital ELTIF.

Les sociétés qui sont regroupées aux fins de la consolidation des comptes, conformément à la directive 2013/34/UE ou conformément aux règles comptables internationales reconnues, sont considérées comme une seule Société du Portefeuille Eligible ou comme une seule entité pour le calcul des limites.

(c) Ratio de concentration

Conformément à l'article 15 du Règlement ELTIF :

- le FPS ne peut acquérir plus de 30% des parts ou actions d'un seul et même ELTIF, EuVECA, EuSEF, OPCVM ou d'un FIA de l'Union européenne géré par un gestionnaire de FIA établi dans l'Union ;

- Lorsque le FPS investit dans des actifs visés à l'article 9,1,b) du Règlement ELTIF, il ne peut acquérir plus de :
  - 10 % d'actions sans droit de vote d'un même émetteur
  - 10 % de titres de créance d'un même émetteur ;
  - 25 % des parts d'un même OPCVM ou autre organisme de placement collectif au sens de l'article 1er, paragraphe 2, points a) et b) ; ou
  - 10 % d'instruments du marché monétaire émis par un même émetteur.

3.12. Délai de respect des ratios ELTIF

Conformément à l'article 17 du Règlement ELIF, le FPS dispose d'une période de cinq (5) ans à compter de l'Agrément ELTIF pour respecter :

(i) le quota de 55% d'actifs éligibles visé à l'article 13 du Règlement ELTIF ; et

(ii) les ratios de diversification et de concentration visés aux articles 13 et 15 du Règlement ELTIF.

A l'échéance de la période susvisée, le FPS devra respecter le ratio de 55 % d'Actifs Eligibles au sens du Règlement ELTIF, sauf à obtenir une autorisation expresse de l'Autorité des marchés financiers (AMF) lui permettant de bénéficier d'une année supplémentaire.

Les ratios :

- cessent de s'appliquer dès que le FPS commence à vendre ses actifs en vue du remboursement/rachat de ses parts à la fin de la Durée du FPS ;

- sont suspendus temporairement lorsque le FPS lève des capitaux supplémentaires ou réduit son capital existant, à condition que la durée de cette suspension ne dépasse pas douze (12) mois.

Si le FPS ne respecte pas ses règles de ratios et de limites d'emprunt en raison de circonstances échappant au contrôle de la Société de Gestion dans les cas ci-dessus, la Société de Gestion

prend, dans un délai approprié, les mesures qui s'imposent pour se conformer aux exigences en matière de composition, de diversification et de limite d'emprunt, et ne prend aucune décision ou mesure, en dehors du cours normal des activités tout en tenant compte des intérêts des investisseurs.

3.13. Critères sociaux, environnementaux et de gouvernance (ESG)

3.13.1. Prise en compte des critères ESG

La stratégie adoptée par le FPS, visée ci-dessus, intègre la promotion de caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance, conformément à l'**article 8 du Règlement européen n°2019/2088 du 27 novembre 2019** (dit « **Règlement SFDR** ») relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

Le FPS sera, à ce titre, soumis à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le profil de risque (Article 3.14).

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements du FPS ne prennent toutefois pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental, au sens du Règlement européen n°2020/852 (dit « **Règlement Taxonomie** »).

3.13.2. Stratégie adoptée sur la sélection des investissements sur le plan du Règlement SFDR

La société de gestion reconnaît que les investissements du FPS sont exposés à certains risques de durabilité pouvant impacter les rendements ajustés au risque à long terme. Par conséquent, l'analyse ESG aux côtés de l'analyse financière conventionnelle a été intégrée pour identifier les risques de durabilité des actifs immobiliers et prise de participation dans l'univers d'investissement du FPS en prenant en compte dans le processus d'investissement :

- des facteurs environnementaux tel que le coût et les règlementations en matière d'énergie, dégradation de la qualité de l'eau, la présence d'amiante, les modifications des usages liés au changement climatique.
- des facteurs sociaux et de gouvernance tel que le respect des droits de l'homme, la lutte contre la corruption , ….

Toutes les décisions d'investissements ne seront pas exclusivement fondées sur des considérations relatives aux critères ESG, mais elles visent à réduire le risque de durabilité.

La politique ESG de la Société de gestion applicable au FPS, ainsi que les obligations d'information requises au titre du Règlement SFDR, seront reprises dans les rapports annuels du FPS conformément à la Réglementation Applicable.

3.13.2.1. Notation ESG des actifs immobiliers et des participations

Une note ESG sera attribuée pour chaque actif et participation composant le FPS.

Une grille de notation ESG permettra d'établir une note ESG pour chaque actif et au fur et à mesure des éventuelles acquisitions futures. Cette notation, qui sera mise à jour annuellement en fonction des informations collectées, permettra d'identifier les axes d'amélioration éventuels des investissements composant le fonds, dans l'objectif :

- Pour les actifs immobiliers loués : d'améliorer leur note ESG entre la date de sa première notation et la date de sa cession,
- Pour les actifs en promotion immobilière et en marchand de bien : de stabiliser leur note ESG entre la date de sa première notation et la date de sa cession,
- Pour les parts ou actions de sociétés : de stabiliser leur note ESG entre la date de sa première notation et la date de sa cession.

Les équipes de gestion de la société de gestion procèdent à l'attribution des notes extra financières des actifs immobiliers et des participations suivant leur classe d'actifs en matière :

- Environnementale
- Sociale
- Gouvernance

Il convient de souligner que les informations collectées pour la notation, malgré les efforts de la société de gestion, peuvent être incomplètes, inexactes ou indisponibles. En conséquence, il existe un risque que la Société de Gestion évalue incorrectement la note ESG d'un actif composant le FPS.

3.13.2.2. Politique d'engagement actionnarial et de vote

Conformément à sa politique d'engagement actionnarial et de vote, la Société de gestion est chargée d'étudier les résolutions avant la tenue d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de toutes participations de ses fonds. Ainsi, le représentant de la Société de gestion ou toute autre personne habilitée à participer à l'assemblée doit être en mesure de prendre part au vote de façon éclairée.

Conformément aux engagements de la Société de gestion, les résolutions venant en contradiction avec la politique ESG ou non conformes à l'objectif d'investissement responsable du fonds concerné seront reçues défavorablement.

A l'inverse, les résolutions en phase avec les engagements ESG pris par la société de gestion seront reçues favorablement.

3.13.2.3. Politique d'exclusion

La société de gestion n'établit aucune relation d'affaires avec de nouveaux locataires qui seraient amenés à occuper plus des trois quarts de la surface disponible d'un actif, dont des liens ont été établis avec l'un des secteurs économiques cités ci-dessous :

- Conception, fabrication ou utilisation d'armes non conventionnelles,
- Conception, fabrication ou utilisation d'armes conventionnelles si le locataire est contrôlé par un état qui n'appartient pas à l'Union Européenne,
- Fabrication de tabac,
- Production de contenu pornographique,
- Extraction de sources d'énergie fossile.

La société de gestion n'établit aucune relation d'affaires avec des clients, des acheteurs, des vendeurs ou des locataires dont il a été établi qu'il fait l'objet de sanctions pour non-respect des droits de l'homme, de sanctions internationales ou ayant des liens avec le gouvernement de pays ayant fait l'objet de sanctions internationales.

Pour toute information complémentaire sur les engagements ESG de Pierre 1er Gestion et sa politique d'exclusion, veuillez-vous référer à la politique ESG présente sur le site internet de la société de gestion.

3.14. Prise en compte des facteurs de durabilité dans les décisions d'investissement

Le FPS ne prend pas en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité en application du Règlement SFDR.

Les facteurs de durabilité sont définis par l'article 2 du Règlement SFDR, comme étant liés à des questions environnementales, sociales et de personnel, ainsi qu'au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

3.15. Taxonomie européenne

Le Règlement Taxonomie sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- atténuation des changements climatiques ;
- adaptation aux changements climatiques ;
- utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines ;
- transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage) ;
- prévention et contrôle de la pollution ;
- protection des écosystèmes sains.

Afin d'être considérée comme durable au sens du Règlement Taxonomie, une activité économique doit (i) démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six (6) objectifs visés ci-dessus, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »), et (ii) doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Par ailleurs, le FPS promeut des caractéristiques environnementales, conformément à l'article 8 du Règlement SFDR, visées à l'article 3.7 des présentes.

Le FPS ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et ne prend pas en compte les critères de l'UE pour les activités économiques écologiquement durables au sens du Règlement Taxonomie ; l'alignement de son portefeuille sur ce Règlement Taxonomie n'est pas calculé.

La proportion, actuelle et future, des investissements pouvant être considérées comme durable au sens du Règlement Taxonomie est de 0%.

3.16. Principes et règles mises en place pour préserver l'intérêt des porteurs de parts

3.16.1. Fonds Concurrents

A la date de Constitution, la Société de Gestion gère d'autres fonds immobiliers en phase d'investissement ayant une stratégie d'investissement en partie similaire (le(s) « **Fonds Concurrent(s)** ») et pourra également être amenée à gérer d'autres Fonds Concurrents puisque la Société de Gestion est amenée à gérer des fonds règlementés (agréés ou déclarés) ou non, FIA ou non, investissant ou devant investir dans des actifs similaires.

Afin de préserver l'intérêt des porteurs de parts, la Société de Gestion applique les principes suivants :

Conformément au programme d'activité de la Société de Gestion, l'affectation des nouveaux projets entre des Fonds Concurrents sera décidée en fonction des critères suivants :

- adéquation avec la stratégie d'investissement (bureau, commerces, hôtels…) ;
- adéquation avec le profil de liquidité et la politique de remboursement ;
- adéquation avec la performance attendue du Fonds ;
- analyse du profil de rendement / risques ;
- localisation géographique ;
- volume d'investissement : proportion de la valeur de l'actif sur le total de l'actif brut du Fonds ;
- critères environnementaux ;

Si, en dépit des règles ci-dessus, un actif se trouve éligible à plusieurs Fonds Concurrents, ce dernier est alloué au véhicule :

- ayant les ratios fiscaux ou règlementaires les plus en retard par rapport à la date d'atteinte de ces derniers pour les Fonds de Private Equity ;
- disposant de liquidités disponibles et non investies depuis le plus longtemps ;
- en fonction de l'intérêts des porteurs de parts (de la performance du fonds).

En dernier recours, la Société de Gestion pourra alors procéder à une rotation des actifs.

La Société de Gestion adaptera le cas échéant la règle de répartition susvisée, dans le souci de préserver l'intérêt des porteurs de parts de chacun des véhicules d'investissement gérés. La

Société de Gestion informera par tous moyens les porteurs de parts de l'adaptation de cette règle de répartition dès sa mise en place.

Par ailleurs, le FPS pourra co-investir aux côtés du ou des Fonds Concurrents dans les conditions décrites aux 3.15.2 a) à c) ci-après.

3.16.2. Règles de co-investissements, transferts de participations et prestations de services effectuées par la Société de Gestion ou des sociétés qui lui sont liées

a) Co-investissements

Pour la réalisation d'acquisitions, le FPS peut investir avec d'autres investisseurs, concomitamment, notamment lorsqu'il ne dispose pas des moyens lui permettant de financer seul l'opération (en particulier dans le cadre d'opérations nécessitant un apport de fonds propres important) et à condition que l'objet du co-investisseur le permette.

Conformément aux règles de bonne conduite applicables aux Sociétés de Gestion de Portefeuille, si le FPS devait co-investir avec une Structure Liée, ces co-investissements devraient être réalisés au même moment, et aux conditions financières et juridiques équivalentes (sauf cas particulier dument justifié et sous réserve que la condition considérée ne soit pas essentielle), à l'entrée comme à la sortie, tout en tenant compte des contraintes réglementaires et contractuelles de chacun de ces fonds ou Structures Liées.

Les frais liés à un co-investissement sont pris en charge par chacun de ces fonds au prorata du montant investi par chacun d'eux.

b) Co-investissements entre le FPS et la Société de Gestion et/ou les membres de la Société de Gestion

La Société de Gestion, ses dirigeants et salariés, et les personnes physiques agissant pour son compte, ainsi que les dirigeants et salariés des sociétés du groupe auquel elle appartient (ci-après les « **Membres de la Société de Gestion** ») ne s'interdisent pas de co-investir aux côtés du FPS dans une société, y compris, le cas échéant, pour détenir toute valeur mobilière permettant de disposer de droits particuliers de cette société, afin d'y exercer des fonctions dans ses organes collégiaux.

En tout état de cause, dès lors que la Société de Gestion et/ou les Membres de la Société de Gestion co-investissent avec le FPS, le co-investissement est réalisé conformément à la procédure interne d'agrément mise en place à cet effet par la Société de Gestion, et à des conditions financières et juridiques et à des dates de réalisation équivalentes, à l'entrée comme à la sortie.

c) Investissements complémentaires

Le FPS pourra investir au sein de tout autre portefeuille d'actifs géré par la Société de Gestion et/ou toute autre société cible dont l'actionnariat est composé d'une ou plusieurs Structures Liées, dès lors que :

- Soit un ou plusieurs investisseur(s) tiers, c'est-à-dire toute personne qui n'est ni liée au FPS, ni à la Société de Gestion, ni à l'un ou plusieurs de ses membres, participent à cet investissement à un niveau suffisamment significatif (qui correspond soit à un pourcentage de l'opération soit à une valeur absolue et qui sera apprécié en tenant compte de la nature de l'investisseur tiers, la nature de l'opération, la politique d'investissement des Structures Liées). Dans ce cas, la participation du FPS à l'opération est subordonnée à sa réalisation dans des conditions financières (avec un prix identique) et juridiques équivalentes à celles applicables au(x) dit(s) tiers, tout en tenant compte des situations particulières propres à chacun des intervenants à l'opération (notamment, réglementation juridique et fiscale applicable, solde de trésorerie disponible, application des frais de portage, politique d'investissement ou incapacité à consentir des garanties d'actif et/ou de passif). Par ailleurs, la Société de Gestion relate dans son rapport de gestion annuel les conditions de réalisation de ces opérations.

- Soit les porteurs de parts sont informés au préalable des conditions de l'opération. La Société de Gestion relate dans son rapport de gestion annuel les conditions de réalisation de ces opérations, décrit les motifs pour lesquels aucun investisseur tiers n'est intervenu, et justifie l'opportunité de l'investissement complémentaire ainsi que son montant en cohérence avec son programme d'activité.

Pour éviter tout doute, un investissement complémentaire désigne un investissement du FPS dans une société dans laquelle une Structure Liée a déjà investi directement ou indirectement.

d) Transferts de participations

Les transferts de participations suivants présentent des risques élevés de conflits d'intérêts :

- entre fonds gérés par la même Société de Gestion (y compris les transferts de fonds gérés à une société appartenant à un autre fonds géré par la même Société de Gestion);

- entre fonds gérés par la Société de Gestion et une Structure liée à la Société de Gestion;

- entre fonds gérés par la Société de Gestion et fonds gérés par une Structure liée à la Société de Gestion ;

- entre fonds gérés par une Société de Gestion et les comptes propres de la Société de Gestion.

La notion de transfert désigne toute opération à titre onéreux entraînant une mutation de la propriété (ou de la nue-propriété, ou de l'usufruit) de titres d'une société, à quelque titre que ce soit et sous quelque forme qu'elle intervienne et, notamment, sans que cette liste soit exhaustive, lors d'une cession, d'une dissolution-confusion, d'une liquidation de société, d'une adjudication ou d'une attribution conventionnelle ou judiciaire intervenant dans le cadre de la réalisation d'un nantissement de titres, d'un prêt ou d'une location de titres, d'une constitution fiduciaire ou d'un échange dans le cadre d'un apport, d'une fusion ou d'une scission.

Pour les cas visés ci-dessus, l'opération sera régie par un principe de transparence à l'égard des investisseurs et ne pourra intervenir que dans les conditions suivantes :

- Le transfert sera nécessairement réalisé dans l'intérêt premier des investisseurs ainsi que des parties à l'opération, à la valeur proposées par un expert indépendant.

- Le rapport semestriel ou annuel de la Société de Gestion aux porteurs de parts du FPS, établi au titre du semestre ou de l'année au cours duquel ce transfert est réalisé, comportera un énoncé détaillé des modalités de cette transaction et justifiera de sa réalisation dans l'intérêt premier des investisseurs. De plus, ledit rapport indiquera notamment l'identité des participations concernées, leur coût d'acquisition et la méthode d'évaluation des participations transférées.

- la Société de Gestion informera les investisseurs du *carried interest* éventuellement généré à l'occasion du transfert de participations réalisé, étant précisé qu'à ce jour, la Société de Gestion ne gère pas de véhicule où du *carried interest* a été mis en place

Il est précisé que si un fonds agréé participe au transfert, les conditions de réalisations doivent suivre celles qui lui sont applicables.

Comme indiqué à l'article 3.8, la Société de Gestion peut réaliser un transfert de Participations entre le FPS et les Fonds sous-gestion. En effet, le FPS prendra des participations au sein de f sociétés dont elle est la Société de Gestion et/ou le représentant légal et dont la liste est annexée au présent prospectus (Annexe III), étant précisé que ces prises de participation ne pourront pas dépasser 50 % de l'Actif Net du FPS à l'issue d'une période de cinq (5) ans à compter de l'Agrément ELTIF. Ces transferts suivront les règles du présent article.Par ailleurs, la Société de Gestion ne peut réaliser aucun transfert de Participations entre le FPS et elle-même.

e) <u>Les prestations de services effectuées par la Société de Gestion ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article R.214-43 du CMF</u>

En aucun cas, les membres du personnel de la Société de Gestion agissant pour leur propre compte ne pourront réaliser des prestations de service rémunérées au profit du FPS ou au profit de sociétés dans lesquelles le FPS détient une Participation ou envisage de prendre une Participation, sauf si ces prestations ont été expressément autorisées par les Investisseurs et qu'elles font l'objet d'une information spécifique dans le rapport annuel du FPS ou si elles sont visées au présent Prospectus.

Par ailleurs, dès lors que la Société de Gestion souhaite faire réaliser une prestation de service significative au profit du FPS ou au profit d'une société dans laquelle le FPS détient une Participation, et que l'un des prestataires pressenti est une personne physique, morale ou autre qui lui est liée au sens de l'article R.214-43 du CMF, la Société de Gestion doit mettre préalablement en concurrence plusieurs prestataires ou sélectionner un prestataire dont les compétences et la notoriété sont reconnues et conformes aux attentes du secteur et aux besoins du FPS.

Dans cette hypothèse, le rapport de gestion annuel indique, dans la limite des diligences nécessaires qu'aura effectuées la Société de Gestion pour recueillir ces informations, l'identité dudit prestataire, les conditions essentielles du contrat de prestation de service et le montant global facturé.

Enfin, dans le cas où la Société de Gestion serait liée à un établissement de crédit (au sens de l'article R.214-43 du CMF) intervenant dans le financement des activités du FPS ou des sociétés dans lesquelles il détient une Participation, elle devra mentionner dans son rapport de gestion annuel, l'existence d'opérations de crédit réalisées avec cet établissement de crédit.

Le rapport de gestion annuel précise également si l'établissement concerné a apporté un

concours à l'initiative de la Société de Gestion.

A la date de Constitution du FPS, la Société de Gestion n'est liée à aucun établissement de crédit.

f) Information des porteurs de parts

Toute opération impliquant les règles de co-investissements décrites au présent article 3.15, doit faire l'objet d'une mention spécifique dans le rapport de gestion annuel ou le rapport semestriel de la Société de Gestion aux porteurs de parts.

Par ailleurs, les Porteurs de Parts sont d'ores et déjà informés de la liste des prises de participations potentielles du FPS au sein de véhicules gérés par la Société de Gestion, par l'Annexe III ci-après. Les autres conditions de telles prises de participations seront communiquées préalablement aux Porteurs de Parts comme indiqué ci-dessus (au c) par mention sur le site internet de la Société de Gestion (https://www.pierrepremiergestion.com).

3.17. Profil de risque

Risque de perte en capital :

Le FPS ne bénéficie d'aucune garantie de protection en capital, l'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. L'investisseur ne devra pas réaliser un investissement dans le FPS s'il n'est pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Risque de liquidité de l'investissement :

Conformément à la stratégie d'investissement, les investissements visés par le FPS sont principalement des actifs immobiliers. Le marché de l'immobilier pouvant, dans certaines circonstances offrir une liquidité plus restreinte, le risque de liquidité est lié à la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques.

Risque lié à la gestion discrétionnaire :

Le style de gestion pratiqué par le FPS repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que le FPS ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance du FPS peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative du FPS peut enregistrer une performance négative.

Risque lié à l'effet de levier :

Le FPS pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FPS mais également les risques de perte, ce qui pourra induire un risque de baisse de la Valeur Liquidative.

Risques liés au marché immobilier :

Les investissements réalisés par le FPS seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par le FPS et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des actifs immobiliers détenus par le FPS.

Risques liés à la gestion discrétionnaire de la Société de Gestion :

Les porteurs de parts s'en remettront à la Société de Gestion et aux prestataires choisis pour conduire et gérer les affaires du FPS. La Société de Gestion gère le FPS de manière discrétionnaire dans le respect du présent Prospectus et du Règlement. Les porteurs de parts ne peuvent pas s'engager activement dans la gestion et l'activité du FPS. Les porteurs de parts acquiescent par la souscription des parts, à la réalisation de l'investissement dans les actifs tels que présentés dans la Stratégie d'Investissement.

Le succès du FPS repose en grande partie sur l'expertise des équipes de la Société de Gestion et des conseils extérieurs, dans la sélection, la structuration, la gestion et la cession des investissements ainsi que dans leur capacité à mettre en œuvre la Stratégie d'Investissement pour le compte du FPS et à générer un rendement suffisant. On ne peut avoir l'assurance que les membres des équipes continueront à exercer leur activité au sein de la Société de Gestion pendant toute la durée de vie du FPS. La perte de membres des équipes ou les changements affectant les conseils extérieurs pourraient avoir un effet défavorable important sur le FPS.

Risques liés aux conséquences fiscales des investissements :

La réglementation fiscale et/ou l'interprétation qui en est faite pourrait évoluer d'une manière qui s'avèrerait défavorable concernant les actifs détenus par le FPS.

Risques liés aux conséquences fiscales pour les investisseurs :

La réglementation fiscale et/ou l'interprétation qui en est faite pourrait évoluer d'une manière qui s'avèrerait défavorable pour le FPS et/ou les investisseurs.

Par conséquent, il est conseillé à chaque investisseur potentiel de consulter ses conseils fiscaux en faisant référence à sa propre situation concernant les conséquences fiscales d'un éventuel investissement dans le FPS.

Risque de taux :

Le FPS peut être exposé aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, au cas où

ce risque ne serait pas couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats du FPS. Une forte progression du coût de la dette peut engendrer une baisse de la valeur liquidative.

En outre, la variation des taux d'intérêt peut entrainer une dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable), le prix d'une obligation à taux fixe tendant, à titre d'illustration, à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

Risque de contrepartie :

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative du FPS.

Risque de change :

Le fonds n'est pas exposé au risque de change

Risque en matière de durabilité :

Il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ou sur la notation attribuée par la Société de Gestion à l'actif immobilier concerné au titre des critères ESG et de la Réglementation SFDR telle que décrits à l'article 3.11 ci-dessus.

Compte tenu de sa stratégie d'investissement, le FPS est soumis à des risques en matière de durabilité :

La Société est confrontée aux risques suivants en matière de durabilité :

Les risques physiques liés au changement climatique : le changement climatique est source de phénomènes physiques météorologiques (sécheresses, inondations, canicules, vagues de froid, tempêtes, érosion, glissements de terrains, retrait et gonflement des argiles…) dont la fréquence et l'intensité augmentent. Ces phénomènes peuvent occasionner des dommages à la structure même des actifs immobiliers et exiger la réalisation de travaux impactant leur rentabilité. Ils peuvent également diminuer la valeur de l'actif via une baisse de son attractivité tant à la commercialisation qu'à la revente.

Les risques liés à la perte de biodiversité : la perte de biodiversité (dégradation de la qualité de l'air tant extérieur qu'intérieur, de la qualité de l'eau, risque pour la santé des occupants) peut rendre nécessaire la réalisation de travaux pour y remédier et/ou ayant un impact sur la valeur de l'immeuble tant à la commercialisation qu'à la revente.

Le risque de transition lié au changement climatique : la transition écologique initiée par les autorités nationales comme européenne est source d'une réglementation environnementale

croissante. Le respect de ces nouvelles normes, et notamment les travaux sur les actifs immobiliers détenus ou prestations nouvelles induites, peuvent également avoir un impact financier négatif sur la Société.

Le risque de responsabilité lié tant aux conséquences des changements climatiques que, le cas échéant, au non-respect de la réglementation environnementale, pourrait avoir, outre un impact financier, des conséquences réputationnelles majeures pour la Société.
Le risque de corruption et de lutte contre le blanchiment d'argent correspond au fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect. L'exposition aux risques de corruption et de blanchiment de capitaux est un sujet complexe à appréhender compte tenu du volume des transactions, de la multiplicité des modes de financement, de la diversité des activités immobilières et des profils variés des clients. Les sanctions associées à ces risques pourraient venir éroder le rendement financier du FPS.

Le risque de durabilité prend en compte les évolutions réglementaires ou législatives relatives aux facteurs de durabilité et qui renforceraient ces régimes en matière sociale, environnementale ou de gouvernance.

Le FPS peut également être amené à subir une pénurie d'investissements éligibles aux critères qu'il aura définis.

L'ensemble des risques en matière de durabilité est également susceptible d'avoir une incidence sur la rentabilité du fonds.

Enfin, en cas de liquidation des actifs du FPS celui-ci peut également être conduit à rencontrer des difficultés à identifier des contreparties intéressées par l'acquisition des actifs qu'il aura acquis sur la base des critères de durabilité fixés.

3.18. Garantie ou protection :

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, la somme initialement investie par les porteurs de parts pourra ne pas être intégralement restitué auxdits porteurs de parts.

3.19. Description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement :

Chaque porteur de part dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du FPS qui n'a pas la personnalité morale. Ce droit est proportionnel au nombre de parts possédées.

Par la souscription de parts du FPS, les porteurs n'acquièrent aucun droit direct sur les actifs du FPS ou les investissements du FPS. Les droits et obligations des porteurs sont prévus dans le présent prospectus et seront régis par le droit français. Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tout litige survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution des termes du présent prospectus.

ARTICLE 4 - SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS ET PROFIL TYPE DE L'INVESTISSEUR

4.1. Durée de placement

La durée minimale de placement recommandée est de huit (8) ans.

4.2. Investisseurs Autorisés

En application de l'article 423-27 du règlement général de l'AMF (le « **RGAMF** »), les parts du FPS ne peuvent être souscrites ou acquises que par un investisseur relevant de l'une des catégories suivantes :

i) les investisseurs visés à l'article L. 214-155 du CMF, c'est-à-dire les clients professionnels au sens de l'article L. 533-16 du CMF et les investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente en vertu des lois de leur juridiction, ainsi que la Société de Gestion et ses dirigeants, employés ou personnes physiques agissant pour son compte ;
ii) les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à cent mille (100.000,00) euros ;
iii) les personnes physiques ou morales dont la souscription initiale ou l'acquisition est d'au moins trente mille (30.000,00) euros et répondant à l'une des trois conditions suivantes :
   - elles apportent une assistance dans le domaine technique ou financière aux sociétés non cotées entrant dans l'objet du Fonds en vue de leur création ou de leur développement ;
   - elles apportent une aide à la Société de Gestion en vue de rechercher des investisseurs potentiels ou contribuent aux objectifs poursuivis par la Société de Gestion à l'occasion de la recherche, de la sélection, du suivi ou de la cession d'investissements ;
   - elles possèdent une connaissance du capital investissement acquise en qualité d'apporteurs directs de fonds propres à des sociétés non cotées ou en qualité de souscripteurs soit dans un fonds commun de placement à risques (FCPR) ne faisant pas l'objet de publicité et de démarchage, soit dans un fonds professionnel de capital investissement (FPCI), soit dans un fonds professionnel spécialisé, soit dans une société de capital-risque (SCR) non cotée ;
iv) tout autre investisseur, dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en son nom et pour son compte par un prestataire de services d'investissement habilité en France à fournir un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées à l'article L. 533-13 I du CMF et à l'article 314-11 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers *;*
v) les investisseurs de détail, à condition que le Fonds soit autorisé en tant qu'ELTIF conformément à la même réglementation.

Ci-après désignés les « **Investisseurs Autorisés** ».

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le FPS dépend de la situation personnelle de l'investisseur.

Pour déterminer ce montant, l'investisseur doit tenir compte de sa stratégie d'allocation d'actifs, de son patrimoine, de la réglementation à laquelle il est soumis, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement. L'investisseur doit également, en fonction de son profil et de sa stratégie, déterminer de façon réaliste et pertinente le degré d'exposition qui lui semble acceptable sur les marchés visés par le FPS. Il pourra de cette manière privilégier la prise de risque ou, à l'inverse, la prudence. En tout état de cause, l'investisseur devra être pleinement conscient des risques liés à cet investissement et s'assurer qu'il est en mesure d'y faire face. Afin d'éviter toute surexposition aux risques du seul FPS ou d'actifs exposés à des stratégies comparables, il est par ailleurs fortement recommandé à l'investisseur de diversifier suffisamment ses investissements.

Tout investisseur est donc invité à étudier sa situation particulière avec ses conseillers financiers ou juridiques habituels, la mise à disposition du Prospectus et Règlement n'étant pas de nature à le dispenser de cette diligence.

Il est précisé que la souscription, l'acquisition ou la détention de parts du FPS n'est pas admise :

- ni pour les citoyens américains (« **US Persons** » telles que définies par la législation américaine) ;
- ni pour les ressortissants russe ou biélorusse, pour toute personne physique résidant en Russie ou en Biélorussie ou toute personne morale, toute entité ou tout organisme établi en Russie ou en Biélorussie sauf les ressortissants d'un État membre de l'Union Européenne et les personnes physiques titulaires d'un titre de séjour temporaire ou permanent dans un État membre de l'Union européenne en application du Règlement (UE) n°833/2014,
- ni pour les ressortissants d'un État ou territoire non coopératif en matière fiscale (ETNC).

(Les « **Investisseurs Interdits** »)

La Société de Gestion aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

4.3. Cas des Investisseurs Interdits

Dans l'hypothèse où un investisseur deviendrait un Investisseur Interdit, celui-ci doit immédiatement le notifier par écrit à la Société de Gestion.

Tout porteur devenant un Investisseur Interdit ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts ni à conserver ses parts existantes et il lui sera demandé de céder lesdites parts dans les conditions décrites ci-dessous.

Dans les dix (10) Jours Ouvrables à compter de la réception par la Société de Gestion de la notification susvisée, la Société de Gestion requerra de cet investisseur devenu un Investisseur Interdit de désigner un cessionnaire potentiel par l'envoi d'une lettre de notification à la Société de Gestion, sous réserve toutefois que le cessionnaire remplisse les conditions pour être cessionnaire des parts.

Si :

(i) le porteur devenu un Investisseur Interdit n'a pas désigné de cessionnaire potentiel quinze (15) Jours Ouvrables à compter de la notification de la Société de Gestion,
ou (
(ii) tout ou partie des parts de l'investisseur devenu un Investisseur Interdit n'est pas cédée pour toute autre raison,

la Société de Gestion pourra à son entière discrétion :

- désigner, parmi les candidats acquéreurs ayant manifesté leur souhait d'acquérir tout ou partie des parts de l'Investisseur devenu un Investisseur Interdit, un ou plusieurs acquéreurs (y compris un ou plusieurs porteurs de parts du FPS) devant remplir les conditions pour être cessionnaire des parts conformément aux stipulations du Règlement ; auquel cas, la Société de Gestion et le(s) acquéreur(s) qu'elle aura désigné(s) devront s'accorder sur un prix
ou
- procéder au rachat des parts du Porteur devenu un Investisseur Interdit par le FPS.

4.4. Traitement équitable des Porteurs de Parts

Conformément à l'article 30(5) du Règlement sur les ELTIF, tous les Porteurs de Parts d'une même Catégorie de Parts bénéficieront des mêmes droits, et aucun traitement préférentiel ou avantage économique spécifique ne sera accordé à un Porteur de Parts individuel ou à un groupe de Porteurs de Parts d'une même Catégorie de Parts, comme l'exige le Règlement ELTIF.

4.5. Procédure de traitement des réclamations des Investisseurs de Détail dans le FPS

Conformément à l'article 30(8) du Règlement ELTIF, la Société de Gestion a mis en place une procédure spécifique de traitement des réclamations des Investisseurs de Détail, qui permet de formuler des réclamations dans l'une des langues officielles de l'État membre dans lequel l'Investisseur de Détail est situé.

Les Investisseurs de Détail peuvent déposer une réclamation en contactant directement la Société de Gestion à l'adresse suivante :

Pierre 1er Gestion
Monsieur Joël Vacher
31–35 rue Froidevaux, 75014 Paris

Une réclamation est une déclaration de l'insatisfaction d'un client à l'égard de la Société de Gestion. Une demande d'information, de conseil ou de clarification des services n'est pas une réclamation. Les Investisseurs de Détail peuvent demander, sans frais, des informations sur la procédure de traitement des réclamations de la Société de Gestion.

Les réclamations reçues des Investisseurs de Détail seront traitées avec rapidité et efficacité par la Société de Gestion.

Si Pierre 1er Gestion n'est pas en mesure d'apporter une réponse rapide à la réclamation, un mail /courrier est adressé au client dans un délai maximal de dix jours ouvrables à compter de l'envoi du courrier de réclamation (cachet de la poste faisant foi). Le client est ainsi informé que sa réclamation est en cours de traitement.

Sauf survenance de circonstances particulières, Pierre 1er Gestion formalise une réponse à la réclamation dans un délai maximum de 2 mois à compter de l'envoi du courrier de réclamation (cachet de la poste faisant foi).

L'accusé de réception et la réponse à la réclamation seront rédigés par la Société de Gestion dans une langue appropriée pour l'Investisseur de Détail.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARTS

Les droits des copropriétaires sont représentés par quatre catégories de parts, conférant des droits différents aux porteurs :

Les parts de catégorie R sont réservées aux Investisseurs Autorisés dont la souscription initiale est d'au moins 25.000 euros pour les personnes physiques et 50.000 euros pour les personnes morales et dont les parts ont été commercialisées par un Distributeur et dont une partie des frais de gestion de la Société de Gestion lui sont rétrocédés.

- Les parts de catégorie P sont réservées aux Investisseurs Autorisés dont la souscription initiale est d'au moins 250.000 euros et dont les parts ont été commercialisées par un Distributeur et dont une partie des frais de gestion de la Société de Gestion lui sont rétrocédés.

- Les parts de catégorie I sont réservées aux Investisseurs Autorisés dont la souscription initiale est d'au moins 500.000 euros* et dont les parts peuvent être commercialisées par un Distributeur sans faire l'objet d'une rétrocession de frais de gestion. Le montant minimum de souscription de cette catégorie de parts est ramené à 1.000 euros pour la Société de Gestion et ses filiales, ses salariés, les personnes physiques agissant pour le compte de la Société de Gestion et désignées par elle ainsi que pour la société Pierre Premier Real Estate Management (PPREM).

- Les parts de catégorie A sont réservées aux Investisseurs Autorisés ayant la qualité de sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles souscrivant pour leur propre compte ou en représentation d'unités de compte, au sens du 2ème alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances ou en application d'un texte équivalent dans un Etat membre de l'Union européenne, de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation ouverts par leurs clients et dont la souscription initiale est d'au moins 1.000.000 euros* et dont une partie des frais de gestion de la Société de Gestion lui sont rétrocédés..

* Le minimum de souscription initiale de 500.000 euros pour les parts de catégorie I et le minimum de souscription initiale de 1.000.000 euros pour les parts de catégorie A est apprécié au niveau d'une seule et même entité juridique et est réputé respecté lorsque cette entité souscrit les parts concernées au moyen de plusieurs bulletins ou ordres de souscription, simultanés ou successifs pour une même Date de centralisation, dès lors que le montant cumulé de ses souscriptions initiales, enregistré globalement pour la même entité juridique, est supérieur ou égal au minimum de souscription applicable à la catégorie concernée.

En conséquence, les compagnies d'assurance, notamment les compagnies d'assurance-vie de droit luxembourgeois, agissant pour le compte de leurs clients dans le cadre de contrats d'assurance-vie ou de capitalisation, peuvent transmettre des ordres de souscription individualisés d'un montant inférieur au minimum de souscription applicable à la catégorie concernée, sous réserve que le montant cumulé de ces ordres, simultanés ou successifs à une même Date de centralisation, atteigne le minimum de souscription applicable à ladite catégorie.

Dans ce cas, la compagnie d'assurance souscriptrice est réputée constituer une seule et même entité souscriptrice et est seule considérée comme porteuse des parts du FPS, les souscripteurs,

assurés, bénéficiaires économiques ou titulaires des contrats sous-jacents n'étant pas eux-mêmes considérés comme porteurs de parts du FPS.

Les droits de chacune des catégories de parts sont définis par les dispositions ci-après relatives au traitement des rachats et aux frais.

Chaque part de même catégorie correspond à une même fraction de l'Actif du FPS.

La Société de Gestion garantit un traitement équitable à l'ensemble des porteurs d'une même catégorie de parts du FPS, aucun traitement préférentiel n'étant accordé par la Société de Gestion, seuls certains investisseurs clairement identifiés au présent Article peuvent souscrire des parts de catégorie I avec un minimum de souscription inférieur au minimum prévu pour cette catégorie.

Les modalités de souscription et de rachat ainsi que l'accès aux informations sur le FPS sont identiques pour l'ensemble des porteurs d'une même catégorie de parts du FPS. Il est précisé que, lorsque les parts de catégorie I ou de catégorie A sont souscrites par une seule et même entité juridique pour le compte de plusieurs contrats, comptes, sous-comptes ou bénéficiaires sous-jacents, les modalités de rachat applicables s'apprécient également au niveau de cette entité juridique, et non au niveau de chaque contrat, compte, sous-compte ou bénéficiaire sous-jacent. Cela signifie que les mécanismes de suspension ou de plafonnement des rachats prévu au présent Prospectus s'appliqueront proportionnellement à l'ordre global transmis par la compagnie d'assurance à une même Date D'évaluation de la Valeur Liquidative concernée.

ARTICLE 6 - MODALITES DE DETERMINATION ET D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Conformément à l'article L.214-24-50 du CMF applicable sur renvoi de l'article L.214-152 du même Code, le résultat d'un FPS comprend le revenu net, les plus et moins-values réalisées nettes de frais et les plus et moins-values latentes nettes. Le revenu net est égal au montant des intérêts, arrérages, primes et lots, dividendes, rémunération prévue à l'article L. 225-45 du code de commerce et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts.

Il est précisé que pour les produits de dépôts et d'instruments financiers à revenu fixe, notamment les obligations, leur comptabilisation est effectuée sur la base des intérêts encaissés.

Les revenus distribuables sont, conformément à l'article L. 214-24-51 du CMF, égaux :

- au résultat net augmenté s'il y a lieu du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus afférents à l'exercice clos.
- aux plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une

distribution ou d'une capitalisation, et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Le compte "report à nouveau" enregistre le solde des revenus distribuables non répartis au titre de l'exercice clos. A la clôture de l'exercice, le résultat net est majoré ou diminué du solde de ce compte.

Les revenus distribuables font l'objet d'une affectation aux postes « *réserves* » ou « *report à nouveau* » (capitalisé) ou seront distribués sur proposition de la Société de Gestion.

Lorsque la Société de Gestion décide la mise en distribution des revenus distribuables aux porteurs de parts, celle-ci a lieu dans les cinq (5) mois suivant la clôture de chaque exercice.

La Société de Gestion fixe la date de répartition de ces revenus distribuables.

Elle peut en outre décider en cours d'exercice la mise en distribution d'un ou plusieurs acomptes dans la limite des revenus nets distribués à la date de la décision.

ARTICLE 7 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

7.1. Règles applicables aux souscriptions

a) Période de souscription

La Période de Souscription débute à compter de la Constitution et prend fin à l'issue d'une période de 22 ans (la « **Période de Souscription** »).

La Période de Souscription peut être :

(i) Clôturée de manière anticipée à la seule initiative de la Société de Gestion si le rythme de collecte est insuffisant, dans ce cas les souscriptions recueillies seront réputées être nulles et non avenues et les sommes éventuellement versées seront restituées aux souscripteurs ;

(ii) Clôturée de manière anticipée à la seule initiative de la Société de Gestion si elle estime que les souscriptions reçues sont suffisantes au regard de l'objectif de gestion du FPS ;

(iii) Prorogée à tout moment à la seule initiative de la Société de Gestion, pour une période d'un an, renouvelable une fois.

Dans l'une des hypothèses ci-dessus, la Société de Gestion devra communiquer sa décision au (i) Dépositaire et (ii) aux porteurs de parts sur le site internet de la Société de Gestion avant sa prise d'effet.

Le dernier jour de la Période de souscription, le cas échéant prorogée, est désigné comme étant le « **Dernier Jour de Souscription** ». Les parts doivent être souscrites le Dernier Jour de Souscription au plus tard.

Par ailleurs, postérieurement au Dernier Jour de Souscription, la Société de Gestion peut décider d'ouvrir une ou plusieurs nouvelle(s) Période(s) de Souscription (la ou les « **Nouvelle Période de Souscription** ») si des opportunités d'investissement se présentent pour le FPS dans le respect de la stratégie d'investissement et que ce dernier n'a pas la capacité suffisante pour investir. A ce titre, la Société de Gestion ouvre une ou plusieurs Nouvelle(s) Période(s) de Souscription à durée déterminée en le notifiant, par tout moyen, aux porteurs de parts, au Dépositaire et au Commissaire aux comptes.

b) Prix de souscription

Le prix de souscription des parts est égal à la première Valeur Liquidative disponible postérieurement à la signature du bulletin de souscription par l'investisseur (souscription à Valeur Liquidative inconnue). En sus du Prix de Souscription le souscripteur verse, le cas échéant, la commission de souscription et/ou le droit d'entrée.

c) Montant minimum de souscription

Le montant minimum de souscription dépend de la catégorie de parts mentionnée à l'article 5 ci-dessus.

d) Modalités de transmission des demandes de souscription

Les porteurs de parts doivent soumettre une demande de souscription au moyen (i) d'un Bulletin de Souscription initial pour la première souscription qui satisfait aux vérifications relatives à la connaissance du client (KYC) (y compris en ce qui concerne le bénéficiaire effectif des parts), au financement du terrorisme et à la lutte contre le blanchiment d'argent effectués par la Société de gestion et (ii) un Bulletin de Souscription additionnel pour toute demande de souscription ultérieure par e-mail à l'adresse suivante : ordres@pierrepremiergestion.com, par remise en mains propres contresignée par la Société de Gestion, ou au moyen d'un outil de souscription dématérialisée mis à la disposition du souscripteur, adressé à la Société de Gestion avant la date indiquée dans le tableau ci-dessous selon la catégorie de Parts (la « **Date de pré-centralisation** »). Les parts inscrites en compte nominatif administré ne relèvent pas du dispositif de pré-centralisation et ne sont, à ce titre, pas affectées par la date de pré-centralisation.

Les demandes de souscriptions sont ensuite transmises par la Société de Gestion au Dépositaire au plus tard avant la date indiquée dans le tableau ci-dessous selon la catégorie de Parts (la « **Date de centralisation** »).

Parts	**Date de pré-centralisation**	**Date de centralisation**
R	A 12h, seize (16) jours calendaires avant la Date d'Evaluation	A 12h, quatorze (14) jours calendaires avant la Date d'Evaluation
P	A 12h, seize (16) jours calendaires avant la Date d'Evaluation	A 12h, quatorze (14) jours calendaires avant la Date d'Evaluation

I	A 12h, seize (16) jours calendaires avant la Date d'Evaluation	A 12h, quatorze (14) jours calendaires avant la Date d'Evaluation
A	A 11h, quatre (4) jours calendaires avant la Date d'Evaluation	A 11h, deux (2) jours calendaires avant la Date d'Evaluation

Les demandes de souscription sont exécutées sur la base de la Valeur Liquidative établie postérieurement à la Date de centralisation (c'est-à-dire à un prix inconnu).

e) Libération des souscriptions

Inscription sous forme nominative pure :
En outre, pour être acceptées, les souscriptions doivent être entièrement payées par les investisseurs en numéraire au plus tard deux (2) jours ouvrables avant la Date d'Evaluation , sur le compte bancaire dont les références sont mentionnées dans le bulletin de souscription du FPS. Le paiement des souscriptions se fera selon les modalités mentionnées dans le bulletin de souscription du FPS . A défaut, la souscription sera considérée comme nulle et non avenue.

Le paiement est bloqué jusqu'à ce que la demande de souscription soit acceptée et prenne effet à la date d'Evaluation, étant entendu que le FPS peut libérer le produit de la souscription reçu d'un investisseur potentiel avant une date d'Evaluation en faveur d'investissements éligibles sous-jacents si cela s'avère nécessaire pour garantir que le FPS est en mesure de respecter le délai de trésorerie de tout investissement éligible auquel il a l'intention de souscrire ou d'investir à la date d'Evaluation en question.

Inscription dans un compte nominatif administré :
Les parts sont intégralement libérées en numéraire et en une (1) seule fois au moment du règlement livraison.

f) Délai de livraison des parts (propriété)

Les Parts du FPS seront livrées (i.e. remise en propriété puis inscription au nom du porteur par le Dépositaire) dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la publication de la Valeur Liquidative suivant la souscription, étant précisé que la Valeur Liquidative est publiée dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de sa Date d'Evaluation conformément à l'Article 7.4 ci-après.

g) Entrée en jouissance des Parts

Les Parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions du Prospectus et du Règlement et engagent les porteurs à les respecter.

Les Parts porteront jouissance à la livraison (pour le nominatif ADM) et à l'inscription au registre (pour le nominatif PUR).

A partir de leur date d'entrée en jouissance, les parts sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

h) Droit de rétractation

Conformément à l'article 30, 7. du Règlement ELTIF, durant la Période de Souscription, et pendant une période de deux semaines à compter de la signature de l'engagement ou de l'accord initial de souscription des parts du FPS (matérialisé par la signature du Bulletin de Souscription), les Investisseurs de Détail ayant transmis un Bulletin de Souscription peuvent annuler leur souscription et être remboursés sans pénalité, et ce en adressant une lettre recommandée avec avis de réception à la Société de Gestion qui doit être émise au plus tard avant l'expiration du délai de deux semaines susvisées, le cachet de la poste faisant foi.

i) Test d'adéquation pour les souscripteurs potentiels investisseurs de détail :

Les parts du FPS ne peuvent être commercialisées auprès d'un Investisseur de Détail que si une évaluation de l'adéquation a été effectuée conformément à la directive 2014/65/UE (dite « **MiFID 2** ») et si une déclaration d'adéquation a été fournie, sur un support durable, à cet investisseur de détail conformément à cette même directive. Dans le cadre du test d'adéquation, sont notamment évalués la situation financière de l'investisseur potentiel, sa capacité à subir des pertes, ses objectifs d'investissement ainsi que sa tolérance au risque.

A titre d'exemple, pour une souscription part R à la Valeur Liquidative du 30 juin 2026, les demandes de souscription devront être transmises à la Société de Gestion au plus tard le 14 juin 2026 à 12h (heure de Paris) accompagnées du bulletin de souscription : c'est la Date de pré-centralisation. Les fonds correspondants au montant de la souscription doivent être versés au plus tard le12 juin 2026 (2 jours ouvrables avant date de centralisation) et les demandes de souscriptions sont transmises au Dépositaire, par la Société de Gestion, au plus tard le 16 juin 2026 : c'est la Date de centralisation.

Les parts ainsi souscrites seront ensuite remises aux souscripteurs au plus tard le 13 juillet 2026.

7.2. Règles applicables aux rachats

7.2.1. Procédure de rachat

a) Conditions préalables

- Période de Blocage

Les Parts ne peuvent être rachetées qu'après une période de blocage (la « **Période de Blocage** ») suivant la Date de Souscription à laquelle le Porteur de Parts concerné a été accepté dans le FPS :

- Pour les parts de catégorie R,P et I, la Période de Blocage est de cinq (5) ans sauf dans l'hypothèse où le descendant du Porteur de Parts de catégorie R, P ou I fourni un certificat de décès de Porteur de Parts de catégorie R, Pou I décédé.

- Pour les parts de catégorie A, la Période de Blocage est de cinq (5) ans sauf dans les hypothèses suivantes :

    - Si le Porteur de Parts de catégorie A fourni un certificat de décès de l'assuré dont les Parts de catégorie A étaient le support de son investissement en unités de compte au sein d'un contrat d'assurance vie souscrit auprès dudit Porteur ;

    - Si le Porteur de Parts de catégorie A apporte la preuve que le titulaire du PER dont les Parts de catégorie A sont le support de son investissement, entre dans l'un des cas de déblocage anticipé de son PER en application de l'article L.224-4 du CMF ;

    - Si le Porteur de Parts de catégorie A est une entreprise d'assurance, une mutuelle, une institution de prévoyance ou tout organisme agissant pour le compte de contrats d'assurance-vie, de capitalisation ou de plans d'épargne retraite investis dans le FPS, et que ce Porteur de Parts procède au rachat de Parts dans la mesure strictement nécessaire au paiement des frais de gestion, frais administratifs, prélèvements, commissions, taxes ou de toute autre somme due au titre desdits contrats ou plans. Le FPS pourra exiger tout justificatif permettant de vérifier le caractère nécessaire de ces rachats.

      En cas de rachat des Parts pendant la Période de Blocage en application de ces trois cas dérogatoires, le remboursement de la valeur des Parts aura lieu dès que la trésorerie disponible du FPS (i.e tenant compte de l'ensemble de ses autres engagements financiers) permettra de réaliser un tel remboursement.

Si un Porteur de Parts a souscrit à plusieurs dates de souscription, la Période de Blocage s'appliquera respectivement à la proportion des Parts souscrites à chaque Date de Souscription.

La Période de Blocage est calculée à compter de chaque Date de Souscription par un même investisseur, cela signifie que pour les Parts de catégorie R, P I et A :

- Si un Porteur de Parts souscrit des Parts en année N, il pourra demander le rachat de ses parts en N+6 ;

  A titre d'exemple, si un Porteur de Parts de catégorie R, P et I souscrit des Parts au 30 avril 2026 cela signifie qu'il ne pourra demander le rachat de ses Parts que le 30 avril 2031 sous réserve que le Porteur de Part ait transmis sa demande de rachat au plus tard 90 jours calendaires avant le 30 avril 2031.

- Si ce même Porteur de Parts souscrit de nouvelles parts en année N+2, il pourra demander le rachat des premières parts souscrites en année N+6 et le rachat des nouvelles parts souscrites en année N+8.

  A titre d'exemple, si un Porteur de Parts de catégorie R, P et I souscrit des Parts au 30 avril 2026 puis au 15 décembre 2028, cela signifie :
  - *qu'il ne pourra demander le rachat de ses Parts souscrites le 30 avril 2026 que le 30 avril 2031 sous réserve que le Porteur de Part ait transmis sa demande de rachat au plus tard 90 jours calendaires avant le 30 avril 2031 et*
  - *qu'il ne pourra demander le rachat de ses Parts souscrites le 15 décembre 2028 que le 15 décembre 2033 sous réserve que le Porteur de Part ait transmis sa demande de rachat au plus tard 90 jours calendaires avant la date d'évaluation de la valeur liquidative (30 décembre 2033).*

Pour éviter toute ambiguïté, les Porteurs de Parts peuvent soumettre des demandes de rachat pendant la Période de Blocage afin d'être effectivement rachetés à la première date de rachat suivant l'expiration de la Période de Blocage.

- Marché secondaire préalable aux rachats

Lorsque les Porteurs de Parts de catégorie R, P et I font une demande de rachat, leur demande suit le processus du marché secondaire prévu à l'Article 7.3 ci-dessous pendant une partie du délai de préavis (soit soixante (60) jours sur les quatre-vingt-dix (90) jours calendaires de préavis), à ce titre leur bulletin de rachat vaut pendant soixante (60) jours demande de cession sur le marché secondaire.

Les demandes de rachat des Porteurs de Parts de catégorie A ainsi que les parts inscrites en compte nominatif administré ne font pas l'objet de la procédure du marché secondaire.

b) Modalités de demandes de rachat

Un Porteur de Parts peut demander que tout ou partie de ses Parts soient rachetées par le FPS dans les conditions décrites ci-dessous.

Sous réserve des limitations spécifiées dans les présentes, chaque Porteur de Parts peut demander au FPS de racheter tout ou partie de ses Parts jusqu'au dernier jour ouvré de chaque mois civil.

Pour les parts inscrites sous forme nominative pure, les demandes de rachat sont pré-centralisées par la Société de Gestion, sur notification par le Porteur de Parts d'une demande de rachat d'un certain nombre de ses Parts par le FPS à l'aide d'un formulaire disponible sur le site de la Société de Gestion qui doit être envoyé à la Société de gestion au plus tard à 12 heures (heure de Paris) quatre-vingt-dix (90) jours calendaires avant la Date d'Evaluation de la Valeur

Liquidative concernée, sous réserve du Montant de rachat autorisé dans le cadre de la limitation mensuelle des rachats du FPS.

Les parts inscrites dans un compte nominatif administré ne relèvent pas du dispositif de pré-centralisation et ne sont, à ce titre, pas affectées par la date de pré-centralisation. Les demandes de rachat sont centralisées par le Dépositaire quatre-vingt-dix (90) jours calendaires avant la Date D'évaluation de la Valeur Liquidative concernée.

La Société de gestion refusera d'accepter ou de traiter une demande de rachat si elle n'est pas accompagnée des informations supplémentaires qu'elle peut raisonnablement exiger, y compris, mais sans s'y limiter, lorsque des informations appropriées n'ont pas été fournies à des fins de vérification de la lutte contre le blanchiment d'argent.

Si des demandes de rachat sont reçues après la date de pré-centralisation, elles seront exécutées à la prochaine date de rachat, étant précisé que des demandes tardives peuvent être acceptées par la Société de Gestion.

Les demandes de rachat qui doivent obligatoirement passer par le marché secondaire et qui n'auront pas été honorées dans le cadre dudit marché secondaire tel que prévu à l'Article 7.3 ci-dessous sont transmises par la Société de Gestion au Dépositaire au plus tard à 12h, sept (7) jours calendaires avant la Date d'Evaluation de la Valeur Liquidative concernée.

Les Porteurs de Parts dont les demandes de rachat sont acceptées et exécutées n'auront plus, à compter de cette date de rachat, la qualité de Porteurs de Parts au titre des seules Parts rachetées. Ils cesseront donc de bénéficier des droits dont jouissent les porteurs des seules parts rachetées à partir de cette date, y compris le droit de recevoir des distributions, et n'auront pas droit aux intérêts sur les paiements de rachat.

Les demandes de rachat sont exécutées sur la base de la Valeur Liquidative des Parts établie à la date de rachat (c'est-à-dire à un prix inconnu).

Sous réserve de toutes limitations des rachats prévues au 7.2.2, un porteur de parts demandant au FPS de racheter ses parts sera généralement payé dans un délai de 60 jours calendaires à compter de la date de rachat concernée (c'est-à-dire à compter du dernier jour ouvré de chaque mois civil).F

7.2.2. Suspension et blocage des demandes de rachat

a) Suspension et report des demandes de rachat

Pour information, conformément :

- à l'article 18, d) du Règlement ELTIF, les remboursements effectués au titre des demandes de rachat sollicitées par les porteurs de parts du FPS seront limités à un pourcentage du montant global de la poche de liquidité du FPS, laquelle est constituée d'actifs financiers visés à l'article 9, §1, b) du Règlement ELTIF ;

- à l'article 18, e) du Règlement ELTIF, dès lors que le volume global des demandes de rachat conduit à un dépassement du pourcentage de la poche de liquidité visé ci-dessus, alors dans la limite dudit seuil et dans un but de traitement équitable des porteurs de parts retrayants, les remboursements seront accordés à chaque retrayant au *prorata* de leur participation dans le FPS.

Par conséquent, en application de ces dispositions le FPS dispose d'une limite de rachat, appliquée sur une base mensuelle, comme suit :

Si, pour une date de rachat, les demandes de rachat (ou leur équivalent) par les porteurs de parts dépassent la limite de rachat du FPS (le « **Montant de rachat autorisé** ») calculée comme décrit ci-dessous en pourcentage de la Valeur nette d'inventaire, les demandes de rachat correspondantes seront réduites au *prorata* du montant demandé pour être racheté, de sorte que le produit total du rachat payé par le FPS soit égal au Montant de rachat autorisé. Si la loi applicable l'exige, la Société de gestion peut ajuster le montant du Montant de rachat autorisé, soit de manière générale, soit au cas par cas, afin de permettre au FPS de se conformer à la loi applicable. Les porteurs de parts ayant soumis des demandes de rachat de leurs parts qui sont suspendues dans les conditions susmentionnées seront informés par écrit par la Société de gestion que leurs demandes ont été partiellement exécutées ou n'ont pas été exécutées pour les raisons susmentionnées.

La « **Limite de rachat ELTIF** » est un montant égal à onze virgule un pourcent (11,1 %) de :

(i) la poche de liquidité du FPS à la date de remboursement concernée, plus

(ii) à la date de remboursement concernée, les flux de trésorerie attendus du FPS prévus sur une base prudente sur douze (12) mois, déterminés conformément au Règlement ELTIF ; à condition que, si le FPS ajuste la fréquence des rachats ou la période de préavis pour les rachats dans les limites fixées ci-dessus, la Société de Gestion puisse ajuster le pourcentage maximum de la Limite de rachat ELTIF comme elle le juge nécessaire pour se conformer aux exigences du Règlement ELTIF, et la Société de Gestion a le droit de modifier le présent Prospectus en conséquence. Il est précisé que les flux de trésorerie attendus n'incluront aucun flux de trésorerie (i) affecté par la Société de Gestion au paiement de toute dette du FPS et (ii) dont la Société de gestion ne peut s'attendre avec certitude à ce qu'il soit reçu par le FPS.

Les reliquats d'ordres de rachat suspendus en raison du franchissement de la Limite de rachat ELTIF seront reportés à la prochaine Valeur Liquidative (*i.e.*, à cours inconnu) *pari passu* (c'est-à-dire, pour éviter tout doute, qu'ils ne seront pas traités en priorité par rapport aux nouvelles demandes de rachat), sauf en cas d'annulation demandée par tout porteur de parts retrayant dans les quinze (15) jours calendaires précédant la Date d'Evaluation de la Valeur Liquidative à laquelle le reliquat aura été reporté.

Les ordres de rachats reportés ne constituent pas des créances à l'égard du FPS mais conservent la qualité de demandes de rachat non exécutées et suspendues.

Tout montant reporté continuera à être soumis au risque d'investissement dans le FPS et continuera à être soumis aux frais et dépenses énoncés dans le présent Prospectus jusqu'à ce qu'il soit effectivement racheté.

Exemple :

Données de l'exemple :

- *la **poche de liquidité** du FPS, constituée d'actifs financiers visés à l'article 9, §1, b) du Règlement ELTIF, représente **900 000 euros** ;*

- *les **flux de trésorerie attendus sur douze (12) mois**, déterminés sur une base prudente conformément au Règlement ELTIF, s'élèvent à **300 000 euros.***

*La **Limite de rachat ELTIF** applicable pour la période de rachat du 30 juin est égale à **11,1 %** de la somme suivante :*

*900 000 € (poche de liquidité) + 300 000 € (flux de trésorerie attendus) = **1 200 000 €***

*Le **Montant de rachat autorisé** au 30 juin s'élève donc à :*

*11,1 % × 1 200 000 € = **133 200 €***

*Si les demandes de rachat reçues pour la période de rachat du 30 juin atteignent un total de **200 000 €**, celles-ci excèdent la Limite de rachat ELTIF.*

*Conformément à l'article 18, e) du Règlement ELTIF, les remboursements seront alors **réduits au prorata** :*

*Montant de rachat autorisé / Montant total des demandes = 133 200 € / 200 000 € =66.60 **%***

*Chaque porteur de parts se verra ainsi rembourser **66.60 %** du montant de sa demande de rachat, le solde de **33.40 %** étant **reporté à la prochaine date de rachat** (à cours inconnu) dans les conditions prévues au Prospectus, sachant que les 33.40 % reportés ne constituent pas une créance des porteurs de parts sur le FPS.*

Illustration :

- *Un porteur ayant demandé le rachat de **30 000 €** recevra **19 998 €** (66.60 %) lors du premier règlement ;*

- *Le reliquat sera reporté automatiquement à la date de rachat suivante (Valeur Liquidative inconnue), sauf demande d'annulation émanant du porteur lui-même dans les quinze (15) jours précédant ladite date.*

b) Blocage des demandes de rachat

Dans le cas où, à la date de pré-centralisation des rachats, le montant global des ordres nets (*i.e.*, net du montant de collecte pour la Valeur Liquidative concernée, en ce compris les ordres reportés conformément à l'article 7.2.2 a) ci-dessus) conduit le montant global de la poche de liquidité du FPS à franchir un seuil plancher de 2,5 % de l'actif net du FPS, alors la Société de Gestion aura la faculté de bloquer les demandes de rachat des porteurs de parts retrayants

jusqu'à ce que la situation financière du FPS soit reconstituée (*i.e.*, reconstitution d'un niveau satisfaisant de la poche de liquidité d'au moins 5 %).

Durant la période de blocage, la Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour reconstituer ladite poche de liquidité, et ce notamment (i) en limitant le volume de nouveaux investissements et (ii) en dernier recours en procédant à des cessions d'actifs immobiliers détenus.

La Société de Gestion adressera une notification par tout moyen aux porteurs de parts dont les ordres de rachats ont été bloqués, dans les meilleurs délais.

c) Suspension des demandes de rachat en cas de circonstances exceptionnelles

Enfin, la Société de Gestion peut décider de plafonner ou de suspendre le rachat des parts du FPS lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent en le notifiant par tout moyen aux Porteurs de Parts. Il pourrait en être ainsi notamment :

- lorsque, indépendamment de la mise en œuvre courante de la stratégie d'investissement et de gestion du FPS, les demandes de rachat sont telles qu'au regard des conditions de liquidité de l'actif du FPS, elles ne pourraient être honorées dans des conditions préservant l'intérêt des porteurs de parts et assurant un traitement équitable de ceux-ci ;
- lorsque les demandes de rachat conduiraient pour les honorer, à céder les actifs du FPS à des conditions défavorables ou fortement dégradées ;
- en cas de circonstances politiques ou économiques ou sanitaires d'une particulière gravité et que l'intérêt des Porteurs de parts le commande.

Par ailleurs, le mécanisme de suspension des rachats, s'il est utilisé, prendra fin à l'issue d'un délai maximum d'un mois suivant la fin de la circonstance visée ci-dessus ayant nécessité sa mise en œuvre ; toutefois si le mécanisme a été mis en œuvre lors de circonstances politiques ou économiques ou sanitaires d'une particulière gravité et que l'intérêt des Associés le commande, le mécanisme prendra fin au maximum dans un délai de six mois suivant le début de ladite situation.

Il est précisé que, pour tous les cas de rachat visés au présent article 7.2, et nonobstant ce qui précède, le prix du rachat sera diminué du Montant du Risque TVVI si le rachat est effectué auprès d'un Porteur Défaillant, et ce le cas échéant à proportion du nombre de titres rachetés.

7.2.3. Prolongation du délai de préavis

Les demandes de rachat sont soumises à un délai de préavis initial de quatre-vingt-dix (90) jours calendaires avant la Date d'Evaluation de la Valeur Liquidative concernée.

La Société de Gestion peut prolonger le délai de préavis initial lorsque cela est nécessaire pour préserver l'intérêt des Porteurs de Parts, notamment dans les situations suivantes :

- lorsque, indépendamment de la mise en œuvre courante de la stratégie d'investissement et de gestion du FPS, les demandes de rachat sont telles qu'au regard des conditions de liquidité de l'actif du FPS, elles ne pourraient être honorées dans des conditions préservant l'intérêt des porteurs de parts et assurant un traitement équitable de ceux-ci ;

- lorsque les demandes de rachat conduiraient pour les honorer, à céder les actifs du FPS à des conditions défavorables ou fortement dégradées ;
- en cas de circonstances politiques ou économiques ou sanitaires d'une particulière gravité et que l'intérêt des Porteurs de parts le commande.

La prolongation porte exclusivement sur le délai de préavis, c'est-à-dire la période comprise entre la date de réception d'une demande de rachat et la prochaine date de rachat effective. Les Dates d'Evaluation de la Valeur Liquidative et la fréquence des fenêtres de rachat ne sont pas modifiées.

La Société de Gestion peut prolonger le délai de préavis de quatre-vingt-dix (90) jours calendaires avant la Date d'Evaluation de la Valeur Liquidative concernée à cent-quatre-vingt (180) jours calendaires avant la Date d'Evaluation de la Valeur Liquidative concernée, en cohérence avec :

- les conditions de liquidité du portefeuille ;
- les conditions de marché ;
- l'utilisation des autres outils de gestion de la liquidité.

La Société de Gestion notifie par tout moyen aux Porteurs de Parts la prolongation du délai de préavis dans un délai raisonnable leur permettant d'en tenir compte avant de formuler ou confirmer leurs demandes de rachat.

Les demandes de rachat déjà enregistrées mais dont le délai de préavis n'est pas encore arrivé à échéance sont automatiquement réputées soumises au nouveau délai de préavis prolongé.
La demande est exécutée à la prochaine date de rachat suivant la fin du délai de préavis prolongé.

7.3. Règles applicables aux Cessions de Parts

a) Transfert de parts autorisé

Tout transfert de propriété de parts du FPS quelle que soit la catégorie, sous quelque forme que ce soit, et notamment, sans que cette liste soit limitative, par cession, scission, fusion-absorption, démembrement, apport, échange, transmission universelle de patrimoine, attribution en nature d'actifs, réalisation contractuelle ou judiciaire d'une sûreté telle qu'un gage, nantissement ou donation (« **Transfert** »), à l'exception des cas visés à l'article 7.3. b) ci-après, est soumis à l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions définies ci-après.

Le Porteur Cédant doit préalablement adresser à la Société de Gestion une notification du projet de transfert de parts (la « **Lettre de Notification** ») qui doit comporter la dénomination, l'adresse postale et le domicile fiscal du porteur cédant et du bénéficiaire, le nombre de parts proposées dont le Transfert est envisagé (les « **Parts Proposées** »), le numéro de compte investisseur, le prix d'offre de cession ou les caractéristiques de la contrepartie en cas d'apport ou d'échange (sauf si le Bénéficiaire est une Affiliée) ainsi que la description des modalités selon lesquelles le Transfert est réalisé.

La Société de Gestion dispose d'un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception de la Lettre de Notification pour donner sa réponse.

Il est précisé que, si la Lettre de Notification émane d'un Porteur Défaillant, ce dernier devra mettre en place un séquestre financier au profit du FPS à hauteur du Montant du Risque TVVI, de sorte que ni le FPS, ni aucun de ses autres porteurs n'aient à supporter un quelconque risque financier à ce sujet. A défaut, ou si les modalités du séquestre financier proposé ne sont pas de nature à assurer la neutralité de la situation pour le FPS et ses autres porteurs, la Société de Gestion refusera de délivrer l'agrément sollicité.

Lorsque le bénéficiaire n'est pas un porteur de parts du FPS, la notification initiale doit être accompagnée d'un document comportant l'ensemble des informations et documents concernant le bénéficiaire permettant à la Société de Gestion d'établir que ledit bénéficiaire est un Investisseur Autorisé, notamment une déclaration écrite du Bénéficiaire au travers de laquelle il déclare avoir été informé de ce que le FPS est réservé aux Investisseurs Autorisés.

La Société de Gestion est en droit de refuser, sous sa seule autorité, la transcription du Transfert de parts sur la liste des porteurs de parts, en cas de doute sur la qualité d'Investisseur Autorisé du Bénéficiaire ou, à la seule discrétion de la Société de Gestion, si elle n'est pas entièrement satisfaite de la transaction envisagée au regard des lois et règlements applicables, notamment en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

En outre, les Transferts de parts, y compris tout Transfert à une Affiliée, ne peuvent intervenir si le Transfert entraîne une violation d'une disposition du présent Règlement ou de la règlementation applicable au FPS.

Dans le cadre du Transfert des parts, le Bénéficiaire reprend l'ensemble des engagements du cédant et notamment est soumis à la Période de Blocage restante.

En cas de refus d'agrément, la Société de Gestion n'est pas tenue de justifier des motifs de sa décision de refus.

En cas d'agrément, le Transfert de parts projeté doit être réalisé dans le strict respect des termes de la Lettre de Notification et dans le délai qui y est mentionné, ou, à défaut de délai mentionné, dans un délai de vingt (20) Jours Ouvrés à compter de l'agrément donné par la Société de Gestion. Le Transfert de parts est exécuté par la Société de Gestion.

b) Transfert de parts libre d'agrément

Seuls les Transferts de parts suivants sont libres d'agrément :

(i) les Transferts de parts par un porteur de parts au profit d'un autre porteur de parts ou un Affilié ;

(ii) les Transferts de parts par un porteurs de parts personne physique au profit de ses ascendants, descendants ou de son conjoint par voie de succession (suite à un décès).

Ces Transferts de parts font néanmoins l'objet d'une lettre de Notification Initiale, afin que la Société de Gestion puisse vérifier, le cas échéant, la qualité d'Affilié et d'Investisseur Autorisé du Bénéficiaire ; à défaut le Transfert ne pourra avoir lieu et les parts devront être cédées/transmises à un autre porteur ayant la qualité d'Investisseur Autorisé.

Il est précisé que, s'agissant du cas (i) visé ci-dessus, si le porteur procédant au Transfert est un Porteur Défaillant, le Bénéficiaire sera solidairement responsable avec le Porteur Défaillant à hauteur du Montant du Risque TVVI. Pour l'application des articles 3.3 et 7.2 et du présent article 7.3, le Bénéficiaire sera le cas échéant réputé être lui-même un Porteur Défaillant.

c) Transfert de parts interdit

Tout Transfert de parts au profit d'investisseurs ne répondant pas à la définition d'Investisseurs Autorisés ou à un Investisseur Interdit ou n'ayant pas reçu l'agrément de la Société de Gestion.

d) Marché secondaire

En application de l'article 19 2)bis du Règlement ELTIF, la Société de Gestion met en place un marché secondaire applicable dans les cas suivants :

- Marché secondaire obligatoire préalablement au rachat : Comme indiqué à l'Article 7.2.1 b) ci-dessus, les demandes de rachat des porteurs de parts de catégorie R, P et I sous forme nominative pure seront proposées au marché secondaire. Cette condition préalable à l'acceptation des demandes de rachat ne s'applique pas aux porteurs de parts de catégorie A ainsi que les parts inscrites en compte nominatif administré.

  La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour lui proposer un cessionnaire aux conditions fixées par le porteur de parts dans un délai de soixante (60) jours calendaires ; à défaut, la demande du porteur sera traitée comme une demande de rachat conformément à l'article 7.2 ci-dessus (i.e à Valeur Liquidative inconnue.

- Marché secondaire facultatif : Tout porteur de Parts du FPS peut adresser à la Société de Gestion un ordre d'achat ou de vente (dans les conditions prévues ci-après) en dehors du cas visé ci-dessus relatif aux demandes de rachat.

Afin de mettre en œuvre le marché secondaire, la Société de Gestion tient un registre au siège social de la Société de Gestion dans lequel elle indique les demandes d'achat de parts du FPS et les demandes de cession afin de les confronter.

- <u>Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente</u> :

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de Gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la Société de Gestion et disponible sur le site internet avec envoi directement en ligne à cette dernière. La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis. Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre. Le donneur d'ordre doit préciser si son ordre

ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité, ou s'il accepte une transaction partielle sur seulement une partie des parts proposées à la vente.

Les ordres de vente, dans le cadre d'une demande de rachat conformément à l'Article 7.2.1 b) ci-dessus, ont une durée de validité de soixante (60) jours.

Les ordres de vente, en dehors des cas de demandes de rachat, peuvent indiquer une durée de validité ainsi qu'un prix plancher.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité, qui sera prévue sur l'ordre d'achat ainsi qu'un prix plafond.

Les ordres de vente et d'achat sont sorties du registre à leur date d'échéance s'ils n'ont pas été exécutés et la Société de Gestion le notifie à la personne ayant présenté l'ordre de vente ou d'achat.

La Société de Gestion pourra, à titre de couverture, subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable des fonds sur un compte bancaire spécifique ouvert au nom du FPS du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre. S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la Société de Gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier. Ces modalités de couverture pouvant être communiquées sur simple demande écrite auprès de la Société de Gestion. Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre. Le donneur d'ordre fera l'objet d'un remboursement au plus tard dix (10) jours ouvrés après la déchéance de l'ordre dans le cas où celui-ci n'est pas exécuté.

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification/annulation réservé à cet effet.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- Augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- Augmente la quantité de parts ; et
- Modifie le sens de son ordre.

- <u>Mode de transmission des ordres</u> :

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire autorisé par la Société de Gestion. Le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception. Pour ce faire, la Société de Gestion met en œuvre une procédure de contrôle de la réception et de la transmission des ordres en relation avec ses intermédiaires.

L'ordre est matérialisé : par un formulaire désigné « ordre d'achat ou de vente » à la disposition des clients sur le site internet de la société de gestion ; adressé par courrier simple, ou par courriel.
Lorsqu'un ordre d'achat ou de vente est remis par un investisseur ou un porteur de parts à un intermédiaire, l'intermédiaire remet un exemplaire de l'ordre au client et en transmet sans délai

un autre exemplaire à la Société de Gestion sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Lorsque l'ordre est réceptionné directement par la Société de Gestion, dès réception de l'ordre, la Société de Gestion adresse au donneur d'ordre un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de Gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté. La Société de Gestion adresse un accusé de réception au donneur d'ordre.

- Exécution des ordres :

Le prix d'exécution est la dernière valeur liquidative disponible après la confrontation des ordres.

Les ordres sont exécutés dans les meilleurs délais qui suivent le jour de l'appariement. Les ordres sont exécutés au prorata conformément au Règlement Eltif.

- Frais :

En cas de cession de Parts sur le marché secondaire (confrontation des ordres d'achat et de vente), la Société de Gestion perçoit de la part de l'acquéreur, une commission de cession de parts de 0.5 % hors taxes de la somme versée par l'acquéreur, étant précisé que ladite commission est plafonnée au montant de 2500 euros.

Il est précisé que, dans l'hypothèse où le recours au marché secondaire concerne un Porteur Défaillant, ce dernier devra mettre en place un séquestre financier au profit du FPS à hauteur du Montant du Risque TVVI, de sorte que ni le FPS, ni aucun de ses autres porteurs n'aient à supporter un quelconque risque financier à ce sujet. A défaut, ou si les modalités du séquestre financier proposé ne sont pas de nature à assurer la neutralité de la situation pour le FPS et ses autres porteurs, la Société de Gestion refusera l'accès du Porteur Défaillant au marché secondaire.

7.4. Valeur Liquidative des Parts

Conformément à l'article 423-24 du RGAMF, la Valeur Liquidative des Parts est établie au moins semestriellement. Toutefois, la Société de gestion précise que pour le FPS, elle a retenu un calcul de la valeur liquidative mensuel, donc le dernier jour ouvré de chaque mois civil.

Par ailleurs, une valeur estimative est établie à compter du quinzième (15ème) jour civil de chaque mois.

Il est précisé que le calcul de la valeur liquidative est réalisé pour chaque catégorie de Parts qui disposera donc de sa propre valeur liquidative. La Société de Gestion tient ces valeurs liquidatives à la disposition des porteurs dans un délai de sept (7) jours ouvrés sur le site internet www.pierrepremiergestion.com à compter de la Date d'Evaluation, et les mentionne dans les rapports annuels et semestriels.

Le rapport annuel est publié au plus tard dans les six mois suivant la fin de l'exercice. Le rapport semestriel est publié dans les deux mois à compter de la fin de la période à laquelle il se réfère, conformément à l'article D. 214-33 du CMF.

Si la Société de Gestion l'estime nécessaire, elle peut établir des valeurs liquidatives exceptionnelles en dehors de ces dates. Aucune souscription ou rachat ne peuvent être réalisés sur des valeurs liquidatives établies de manière exceptionnelle.

La valeur liquidative moyenne de chaque part d'une catégorie de parts est égale à l'actif net attribué à la catégorie en question du FPS divisé par le nombre de parts de cette catégorie.

ARTICLE 8 - INFORMATIONS SUR LES FRAIS ET COMMISSIONS

8.1. Frais de distribution du FPS (Droit d'entrée)

Le montant de la souscription dans le FPS est augmenté d'un droit d'entrée non acquis au FPS (le « **Droit d'Entrée** ») d'un montant maximum total égal à 5% des montants investis dans le FPS.

Ce Droit d'Entrée sera versé à la Société de Gestion et rétrocédé jusqu'à 100 % aux distributeurs.

Le taux appliqué à ce Droit d'Entrée pourra être différent selon les catégories de Parts étant précisé que les Parts de Catégories A ne supporteront pas de Droit d'Entrée.

8.2. Frais de gestion

A compter de la Date de Constitution du FPS, la Société de Gestion perçoit une rémunération annuelle maximum (la « **Commission de Gestion** ») égale :

- Pour les parts de catégorie R à 1,85 % hors taxes (HT) du montant de l'actif net établi pour la période concernée ;
- Pour les parts de catégorie P à 1,40 % hors taxes (HT) du montant de l'actif net établi pour la période concernée ;
- Pour les parts de catégorie I à 0,85 % hors taxes (HT) du montant de l'actif net établi pour la période concernée ;
- Pour les parts de catégorie A à 1,70 % hors taxes (HT) du montant de l'actif net établi pour la période concernée. Dans l'hypothèse d'une modification favorable du SRI (Synthetic Risk Indicator) i.e baisse du niveau de risque, la Société de gestion se réserve le droit d'augmenter les frais de gestion dans la limite de 1,90 % hors taxes (HT) du montant de l'actif net établi pour la période concernée.

Cette Commission de Gestion sera facturée mensuellement. Dans l'éventualité où un terme de paiement de la rémunération de la Société de Gestion est inférieur à un mois, le montant du terme considéré est calculé *prorata temporis*.

La Commission de Gestion sera rétrocédée en partie à certains Distributeurs.

La rémunération est perçue à compter de la Date de Constitution et jusqu'à la fin des opérations de liquidation visées à l'Article 12 du Règlement.

8.3. Frais liés à l'acquisition d'actifs et à la cession

8.3.1. Commission de souscription

Le montant de la souscription dans le FPS est augmenté d'une commission de souscription (la « **Commission de Souscription** ») d'un montant maximum total égal à 5% de leur montant

investi dans le FPS pour toutes les catégories de parts. Le taux appliqué à cette commission de souscription pourra être différent selon les catégories de parts.

Le taux sera revu périodiquement dans la limite de 5% et le montant exact de la Commission de Souscription sera disponible sur le site de la Société de Gestion (https://www.pierrepremiergestion.com).

La commission de souscription acquise au FPS sera prélevée au moment du paiement du montant de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittées par le FPS lors de la constitution d'Actifs Immobiliers.

8.3.2. Commission d'acquisition

La Société de Gestion sera en droit de facturer une commission destinée à rémunérer l'identification de l'opportunité d'investissement pour le FPS, tous les travaux préparatoires d'analyse, de modélisation financière et autres, ainsi que les frais engagés par la Société de Gestion (la « **Commission d'Acquisition** »).

Cette Commission d'Acquisition sera d'un montant égal au maximum à 2 % HT du prix d'acquisition net vendeur en l'absence d'intermédiaire et de maximum 1 % HT du prix d'acquisition net vendeur en cas d'intermédiaire.

En cas d'opération d'acquisition ou de prise de participation portant sur les titres d'une société ou d'un groupe de sociétés, l'assiette de calcul portera sur la valeur vénale de l'actif sous-jacent et non sur la valeur des titres.

La Société de Gestion pourra facturer la Commission d'Acquisition à tout moment et notamment dès la levée des conditions suspensives à charge pour elle de la restituer si *in fine* l'investissement n'est pas réalisé.

8.3.3. Commission d'arbitrage

La Société de Gestion sera en droit de facturer une commission d'arbitrage par opération sur les cessions d'actifs sous-jacents (direct ou indirect) dans la limite de 2% HT du prix de cession net vendeur (Hors droits et hors honoraires éventuels d'intermédiaire).

8.3.4. Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions d'acquisition :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;

- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;

- l'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'oeuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateur , etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ; et

- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement ;

Il est ici rappelé qu'il ne s'agit pas des coûts de construction de nouveaux Actifs Immobiliers ou rénovation d'anciens Actifs Immobiliers, lesquels constituent des investissements des sociétés immobilières dans lesquelles le FPS investit.

8.4. Frais de création du FPS

Le FPS rembourse à la Société de Gestion tous les frais encourus dans le cadre de sa constitution, à savoir (sans que cette liste ne soit limitative) les frais juridiques, fiscaux et comptables, tous les frais externes encourus par l'équipe dans l'organisation et la promotion du FPS, les frais d'impressions ou de poste, tous frais et débours remboursés aux agents de placement, courtiers ou autres intermédiaires et les honoraires de consultants (notamment ESG) et d'audit, ainsi que les frais de mise en place des conventions avec les prestataires du Fonds.

8.5. Autres frais

a) Rémunération du Dépositaire

Les honoraires du Dépositaire sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et les organes compétents de la Société de Gestion. Ils sont supportés par le FPS.

La rémunération du Dépositaire est notamment déterminée en fonction de l'actif du FPS conservé à chaque fin de mois ainsi que d'éventuels frais « bancaires » pouvant être dus par le FPS tel

b) Rémunération du Commissaire aux Comptes

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et les organes compétents de la Société de Gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires. Ils sont supportés par le FPS.

La rémunération du Commissaire aux Comptes est établie chaque année en fonction du nombre des investissements et des diligences requises. Le budget annuel du Commissaire aux Comptes

est arrêté avec la Société de Gestion pour la certification du document périodique semestriel et des comptes annuels.

c) Autres frais de fonctionnement du FPS

Le FPS paie tous les frais externes liés à son administration et à son fonctionnement, tels que notamment les frais de tenue de comptabilité du Fonds, les frais bancaires, les commissions d'assurance, les frais juridiques et fiscaux et notamment ceux liés à l'interprétation, l'application ou l'évolution du Prospectus, les frais optionnels confiés au dépositaire, tels que les frais de mise en place des registres, de tenue de registre annuelle, de gestion des comptes ou de création des Codes ISIN ainsi que les frais liés aux éventuelles réunions d'investisseurs, aux consultations des investisseurs et aux rapports préparés pour leur compte et également les frais liés aux obligations réglementaires tel que les obligations AIFMD, LCB-FT, KYC, EMT, etc. ou encore les frais liés aux outils informatiques nécessaires. Le FPS paie également les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux de l'évaluateur immobilier et l'évaluateur AIFM.

d) Autres frais au niveau des filiales

Le Fonds supportera indirectement des frais en tant qu'associé de filiales : filiales holding et filiales propriétaires des actifs immobiliers.

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier. Les sociétés immobilières dans lesquelles le FPS investit supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de ces dernières :

- L'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment (a) les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, (b) les impôts, taxes et redevances afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants, (en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux), (c) les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, (d) les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, (e) les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité des Actifs Immobiliers, (f) les honoraires d'administration de biens et de *property management* et (g) l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;

Dans ce cadre, la Société de Gestion informe d'ores et déjà les porteurs de parts que le FPS ainsi que les sociétés détenues directement ou indirectement par le Fonds pourront recourir à des prestataires appartenant au groupe de la Société de Gestion, notamment à la société PPREM pour des prestations de property management et de gestion opérationnelle des actifs immobiliers. Les conditions financières de ces prestations seront conclues dans des conditions normales de marché et conformément à la politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts de la Société de Gestion.

.

- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;

- L’ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateur, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ; et
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres litiges entrant dans le cadre de l'activité des sociétés immobilières dans lesquelles le FPS investit, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion ;
- Les frais d'exploitation immobilière supportés par les sociétés immobilières dans lesquelles le FPS investit sont payés au fur et à mesure des dépenses.

Toutefois, le FPS supporte les frais qui ne seraient pas pris en charge par les sociétés dans lesquelles il détient une participation, soit directement, soit en remboursement d’avances faites par la Société de Gestion. Il en est ainsi notamment de tous les frais tels que les frais d’intermédiaires et de courtage, les frais d’étude et d’audit, les frais juridiques et comptables, les frais d'experts et de consultants, engagés pour le compte du FPS dans le cadre de projets (réalisés ou non) d’acquisitions et de cessions de titres détenus par le FPS.

Le FPS est également tenu au paiement de tous les droits et taxes qui peuvent être dus au titre d’acquisitions ou de ventes effectuées par le FPS et notamment le cas échéant des droits d’enregistrement visés à l’article 726 du CGI.

Les frais relatifs aux activités d'investissement, de gestion, de travaux, de suivi et de désinvestissement du FPS sont, dans la mesure du possible, supportés par les sociétés dans lesquelles le FPS a investi et qui sont propriétaires desdits actifs acquis.

L’ensemble des autres frais visés à l’Article 8.5 représentent 0.4 % de la valeur nette d’inventaire du FPS sur une période d’un an.

Le tableau suivant résume les frais et commissions qui seront appliqués aux investisseurs directement ou au FPS :

Frais et commissions	Taux	Assiette
Frais de distribution	Maximum 5% HT	Montant investi dans le FPS
Frais de gestion	Maximum : Pour les parts de catégorie R 1,85 % HT Pour les parts de catégorie P à 1,40 % HT Pour les parts de catégorie I à 0,85 % HT Pour les parts de catégorie A à 1,70 % HT et 1,90 % HT en cas de modification du SRI	Montant de l'actif net établi pour la période concernée
Frais liés à l'acquisition d'actifs et à la cession	Commission de souscription : Maximum 5% Frais liés à l'acquisition : maximum 2% HT Frais liés à la cession (commission d'arbitrage) : maximum 2% HT	Commission de souscription : montant investi dans le FPS Frais liés à l'acquisition : prix d'acquisition net vendeur Frais liés à la cession : prix de cession net vendeur (Hors droits et hors honoraires éventuels d'intermédiaire)
Frais de création du FPS	Maximum 0.2% HT	Montant de l'actif net (=valeur nette d'inventaire annuelle)
Autres frais	Maximum 0,4% HT	Montant de l'actif net (=valeur nette d'inventaire annuelle)

Le ratio global des coûts du FPS est estimé à deux virgule cinq pour cent (2,5%) HT annuel de l'Actif Net pour la période débutant à la Date de Constitution et se terminant un an après cette Date de Constitution.

8.6. Sélection des intermédiaires

La Société de Gestion a établi une politique de sélection des intermédiaires par laquelle elle définit les critères de choix et la manière dont elle contrôle la qualité d'exécution des prestataires sélectionnés.

La gestion des intermédiaires financiers est effectuée en fonction de plusieurs critères (sans que cette liste ne soit limitative) : Le coût et les conditions financières, la qualité et expérience de la prestation, la réputation, l'image et la pérennité du prestataire, les capacités opérationnelles et techniques ….

Le poids accordé à chaque critère dépend de la nature du processus d'investissement concerné. Les intermédiaires seront réévalués périodiquement afin de s'assurer qu'ils continuent de fournir, de manière permanente, la qualité de la prestation attendue dans le cadre de la politique de sélection.

Le choix de la Société de Gestion sera effectué en toute autonomie après mise en concurrence en procédant à un appel d'offres ou en sélectionnant un prestataire dont la notoriété et la réputation sont conformes aux attentes du secteur. Lorsque la prestation est identique en tout point à une prestation existante, il est possible de ne pas recourir à un appel d'offres mais de proposer directement au prestataire existant de renouveler sa mission, sous réserve que l'évaluation de ses prestations actuelles soit satisfaisante.

Pour toute information complémentaire, les porteurs peuvent se reporter au rapport annuel du FPS disponible auprès de la Société de Gestion.

ARTICLE 9 - INFORMATIONS D'ORDRE COMMERCIAL

Les informations concernant le FPS sont disponibles dans les locaux de la Société de Gestion ou sur le site internet : www.pierrepremiergestion.fr

ARTICLE 10 – REGLES D'INVESTISSEMENT

Le FPS n'est pas soumis aux règles d'investissement fixées à l'article L. 214-24-55 du Code monétaire et financier et peut détenir des biens tels que prévus à l'article L. 214-154 du Code monétaire et financier.

En tant qu'ELTIF, le FPS est soumis aux règles d'investissement décrites dans le Règlement ELTIF.

Conformément à la directive AIFM, la Société de Gestion calcule le ratio de levier du FPS selon la méthode de l'engagement et la méthode brute.
Le ratio d'endettement financier total, bancaire et non bancaire, est limité à un maximum correspondant à 50 % de la valeur nette d'inventaire de l'ELTIF, soit un niveau de levier maximal de 1,5. Il est précisé que tout endettement résultant notamment de contrats de crédit-bail immobilier, emprunts bancaires, lignes de crédit ou comptes courants d'associés est pris en compte dans le calcul de ce ratio

Le FPS se conforme aux règles comptables prescrites par la réglementation en vigueur, notamment au plan comptable des OPC. Sa devise de comptabilité est l'euro. La méthode suivie pour la comptabilisation des revenus est celle des intérêts courus.

ARTICLE 11 – REGLES D'EVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES ACTIFS

1) Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

Les titres et actifs immobiliers entrés dans le patrimoine du FPS sont comptabilisés frais de négociation exclus.

Le calcul des valeurs liquidatives de chaque catégorie de Part du FPS est effectué en tenant compte des méthodes d'évaluation précisées ci-dessous :

Les titres non cotés sont évalués selon la méthode dite de la « Juste Valeur ».

La "Juste Valeur" correspond au montant pour lequel un actif peut être échangé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Pour déterminer le montant de cette Juste Valeur, la Société de Gestion recourt à une méthode adaptée à la nature, aux conditions et aux circonstances de l'investissement, et principalement à la méthode de l'actif net comptable corrigé.

a) Titres de créance :

Les titres de créances (obligations sèches ou convertibles) sont évalués selon la méthode par actualisation des flux financiers (Discounted-Cash-Flows ou DCF) et en prenant en compte le risque de taux et le risque de crédit.

b) Actifs immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Afin de déterminer cette valeur, conformément aux articles L. 214-24-13 et suivants du CMF ainsi qu'aux dispositions du Règlement délégué n°231/2013, la Société de Gestion s'appuiera sur une expertise au moins annuelle réalisée par un expert externe reconnu, garantissant une évaluation correcte et indépendante. La valeur vénale correspond à la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En règle générale, la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif, et selon la valeur locative de l'actif immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc

au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent, soit au propriétaire.

La Société de Gestion fixe, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

S'agissant des immeubles en construction, ceux-ci sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation étant précisé que l'évaluation sera diminuée des frais restants à engager et ajustée des risques opérationnels. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison (retards, etc,).

S'agissant d'un actif immobilier détenu au sein d'une filiale co-détenue avec d'autres fonds gérés par la Société de Gestion, la fréquence et les dates d'expertise sont alignées sur celles déjà appliquées lors de la valorisation des fonds en question, afin d'assurer une cohérence d'évaluation.

S'agissant des actifs détenus dans des filiales exclusivement contrôlées par le FPS, deux campagnes d'expertise sont organisées chaque année, dont l'une avec date de référence au 31 décembre. Les valeurs issues des expertises servent de base à la détermination de la valeur liquidative.

S'agissant des actifs détenus indirectement via des filiales dans lesquelles le FPS ne détient qu'une participation minoritaire, la société de gestion veille à la conclusion systématique de conventions ou de pactes d'associés avec les autres associés. Ces accords ont notamment pour objet de garantir au FPS et à sa société de gestion un accès régulier, complet et fiable à l'ensemble des informations financières, comptables, juridiques et opérationnelles nécessaires à l'évaluation des actifs sous-jacents. À ce titre, ils prévoient en particulier des droits d'information renforcés (reportings périodiques, budgets prévisionnels, comptes sociaux, informations sur les événements significatifs), ainsi que, le cas échéant, des droits d'audit ou de consultation. Ces stipulations sont mises en place afin d'assurer que la société de gestion dispose de tous les éléments requis pour procéder à une valorisation des participations conforme aux exigences réglementaires et aux méthodes retenues par le FPS.

La Société de Gestion ajuste la valorisation des actifs à chaque événement susceptible d'affecter leur juste valeur (événements locatifs, sinistres, fin de travaux, livraisons, litiges, variations significatives du marché). En cas d'événement matériel affectant un actif, une expertise ponctuelle peut être diligentée.

Lorsque l'actif immobilier est acquis récemment et que la détermination d'une juste valeur fiable n'est pas encore possible, il peut être temporairement maintenu à son prix de revient. Passé cette période initiale, la Société de Gestion procède à une revalorisation obligatoire à la juste valeur. En aucun cas un actif immobilier ne peut être maintenu durablement à son prix de revient.

Le processus de valorisation des actifs repose sur une méthodologie rigoureuse visant à garantir la cohérence et l'indépendance des valeurs retenues. Lorsqu'un actif vient d'être acquis, une expertise immobilière est réalisée en amont de l'acquisition, et la valeur issue de cette expertise est conservée jusqu'à la prochaine campagne d'évaluation. Pour les actifs déjà en portefeuille, l'expert immobilier transmet ses expertises environ un mois avant la date de valorisation, sur la base des informations opérationnelles et locatives fournies par la Société de Gestion. Celle-ci procède alors à une première revue afin d'en apprécier la pertinence et la cohérence. Les expertises sont ensuite examinées dans le cadre du comité trimestriel de valorisation, après revue préalable par l'évaluateur indépendant. En cas de divergence entre l'expert, la Société de Gestion et/ou l'évaluateur indépendant, une réunion de concertation permet de déterminer les valeurs définitives à retenir. Si un désaccord subsiste, la Société de Gestion peut solliciter l'avis du commissaire aux comptes, qui revoit les valorisations deux fois par an et peut contribuer à l'arbitrage final.

Même en l'absence d'une nouvelle expertise formelle entre deux campagnes semestrielles, la juste valeur des actifs est assurée à chaque VL mensuelle et VL estimative bimensuelle grâce à l'activation continue des procédures de valorisation et de contrôle interne.
En particulier :

- Le processus de valorisation défini est appliqué de manière permanente, et non uniquement lors des campagnes d'expertise.
- Un comité de valorisation est en place et peut être saisi dès qu'un événement susceptible d'affecter la valeur d'un actif est identifié.
- La Société de Gestion s'appuie sur les experts immobiliers, les expertises existantes, ainsi que sur les informations opérationnelles à jour (état locatif, événements locatifs, travaux, sinistres, livraisons, évolution des conditions de marché).

Ainsi, tout événement significatif intervenant entre deux expertises semestrielles fait l'objet d'une analyse immédiate et documentée. Cela inclut notamment :

- tout mouvement locatif significatif (signature, résiliation, renégociation de bail),
- tout sinistre ou événement technique impactant les revenus ou la valeur,
- toute évolution des hypothèses de commercialisation (notamment dans le cadre d'opérations de marchand de biens),
- toute modification substantielle des conditions de marché ou de rendement attendues.

Lorsque l'analyse conclut à un impact significatif sur la valeur, un ajustement de valorisation est effectué à la VL concernée, sans attendre la prochaine expertise semestrielle. De plus, cette modification pourra faire l'objet d'une expertise ponctuelle pour l'actif pour lequel un des évènements cités précédemment est survenu.

Le même principe s'applique aux valeurs d'actifs nets (ANR) des filiales : les ANR sont recalculés à chaque VL mensuelle et VL estimative bimensuelle.

Les flux futurs (rendements locatifs, résultats nets) sont ainsi ajustés en temps réel dès lors qu'un élément nouveau est identifié, garantissant une valorisation fidèle à la situation économique réelle des filiales.

La valorisation est ajustée également durant la période comprise entre l'acquisition d'un actif et sa première expertise.

c) Parts ou actions d'OPCVM et/ou FIA

Les OPC gérés par Pierre 1er Gestion sont valorisés sur la base de la valeur liquidative du jour de l'évaluation (si elle correspond à une date de valorisation du FPS cible) et les parts et actions d'OPC gérés par des sociétés de gestion de portefeuille externes sur la base de la dernière valeur liquidative connue qui sera ajustée de tout élément connu de Pierre 1er Gestion et susceptible d'augmenter ou de diminuer de plus ou moins 5 % la valorisation des parts ou actions concernés.

Lorsque certains OPC ne disposent pas d'une valeur liquidative publiée sur une base mensuelle, la Société de Gestion met en œuvre des mesures spécifiques destinées à assurer un suivi approprié de leur valorisation.

Afin de pallier les éventuels décalages de valorisation liés à l'absence de publication bimensuelle de la valeur liquidative, la Société de Gestion met en place des dispositifs d'échange renforcés avec les sociétés de gestion des OPC concernés.

À ce titre, la Société de Gestion procède notamment à :

- des échanges bilatéraux réguliers avec les gérants,
- la collecte d'informations actualisées relatives à l'évolution du portefeuille, aux méthodes de valorisation appliquées et à tout élément susceptible d'influer sur la valeur estimative de l'OPC.

Les informations recueillies sont examinées dans le cadre du dispositif interne de suivi et de contrôle des valorisations mis en place par la Société de Gestion. Ces éléments peuvent être utilisés pour apprécier la pertinence des valorisations disponibles ou pour procéder, le cas échéant, à une estimation prudente de la valeur des actifs concernés.

Les informations significatives obtenues dans le cadre de ce dispositif sont intégrées dans les documents d'information destinés aux porteurs de parts.

d) Instruments financiers à terme

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à la valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de gestion de portefeuille.

e) Cessions et acquisitions temporaires de titres

Néant

f) Dépôts

Les sommes en dépôt sont valorisées à leur valeur réelle.

ARTICLE 12 – SUIVI DES RISQUES

Les modalités d'évaluation et de suivi des risques mises en place pour la gestion du FPS sont celles mises en œuvre par le Société de Gestion.

Par ailleurs, les porteurs de parts pourront suivre les risques liés aux investissements effectués par le FPS via les informations périodiques que leur adressera la Société de Gestion.

ARTICLE 13 – INFORMATIONS PERIODIQUES

Ce FPS a été déclaré à l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 4 février 2026.

L'autorisation, délivrée par l'AMF, de commercialiser les Parts du FPS ne doit pas être interprétée/perçue/comprise comme équivalente à une notation positive par l'AMF desdites parts offertes à la souscription et à la vente. Toute clause contraire est réputée non-écrite.

Le prospectus du FPS et les derniers documents annuels et périodiques sont adressés, sans frais, sur simple demande écrite du porteur auprès de :

PIERRE 1ER GESTION
31–35 rue Froidevaux, 75014 Paris

Le site de l'AMF www.amf-france.org contient des informations complémentaires sur la liste des documents réglementaires et l'ensemble des dispositions relatives à la protection des investisseurs.

Le présent prospectus doit être remis aux souscripteurs préalablement à la souscription.

Date de première publication du prospectus : 31 juillet 2026
Date de dernière mise à jour du prospectus : 17 septembre 2026

ARTICLE 14 – MODIFICATION DU PROSPECTUS

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour apporter au Prospectus toutes modifications propres à assurer la bonne gestion du FPS, le tout dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires propres aux FPS. En particulier, elle pourra apporter toute précision, clarification, complément au Prospectus qui ne porte pas atteinte aux droits des associés.

En cas de modification du Prospectus, la Société de Gestion communiquera, dès que possible, aux investisseurs (selon le moyen qu'elle estime le plus approprié en fonction des circonstances y compris le cas échéant par e-mail), au Dépositaire, au Commissaire aux Comptes et à l'AMF la version à jour du Prospectus.

De même, si la loi et les règlements applicables au FPS ou à la Société de Gestion, ou si le programme d'activité de la Société de Gestion étaient modifiés, les nouvelles dispositions

découlant de ces modifications qui sont sans conséquence sur les droits des porteurs de parts seront automatiquement appliquées au FPS, sans qu'une quelconque démarche soit nécessaire et sans qu'il soit nécessaire de notifier ces modifications aux porteurs de parts. Par ailleurs, dans le cas où l'un des textes d'application impérative visés par le Prospectus est modifié, les nouvelles dispositions sont automatiquement appliquées et le cas échéant intégrées dans le Prospectus sans qu'il soit nécessaire de soumettre cette modification du Prospectus à l'approbation des porteurs de parts, pour autant que les modifications apportées au Règlement soient limitées à la mise en œuvre des dispositions impératives en question.

En cas de modification portant atteinte aux droits des porteurs de parts, ces derniers devront être consultés, par correspondance, préalablement à ladite modification. A ce titre, la Société de Gestion communique par tout moyen écrit et notamment par courrier électronique aux porteurs de parts la ou les modifications qu'elle souhaite apporter au Prospectus et qui porteraient atteinte à leurs droits. Elle indique le délai pendant lequel le porteur de parts doit donner sa réponse à la société de gestion et la forme de la réponse, étant précisé que l'absence de réponse dans la forme et le délai requis vaut acceptation de la ou des modifications par le porteur de parts n'ayant pas répondu. Les décisions relatives aux modifications du Prospectus et portant atteinte aux droits des porteurs de parts sont prises par plus de 50 % voix des porteurs de parts.
Par ailleurs, la Société de Gestion suivra toutes les règles qui seront à respecter en cas de modifications spécifiques et liées à l'agrément ELTIF et dont les modalités devraient être précisées prochainement par l'AMF dans une instruction.

Cela signifie que certaines modifications pourront n'intervenir qu'après un agrément de l'AMF et sous réserve d'éventuelles possibilités de sortie sans frais des porteurs de parts.

Règlement

FPS PPG EDESIA

TITRE 1 - ACTIF ET PARTS

Article 1 - Parts de copropriété

Les droits des copropriétaires sont exprimés en parts, chaque part correspondant à une même fraction de l'actif du FPS. Chaque porteur de parts dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du FPS. Ce droit est proportionnel au nombre de parts possédées. Au sein de chacune des catégories de parts, tous les porteurs bénéficient du même traitement : aucun porteur ou groupe de porteurs ne reçoit de traitement préférentiel ou d'avantage économique particulier au sein de la catégorie concernée.

La durée de vie du FPS est de trente (30) ans à compter de la date de sa constitution, sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus par le présent règlement.

Les parts pourront être divisées, regroupées ou fractionnées sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, ou centièmes, ou millièmes, ou dix-millièmes dénommées fractions de parts.

Les caractéristiques des différentes catégories de parts et leurs conditions d'accès sont précisées dans le prospectus du FPS.

Les différentes catégories de parts pourront :

- Bénéficier de régimes différents de distribution des sommes distribuables ; (distribution ou capitalisation)
- Supporter des frais de gestion différents ;
- Supporter des commissions de souscription et de rachat différentes ;
- Avoir une valeur nominale (valeur liquidative) différente ;
- Être assorties d'une couverture systématique de risque, partielle ou totale, définie dans le prospectus. Cette couverture est assurée au moyen d'instruments financiers réduisant au minimum l'impact des opérations de couverture sur les autres catégories de parts du FPS ;
- Être réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation.

Les dispositions du règlement régissant l'émission et le rachat de parts sont applicables aux fractions de parts dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions du règlement relatives aux parts s'appliquent aux fractions de parts sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

La Société de Gestion peut, sur ses seules décisions, procéder à la division des parts par la création de parts nouvelles qui sont attribuées aux porteurs en échange des parts anciennes.

Article 2 - Montant minimal de l'actif

Il ne peut être procédé à aucun rachat de parts si l'actif du FPS devient inférieur à 300.000 euros. Lorsque l'actif demeure pendant trente jours inférieurs à ce montant, la Société de Gestion prend les dispositions nécessaires afin de procéder à la fusion ou à la dissolution du FPS.

Article 3 - Émission et rachat de parts

Les parts sont émises à tout moment à la demande des porteurs sur la base de leur valeur liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Les souscriptions, les rachats et les cessions sont effectués dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus du FPS.

Personne s'assurant du respect des critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs :

La Société de Gestion s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont bien reçu l'information requise en application des articles 423-30 et 423-31 du règlement général de l'AMF. La Société de Gestion s'assure également de l'existence de la déclaration écrite mentionnée à l'article 423-31 du règlement général de l'AMF.

Pour les souscriptions de parts en compte nominatif administré, les demandes de souscriptions étant directement adressées au Dépositaire par le système Euroclear, c'est le teneur de compte qui s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés.

Article 3 bis - Règles d'investissement et d'engagement

Le FPS n'est pas soumis aux règles d'investissement fixées à l'article L. 214-24-55 du Code monétaire et financier. Il peut détenir des biens tels que prévus à l'article L. 214-154 du Code monétaire et financier. Il respecte les règles fixées par le présent règlement.

Article 4 - Calcul de la valeur liquidative

Le calcul de la valeur liquidative des parts est effectué en tenant compte des règles d'évaluation figurant dans le prospectus du FPS.

Les apports en nature ne peuvent comporter que les titres, valeurs ou contrats admis à composer l'actif des OPC ; ces apports sont évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

TITRE 2 - FONCTIONNEMENT DU FPS

Article 5 - La Société de Gestion

La gestion du FPS est assurée par la Société de Gestion conformément à l'orientation définie pour le FPS.

La Société de Gestion prend toute décision pour changer la stratégie d'investissement ou la politique d'investissement du FPS, dans l'intérêt des porteurs, et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La Société de Gestion agit en toutes circonstances dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts et peut seule, exercer les droits de vote attachés aux titres compris dans le FPS.

Article 5 bis - Règles de fonctionnement

Les instruments et dépôts éligibles à l'actif du FPS ainsi que les règles d'investissement sont décrites dans le prospectus du FPS.

Le présent règlement peut être modifié dans les conditions suivantes :

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour apporter au règlement ou au prospectus toutes modifications propres à assurer la bonne gestion du FPS, le tout dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires propres aux FPS. En particulier, elle pourra apporter toute précision, clarification, complément au règlement ou au prospectus qui ne porte pas atteinte aux droits des porteurs de parts.

En cas de modification du règlement ou du prospectus, la Société de Gestion communiquera, dès que possible, aux porteurs (selon le moyen qu'elle estime le plus approprié en fonction des circonstances y compris le cas échéant par e-mail), au Dépositaire, au Commissaire aux Comptes et à l'AMF la version à jour du Règlement.

De même, si la loi et les règlements applicables au FPS ou à la Société de Gestion, ou si le programme d'activité de la Société de Gestion étaient modifiés, les nouvelles dispositions découlant de ces modifications qui sont sans conséquence sur les droits des porteurs seront automatiquement appliquées au FPS, sans qu'une quelconque démarche soit nécessaire et sans qu'il soit nécessaire de notifier ces modifications aux porteurs de parts. Par ailleurs, dans le cas où l'un des textes d'application impérative visés par le règlement ou le prospectus est modifié, les nouvelles dispositions sont automatiquement appliquées et le cas échéant intégrées dans le règlement sans qu'il soit nécessaire de soumettre cette modification du règlement ou du prospectus à l'approbation des porteurs de parts, pour autant que les modifications apportées au règlement ou au prospectus soient limitées à la mise en œuvre des dispositions impératives en question.

La Société de Gestion mentionnera les modifications ainsi intervenues dans son rapport semestriel ou annuel aux porteurs de parts.

En cas de modification portant atteinte aux droits des porteurs de parts, ces derniers devront être consultés, par correspondance, préalablement à ladite modification. A ce titre, la Société de Gestion communique par tout moyen écrit et notamment par courrier électronique aux porteurs de parts la ou les modifications qu'elle souhaite apporter au règlement ou au prospectus et qui porteraient atteinte aux droits des porteurs de parts. Elle indique le délai pendant lequel le porteur de parts doit donner sa réponse à la Société de Gestion et la forme de la réponse, étant précisé que l'absence de réponse dans la forme et le délai requis vaut acceptation de la ou des modifications par le porteur de parts. La ou les modifications du règlement ou du prospectus portant atteinte aux droits des porteurs de parts sont prises par plus de 50 % des voix des porteurs de parts.

Article 6 - Le dépositaire

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion. Le dépositaire doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Conformément aux dispositions de l'article 29 du Règlement ELTIF, le Dépositaire ne peut pas se décharger de sa responsabilité en cas de perte d'instruments financiers détenus en conservation par un tiers.

De façon générale, étant donné que le Fonds est commercialisé auprès d'investisseurs de détail, le Dépositaire ne peut pas exclure ou limiter sa responsabilité.

Les actifs détenus en conservation par le Dépositaire ne sont pas réutilisés, pour son propre compte, par le dépositaire ou par tout tiers auquel la fonction de conservation a été déléguée. La réutilisation correspond à toute opération impliquant des actifs détenus en conservation, y compris, entre autres, leur transfert, leur mise en gage, leur vente et leur prêt.

Les actifs détenus en conservation par le Dépositaire ne peuvent être réutilisés que si :

- la réutilisation des actifs a lieu pour le compte de l'ELTIF ;
- le dépositaire exécute les instructions du gestionnaire de l'ELTIF agissant pour le compte de l'ELTIF ;
- la réutilisation profite à l'ELTIF et est dans l'intérêt des porteurs de parts; et
- l'opération est couverte par du collatéral liquide de haute qualité reçu par l'ELTIF en vertu d'un arrangement de transfert de propriété.

Les engagements pris ci-dessus en application de l'article 29 du Règlement ELTIF font l'objet d'un accord spécifique conclu entre la Société de Gestion et le Dépositaire.

Article 7 - Le commissaire aux comptes

Un commissaire aux comptes est désigné pour six (6) exercices, après accord de l'Autorité des marchés financiers, par l'organe de gouvernance de la Société de Gestion.

Il certifie la régularité et la sincérité des comptes et peut être renouvelé dans ses fonctions.

Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des marchés financiers tout fait ou toute décision concernant l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

1. A constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cet organisme et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;
2. A porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;
3. A entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du commissaire aux comptes.

Il apprécie tout apport en nature sous sa responsabilité.

Il contrôle la composition de l'actif et des autres éléments avant publication.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le conseil d'administration ou le directoire de la Société de Gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

Le commissaire aux comptes atteste les situations servant de base à la distribution d'acomptes. Ses honoraires sont pris en compte dans les frais de gestion.

Article 8 - Les comptes et le rapport de gestion

À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion établit les documents de synthèse et établit un rapport sur la gestion du FPS pendant l'exercice écoulé.

La Société de Gestion établit, au minimum de façon semestrielle et sous contrôle du dépositaire, l'inventaire des actifs du FPS.

Article 9 - Dénomination du Fonds et protection de la marque

La dénomination « PPG EDESIA » ainsi que les marques, logos et signes distinctifs qui lui sont associés sont ou pourront être déposés au nom de la Société de Gestion.
La Société de Gestion détient ces droits à titre conservatoire et agit en qualité de dépositaire de ceux-ci dans l'intérêt exclusif du Fonds et de la communauté de ses porteurs de parts.
Ces droits sont exclusivement affectés à l'exploitation, à l'identification, à la commercialisation et à la promotion du Fonds PPG EDESIA. Ils ne peuvent être utilisés pour désigner un autre

organisme de placement, fonds, produit ou activité sans que ne soit préservé l'intérêt exclusif des porteurs de parts du Fonds.
En cas de remplacement de la Société de Gestion, celle-ci s'engage à transférer ou à mettre à disposition de la société de gestion remplaçante les droits nécessaires à la poursuite de l'exploitation de la dénomination du Fonds, dans l'intérêt de la communauté des porteurs.

TITRE 3 - MODALITES D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Article 9 - Modalités d'affectation des sommes distribuables

Conformément à l'article L. 214-24-51 du CMF, les sommes distribuables sont constituées par :

1. Le résultat net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus.
2. Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation, et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Les sommes mentionnées aux 1° et 2° peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.

Les sommes mentionnées aux 1° et 2° sont complétées de remboursements de comptes-courants d'associés lesquels doivent intervenir pari passu, c'est-à-dire selon les mêmes pourcentages de comptes-courants par rapport aux apports en capital, au sein d'une même catégorie de Parts.

Les revenus distribuables font l'objet d'une affectation aux postes « *réserves* » ou « *report à nouveau* » (capitalisé) ou seront distribués sur proposition de la Société de Gestion.

Lorsque la Société de Gestion décide la mise en distribution des revenus distribuables aux porteurs de parts, celle-ci a lieu dans les cinq (5) mois suivant la clôture de chaque exercice.

La Société de Gestion fixe la date de répartition de ces revenus distribuables.

TITRE 4 - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 10 - Fusion – Scission

La Société de Gestion peut soit faire apport, en totalité ou en partie, des actifs compris dans le FPS à un autre FPS OPCVM ou FIA, soit scinder le FPS en deux ou plusieurs autres FPS communs.

Ces opérations de fusion ou de scission ne peuvent être réalisées qu'après que les porteurs en ont été avisés. Elles donnent lieu à la délivrance d'une nouvelle attestation précisant le nombre de parts détenues par chaque porteur.

Article 11 - Dissolution – Prorogation

Si les actifs du FPS demeurent inférieurs, pendant trente (30) jours, au montant fixé à l'article 2 ci-dessus, la Société de Gestion en informe l'Autorité des marchés financiers et procède, sauf opération de fusion avec un autre FPS commun de placement, à la dissolution du FPS.

La Société de Gestion peut dissoudre par anticipation le FPS. Elle informe alors les porteurs de parts de sa décision et, à partir de cette date, les demandes de souscription ou de rachat ne sont plus acceptées.

La Société de Gestion procède également à la dissolution du FPS en cas de demande de rachat de la totalité des parts, de cessation de fonction du dépositaire, lorsqu'aucun autre dépositaire n'a été désigné, ou à l'expiration de la durée du FPS, si celle-ci n'a pas été prorogée.

La Société de Gestion informe par courrier l'Autorité des marchés financiers de la date et de la procédure de dissolution retenue. Ensuite, elle adresse à l'Autorité des marchés financiers le rapport du commissaire aux comptes.

La prorogation d'un FPS peut être décidée par une décision des porteurs de parts sur proposition de la Société de Gestion, et dans ce cas la procédure est la suivante :

- Au plus tard dix-huit mois avant le terme, la Société de Gestion consulte les porteurs de parts par correspondance sur la décision de proroger ou non la durée de vie du FPS et la possibilité de sortie sans frais. Elle indique le délai pendant lequel le porteur de parts doit donner sa réponse à la Société de Gestion et la forme de la réponse ;

- Les porteurs de parts doivent se prononcer sur (i) la prorogation et (ii) leur souhait de demander ou non la sortie sans frais ;

- La décision de proroger est prise par plus de deux tiers des voix des porteurs de parts étant précisé que l'absence de réponse dans la forme et le délai requis vaut (i) acceptation de la prorogation et (ii) rejet de la possibilité de sortir sans frais.

Il est précisé en tant que de besoin qu'un porteur de part peut refuser la prorogation et ne pas solliciter la sortie sans frais mais qu'il n'est pas possible d'accepter la prorogation et de solliciter la sortie sans frais.

A l'issue de délai de consultation, si la proposition de prorogée a été acceptée par plus de deux tiers des voix des porteurs de parts, la Société de Gestion décide ou non de proroger la durée de vie du FPS en fonction de la quantité de demandes de sorties sans frais et de la possibilité pour le FPS de perdurer eu égard à ces demandes de sortie.

En cas de prorogation, les demandes de sortie doivent être honorées dans un délai de six mois précédents la prorogation et le remboursement dans les six mois qui suivent la date de prorogation.

La décision de prorogation doit être portée à la connaissance du Dépositaire et de l'Autorité des marchés financiers.

Article 12 – Liquidation

En cas de dissolution, la Société de Gestion est chargée des opérations de liquidation. Le liquidateur est investi, à cet effet, des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les actifs, payer les créanciers éventuels et répartir le solde disponible entre les porteurs de parts, en numéraire ou en valeurs.

Le commissaire aux comptes et le dépositaire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

TITRE 5 – CONTESTATION

Article 13 - Compétence - Élection de domicile

Toute contestation relative au FPS, qui pourrait s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le dépositaire, sera soumise à la juridiction des tribunaux compétents français et à la loi Française.

Article 14 – Réclamations

Les réclamations des Investisseurs concernant leur investissement dans le Fonds sont adressées à la Société de Gestion :

PIERRE 1ER GESTION
31–35 rue Froidevaux, 75014 Paris

La Société de Gestion s'engage à en accuser réception sous dix (10) jours ouvrés à compter de la réception de la réclamation et devra y apporter une réponse dans les meilleurs délais et au plus tard deux (2) mois à compter de la date de réception de la réclamation.

L'Investisseur est libre d'adresser sa réclamation dans la langue officielle de la juridiction de l'Union européenne dans laquelle le Fonds lui a été commercialisé.

Date de mise à jour du règlement : 17 septembre 2026

Annexe I – Définitions

Les termes du Prospectus et du Règlement précédés d'une majuscule correspondent à la définition qui leur en est donnée ci-dessous.

Actif du FPS	Représente la somme des éléments sur lesquels le FPS a des droits, tels que ces éléments sont inscrits à l'actif dans la comptabilité du FPS, étant précisé que le FPS est une copropriété d'instruments financiers et en tant que FIA, est soumis aux règles de la comptabilité des FIA. L'Actif du FPS comprend les montants souscrits et libérés par ses porteurs, augmentés des Produits Nets et Plus-Values Nettes dudit FPS.
Actifs Eligibles ELTIF	Défini à l'**article 3.5** du prospectus**.**
Affiliée(s)	Désigne relativement à un porteur de Parts, toute autre personne qui contrôle directement ou indirectement le porteur de Parts ou qui est contrôlée directement ou indirectement par le porteur de Parts ou encore qui est soumise au même contrôle direct ou indirect qu'une personne contrôlant le porteur de Parts, la notion de contrôle s'entendant au sens de l'article L. 233-3 I 1° du Code de commerce, que ce contrôle soit exercé directement ou indirectement, seul ou de concert au sens de ce même article.
AMF	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
Actifs Eligibles OPCVM	Défini à l'**article 3.8.3** du prospectus**.**
Agrément ELTIF	Défini à l'**article 3.6** du prospectus**.**
Bénéficiaire(s)	Désigne un porteur de parts ou un tiers non-porteur de parts autre qu'une Affiliée, au profit de qui est envisagé ou est réalisé un Transfert de parts.
Bulletin de souscription	Désigne le document juridique par lequel un investisseur souscrit des parts du FPS.
Capital ELTIF	Désigne l'engagement global, après déduction de tous les frais, charges et commissions supportés directement ou indirectement par les investisseurs. A titre de clarification, les droits d'entrée ne viennent pas en réduction de l'engagement global pour les besoins des calculs
Catégorie de Parts	Défini à l'**article 3.1** du prospectus**.**
CGI	Désigne le Code général des impôts.

CMF	Désigne le Code monétaire et financier.
Commissaire aux Comptes	Désigne Forvis Mazars SA, au moment de la Constitution, puis toute société ou personne qui pourrait être désignée à cette fonction par la Société de Gestion, selon les modalités prévues par la réglementation, au cours de la vie du FPS.
Commission d'Acquisition	Défini à l'**article 8.3.2** du prospectus**.**
Commission de Gestion	Défini à l'**article 8.2** du prospectus**.**
Commission de Souscription	Défini à l'**article 8.3.1** du prospectus**.**
Constitution	Défini à l'**article 1.3** du prospectus**.**
Date de centralisation	A le sens qui lui est donné à **l'article 7.1 d)**
Date d'Evaluation	Défini à l'**article 1.3** du prospectus**.**
Date de pré-centralisation	Définie à l'**article 7,1), d)** du prospectus.
Date de Souscription	Désigne la date à laquelle le Porteur de Parts a souscrit des Parts du FPS
Dernier Jour de Souscription	Désigne le dernier jour de la Période de souscription des parts du FPS, le cas échéant prorogée, tel que défini à **l'article 7.1 a)** du prospectus**.**
Délégataire de la Gestion Comptable	Désigne Forstone, Expertise et Conseil
Dépositaire	Désigne Société Générale, Etablissement agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) et soumis au contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF) à la date de la Constitution, puis toute société habilitée qui pourrait être désignée à cette fonction par la Société de Gestion, selon les modalités prévues par la réglementation, au cours de la vie du FPS.
Durée du FPS	Défini à l'**article 1.3** du prospectus**.**

Droits d'entrée	Défini à l'**article 8.1** du prospectus**.**
ELTIF	Fonds européen d'investissement à long terme
Evaluateur externe indépendant AIFM	Désigne Forstone, Expertise et Conseil
FIA	Fonds d'Investissement Alternatif
FPS	Désigne le FPS PPG EDESIA
Fonds Concurrents	Défini à l'**article 3.15.1** du prospectus
Investissement	Désigne tout investissement réalisé ou devant être réalisé (selon le contexte) par le FPS, soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs filiales.
Investissement(s) Complémentaire(s)	Désigne un investissement du FPS dans une société dans laquelle le FPS a déjà une Participation.
Investisseur(s) Autorisé(s)	Désigne les personnes habilitées à détenir des parts du FPS qui répondent aux conditions visées à l'article 4.2 du présent Prospectus, telles qu'elles résultent de l'article 423-27 du RGAMF.
Investisseurs Interdits	Défini à l'**article 4.2** du prospectus
IS	Désigne l'impôt sur les sociétés
Jours ouvrés	Correspond aux jours effectivement travaillés dans une entreprise ou une administration (généralement du lundi au vendredi inclus), à l'exception des jours fériés habituellement non travaillés, en France.
Juste Valeur	Désigne le montant pour lequel un actif peut être échangé entre des parties bien informées, consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normale
Lettre de Notification	Désigne la notification adressée par un Porteur Cédant à la Société de Gestion selon les modalités décrites à l'**article 7.3 a)** du prospectus**.**
Limite de rachat ELTIF	A le sens qui lui est donné à l'Article 7.2.2 a)

Membres de la Société de Gestion	Défini à l'**article 3.15.2** du prospectus
MiFID 2	Défini à l'**article 7,1), h)** du prospectus.
Montant de rachat autorisé	A le sens qui lui est donné à l'Article 7.2.2 a)
Montant du Risque TVVI	Défini à l'**article 3.3** du prospectus**.** S'entend du montant du risque, pénalités incluses, dont intérêts de retard jusqu'à la fin de la période de prescription le cas échéant.
Nouvelle Période de Souscription	Défini à l'**article 7,1), a)** du prospectus.
Notification	Désigne, selon les circonstances spécifiées dans le Règlement, le fait pour une partie, la Société de Gestion ou un ou les porteurs de parts, d'adresser à l'autre partie, un document au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre décharge ou par tous moyens permettant à l'expéditeur de s'assurer de la bonne réception dudit document par le destinataire et de disposer d'une date certaine de la première présentation ou de la réception dudit document par le destinataire. Il est précisé qu'une Notification sera présumée avoir été faite à la date de sa réception ou de sa première présentation à l'adresse du destinataire.
OCDE	Désigne l'Organisation de coopération et de développement économiques
OPCVM	Désigne un organisme de placement collectif en valeurs mobilières
Parts	Désigne des parts du FPS
Parts Proposées	Défini à l'**article 7.3 a)** du prospectus**.**
Période de blocage	Désigne la période pendant laquelle les porteurs de parts ne peuvent pas demander le rachat de leurs parts par le Fonds, telle que définie à l'**article 7.2 a)** du prospectus.
Poche de Liquidité	Défini à l'**article 3.6** du prospectus**.**

Période de souscription	Définie à l'**article 7,1), a)** du prospectus.
Porteur Cédant	Désigne un porteur de parts qui envisage de réaliser ou qui réalise un Transfert de parts.
Porteur Défaillant	Défini à l'**article 3.3** du prospectus**.**
Produits Nets et Plus-Values Nettes	Désigne la somme des éléments (i), (ii) et (iii) suivants : (i) des bénéfices ou pertes d'exploitation à savoir la différence entre les produits (intérêts, dividendes, et tous produits autres que les produits de cession) et les charges (frais, rémunérations de la Société de Gestion, du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, frais de banque, frais d'investissement et de désinvestissement, etc.), constatée depuis la date de Constitution du FPS jusqu'à la date du calcul ; (ii) des plus ou moins-values réalisées sur la cession des investissements du portefeuille depuis la date de Constitution du FPS jusqu'à la date du calcul ; (iii) des plus ou moins-values latentes sur les investissements du portefeuille, ces plus ou moins-values latentes étant déterminées sur la base de la valorisation des actifs comme il est dit à l'**article 11** du Prospectus, à la date du calcul.
Prospectus	Désigne le prospectus du FPS
Règlement	Désigne le règlement du FPS
Règlement SFDR	Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, tel que modifié et incluant ses actes délégués
Règlement Taxonomie	Règlement européen n°2020/852
RGAMF	Règlement Générale de l'Autorité des Marchés Financiers
Société de Gestion	Désigne PIERRE 1ER GESTION - GP- 15000024, Société par actions simplifiée, au capital de 500.000 euros 31–35 rue Froidevaux, 75014 Paris R.C.S Paris : 813 903 390.
Sociétés du Portefeuille	Défini à l'**article 3.5** du prospectus**.**

Structure Liée	Désigne toute autre structure d'investissement que le Fonds, gérée ou conseillée par la Société de Gestion, ou que celle-ci est amenée à gérer ou conseiller, y compris dans le cadre d'un contrat de délégation de gestion, ainsi que société ou structure liée à la Société de Gestion au sens de l'article R.214-43 du CMF.
Taxe sur la valeur vénale des immeubles ou TVVI	Défini à l'**article 3.3** du prospectus**.**
Transfert	Désigne le transfert de propriété de parts du FPS, sous quelque forme que ce soit, et notamment, sans que cette liste soit limitative, par cession, apport, échange, transmission universelle de patrimoine, attribution en nature d'actifs, réalisation contractuelle ou judiciaire d'une sûreté telle qu'un gage ou un nantissement, donation.
US Persons	Définies par la législation américaine
Valeur Liquidative ou VL	Défini à l'**article 1.5** du prospectus**.**
Valeur par Part	Défini à l'**article 1.5** du prospectus**.**

Annexe II - Liste des informations devant être mises à la disposition des investisseurs conformément à l'article 21 de l'Instruction n°2012-06



AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

DECLARATION D'UN FIA (OU D'UN COMPARTIMENT)

Ce document constitue l'annexe I de l'instruction AMF – DOC 2012-06

Tableau de concordance des informations à mettre à la disposition des investisseurs et à communiquer à l'AMF dans le cadre d'une demande de commercialisation d'un FIA en France

Ce document constitue l'annexe I de l'instruction AMF – Modalité de déclaration, de modifications, établissement d'un prospectus et informations périodiques des fonds professionnels spécialisés, des fonds professionnels de capital investissement et des organismes de financement spécialisé.

Dans le cadre d'une demande de commercialisation en France en application des articles 421-1 et 421-13 du règlement général de l'AMF concomitamment à la déclaration du FIA, la société de gestion de portefeuille agréée en France conformément à la directive AIFM transmet ce document.
En application du f) de l'article 421-1 du règlement général de l'AMF la société de gestion de portefeuille atteste en cochant les cases de chaque ligne du tableau ci-dessous avoir inséré les informations à mettre à la disposition des investisseurs dans les documents réglementaires concernés dont la version à jour a bien été transmise à l'AMF.

•

Informations figurant dans les documents réglementaires

Informations à mettre à la disposition des investisseurs (visées à l'article 21 de l'instruction)	Documents réglementaires concernés
a) Une description de la stratégie et des objectifs d'investissement du FIA, des informations sur le lieu d'établissement de tout FIA maître au sens du IV de l'article L.214-24 du code monétaire et financier et sur le lieu d'établissement des fonds sous-jacents si le FIA est un fonds de fonds, une description des types d'actifs dans lesquels le FIA peut investir, des techniques qu'il peut employer et de tous les risques associés, des éventuelles restrictions à l'investissement applicables, des circonstances dans lesquelles le FIA peut faire appel à l'effet de levier, des types d'effets de levier et des sources des effets de levier autorisés et des risques associés, des éventuelles restrictions à l'utilisation de l'effet de levier, ainsi que d'éventuelles modalités de remploi d'un collatéral ou d'actifs et sur le niveau de levier maximal que la société de gestion est habilitée à employer pour le compte du FIA	- Plan type du prospectus, III – Modalités de fonctionnement et de gestion, Dispositions particulières, 4° Présentation des rubriques, a) Objectif de gestion et c) Stratégie d'investissement - Plan type du prospectus, I. Caractéristiques générales, 12° - Plan type du prospectus, III – Modalités de fonctionnement et de gestion, Dispositions particulières, 8° Profil de risque ☑ - Le cas échéant, les informations relevant de l'article 8 ou de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 dit « règlement SFDR », conformément aux modèles prévus par le règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022 ☐
b) Une description des procédures pouvant être mises en œuvres par le FIA pour changer sa stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement ou les deux	- Plan type du prospectus, V – règles d'investissement ☑
c) Une description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement, y compris des informations sur la compétence judiciaire, sur le droit applicable et sur l'existence ou non d'instruments juridiques permettant la reconnaissance et l'exécution des décisions sur le territoire de la République française	- Plan type du prospectus, III – Modalités de fonctionnement et de gestion, Dispositions particulière, 10° ☑

En application du règlement (UE) n° 2016/679 du 27 avril 2016 et de la loi n° 7817 du 6 janvier 1978, les personnes physiques disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, d'opposition ou de limitation du traitement des données personnelles les concernant. Ce droit peut être exercé par courrier à l'adresse suivante : AMF Délégué à la protection des données - 17 place de la Bourse, 75002 Paris ; et via le formulaire « données personnelles » accessible sur le site internet de l'AMF. Vous pouvez également introduire une réclamation au sujet du traitement de vos données auprès de la CNIL.

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Fiche de déclaration d'un FIA
Annexe I de l'instruction AMF – DOC 2012-06

Informations à mettre à la disposition des investisseurs (visées à l'article 21 de l'instruction)	Documents réglementaires concernés
d) l'identification de la société de gestion, du dépositaire et du commissaire aux comptes du FIA, ainsi que tout autre prestataire de services et une description de leurs obligations et des droits des investisseurs	<u>Concernant la société de gestion, le dépositaire, le commissaire aux comptes et les autres prestataires de services</u> : - Plan type du prospectus, II. Acteurs <u>Concernant les droits des investisseurs</u> : - Règlement type, Article 1 – Parts de copropriété ; - Statuts types, Article 12 – Droits et obligations attachés aux actions ☑
e) une description de la manière dont la société de gestion respecte les exigences énoncées au IV de l'article 317-2 du règlement général de l'AMF	- Règlement type, Article 5 : La société de gestion - Prospectus type, II, 1° : Société de gestion ☑
f) une description de toute fonction de gestion déléguée par la société de gestion et de toute fonction de garde déléguée par le dépositaire, l'identification du délégataire et tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations	- Prospectus type, II,2° : Dépositaire et conservateurs et 7° Délégataire ☑
g) une description de la procédure d'évaluation du FIA et de la méthodologie de détermination du prix employée pour évaluer la valeur des actifs, y compris les méthodes employées pur les actifs difficiles à évaluer.	- Prospectus type, VII : Règles d'évaluation et de comptabilisation des actifs ☑
h) une description de la gestion du risque de liquidité du FIA, en ce compris les droits au remboursement dans des circonstances à la fois normales et exceptionnelles, et les modalités existantes avec les investisseurs en matière de remboursement	- Prospectus type, 14° : Modalités de souscription et de rachat ☑
i) une description de tous les frais,, charges et commissions éventuels, et de leurs montants maximaux, supportés directement ou indirectement par les investisseurs	- Prospectus type, 15° : Frais et commissions x
j) une description de la manière dont la société de gestion garantit un traitement équitable des investisseurs et, dès lors qu'un investisseur bénéficie d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs, qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec le FIA ou la société de gestion	- Prospectus type, 13° : Caractéristiques des parts ou actions ☑
l) la procédure et les conditions d'émission et de rachat des parts ou des actions	- Prospectus type, 14° : Modalités de souscriptions et de rachat ☑

Fiche de déclaration d'un FIA
Annexe I de l'instruction AMF – DOC 2012-06

Informations à mettre à la disposition des investisseurs (visées à l'article 21 de l'instruction)	Documents réglementaires concernés
n) le cas échéant, les performances passées du FIA	- Document et/ou lieu de présentation des performances passées auquel renvoie le d ocument d'informations clés (DIC) (lorsque le FIA a établi, conformément aux dispositions applicables, un tel document) ☑
o) l'identité du courtier principal et une description de toutes les dispositions importantes que le FIA a prises avec ses courtiers principaux et la manière dont sont gérés les conflits d'intérêts y afférents et la disposition du contrat avec le dépositaire stipulant la possibilité d'un transfert ou d'un réemploi des actifs du FIA et les informations relatives à tout transfert de responsabilité au courtier principal qui pourrait exister.	- Prospectus type, a) Objectif de gestion ☑
p) une description des modalités et des échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF	- Prospectus type, a) Objectif de gestion ☑

ANNEXE III – Liste de prise de participations du FPS PPG EDESIA

Filiales	RCS (PARIS)	Détenues par	A hauteur de (au 31/12/2025)
BK MURS	820 588 788	BK OPCI	99,99%
BK BAC	820 555 092	BK OPCI	99,99%
BK QUICK	830 915 039	BK OPCI	99,90%
BK HORIZON	931 610 588	BK OPCI	99,99%
PPG PARIS	880 171 715	BK OPCI	99,99%
RETAIL ONE	838 703 288	PPG RETAIL	99,99%
RETAIL TINQUEUX	879 087 906	PPG RETAIL	99,99%
RETAIL V2S	951 297 969	PPG RETAIL	99,99%
RETAIL FOOD	934 753 690	PPG RETAIL	99,99%
PPG PALOMA	878 350 255	PPG RETAIL	99,99%

La valorisation / prix utilisé dans le cadre d'une des prises de participation visées ci-dessus fait l'objet d'une information spécifique dans les conditions de l'Article 3.15.2 ci-dessus.

* Les prises de participation par le FPS au sein des fonds/sociétés dont elle est également société de gestion et/ou représentant légal ne pourront pas dépasser 50 % de l'Actif Net du FPS à l'issue d'une période de cinq (5) ans à compter de l'Agrément ELTIF.

ANNEXE II

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 *bis*, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, durèglement (UE) 2020/852

Dénomination du produit: FPS PPG EDESIA **Identifiant d'entité juridique: 969500LAIE0IY0UFMI82**

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produits financiers investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie..

Caractéristiques environnementales et/ousociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable?

☐ OUI	☒ NON
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental:**___%	☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bienqu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de___% d'investissements durables
☐ dans des activités économiquesqui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnementalau titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie del'UE
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social: %**	☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La société de Gestion reconnaît que les investissements du FPS sont exposés à certains risques de durabilité pouvant impacter les rendements ajustés au risque à long terme. Par conséquent, l'analyse environnementales et sociales (E/S) aux côtés de l'analyse financière conventionnelle a été intégrée pour identifier les risques de durabilité des actifs immobiliers dans l'univers d'investissement du FPS en prenant en compte dans le processus d'investissement :

- des facteurs environnementaux tel que le coût et les règlementations en matière d'énergie, dégradation de la qualité de l'eau, la présence d'amiante, les modifications des usages liés au changement climatique.

- des facteurs sociaux et de gouvernance tel que le respect des droits de l'homme, la lutte contre la corruption, ….

Toutes les décisions d'investissements ne seront pas exclusivement fondées sur des considérations relatives aux critères E/S, mais elles visent à réduire le risque de durabilité.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?

Les équipes de gestion de la société de gestion procèdent à l'attribution des notes extra financières des actifs immobiliers suivant leur classe d'actifs (bureaux, commerces, restaurants, hôtel, marchands de biens ou promotion …) en matière :

- Environnementale :

Les critères retenus mais non exhaustifs sont la Performance énergétique, l'Energie renouvelable, la Biodiversité, l'Actif labellisé, l'Utilisation de matériaux bio-sourcés….

- Sociale :

Les critères retenus mais non exhaustifs sont la Proximité aux transports en commun, les Espaces de détente, le Confort thermique, l'Intégration locale…

Les notes extra-financières sont susceptibles d'évoluer dans le temps à la hausse comme à la baisse. Elles pourront conduire à des décisions d'investissement ou de désinvestissement.
L'application de critères ESG au processus d'investissement peut conduire la société de gestion à investir ou à exclure des actifs pour des raisons non financières, quelles que soient les opportunités de marché disponibles.

Il convient de souligner que les informations collectées pour la notation, malgré les efforts de la société de gestion, peuvent être incomplètes, inexactes ou indisponibles. En conséquence, il existe un risque que la Société de Gestion évalue incorrectement la note ESG d'un actif composant le FPS.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs?

Selon la réglementation SFDR, un investissement durable répond à trois critères :

- l'activité de l'entreprise contribue de manière positive à un objectif environnemental ou social,
- elle ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs,
- l'entreprise applique des pratiques de bonne gouvernance.

Les investissements considérés comme durables au sens de SFDR représenteront 0% minimum de l'actif net du FPS.

***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social* ?**

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives lesplus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris enconsidération ?

Ce produit financier ne tient pas compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité tel que décrit dans le règlement SFDR.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droitsde l'homme ? Description détaillée :

Le fonds ne vise pas à réaliser des investissements durables. De ce fait, nous ne mesurons pas les investissements durables tels que définis par l'ONU, à savoir toute activité dont au moins 25% du chiffre d'affaires contribue à un des 17 Objectifs de Développement Durable et/ou qui est alignée à la taxonomie et participe ainsi l'atténuation du changement climatique. Le fonds n'évalue pas si les investissements du produit financier ne nuisent pas de manière significative à un objectif environnemental ou social (DNSH).

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important» s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☐ Oui

☒ Non

Le produit financier ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.



Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Afin d'atteindre son objectif de gestion, le FPS ciblera principalement des projets d'investissement de long terme en France et départements et régions d'outre-mer. L'équipe de gestion de la Société de Gestion ciblera les différentes classes d'actifs de l'immobilier professionnel en privilégiant la thématique de l'alimentation dans une optique de détention supérieure à cinq (5) ans.

Le FPS ciblera également à titre accessoire, des opérations d'acquisition, de financement, de prise de participation majoritaire ou minoritaire dans des projets immobiliers de construction, restructuration de type value add, de portage de terrains à bâtir et d'immeubles de toute nature, d'opérations marchands de bien, et d'achats de parts de fonds immobilier avec ou sans

décote et tous hôtels (murs et fonds) ayant un cycle de revente court terme entre trois (3) et cinq (5) ans en France métropolitaine, ainsi que les départements et les régions d'outre-mer.

- ***Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Pour sélectionner les actifs immobiliers éligibles au FPS, l'équipe de gestion s'appuie sur une analyse financière combinée à une stratégie extra-financière basée sur des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) réalisé en amont.
Une grille de notation ESG (réalisée en interne) permettant d'établir une note ESG pour chaque actif sera mise en œuvre annuellement pour les actifs déjà en portefeuille et au fur et à mesure d'éventuelles acquisitions futures. Cette notation, qui sera mise à jour annuellement en fonction des informations collectées, permettra d'identifier les axes d'amélioration éventuels des actifs composant le fonds.
Pour concilier la recherche de performance et le développement des pratiques socialement responsables, les critères ESG sont considérés selon une approche d'amélioration croissante. Les actifs actuels et futurs détenus par le FPS devront connaitre une amélioration de leur note ESG entre la date d'établissement de sa première notation et la date de la revente de l'actif.

Pierre 1er Gestion n'établit aucune relation d'affaires avec de nouveaux locataires principaux dont l'activité principale concerne l'un des secteurs économiques cités ci-dessous :

- Conception, fabrication ou utilisation d'armes non conventionnelles,
- Conception, fabrication ou utilisation d'armes conventionnelles si le locataire est contrôlé par un Etat qui n'appartient pas à l'Union Européenne,
- Fabrication de tabac,
- Production de contenu pornographique,
- Extraction de sources d'énergie fossile.

Pierre 1er Gestion n'établit aucune relation d'affaires avec des clients, des acquéreurs, des vendeurs ou des locataires dont il a été établi qu'il fait l'objet de sanctions pour non-respect des droits de l'homme, de sanctions internationales ou ayant des liens avec le gouvernement de pays ayant fait l'objet de sanctions internationales.
Pierre 1er Gestion met en œuvre des procédures opérationnelles favorisant la transparence des échanges avec ses différentes contreparties, et exclut toute relation d'affaire avec des contreparties faisant l'objet de sanctions internationales pour corruption.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- ***Dans quelle proportion minimale me produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

L'approche retenue par le fonds n'applique pas de taux minimal d'engagement visant à réduire l'univers d'investissement du portefeuille.

- ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?***

La qualité de la gouvernance est depuis toujours un critère de notre politique d'investissement. A ce titre, la note du pilier G au sein des grilles ESG internes est comprise entre 20% et 30% (en fonction des actifs) de la notation ESG globale des actifs.
Dans le cadre de l'analyse ESG des sociétés, les analystes-gestionnaires prennent en compte les aspects suivants :

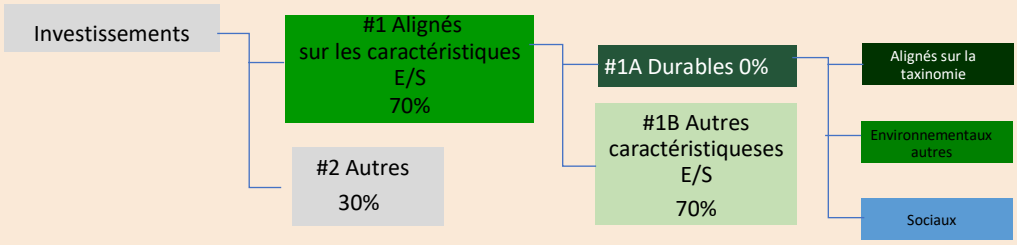
Critère Gouvernance	Indicateur
Relations prestataires	Les contrats de property / entretien / travaux intègrent-ils des clauses spécifiques à la démarche ESG ?
Ethique des affaires	Existe-t-il un dispositif spécifique de lutte contre la corruption, le travail illégal, forcé et dissimulé
Blanchiment	Existe-t-il un dispositif spécifique de lutte contre le blanchiment d'argent
Droit des actionnaires	Le droit des actionnaires est-il pleinement respecté ?
Résilience au changement climatique	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif depuis les trois dernières années ?
Enquête interne	Existe-t-il une enquête interne auprès des salariés afin de discuter des points d'amélioration en terme d'organisation et de gouvernance ?
Sensibilisation des locataires	Un guide de bonnes pratiques a-t-il été mis à disposition des locataires / occupants / clients ?

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

Le fonds disposera d'une note sur a minima 70% de son actif net (hors liquidité et assimilés).

L'**allocation des actifs** décrit la proportion des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- **Des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple;
- Des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés surles caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend:
- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

L'utilisation des produits dérivés s'effectue à titre purement financier et n'a pas pour vocation de promouvoir les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le fonds.

Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE?

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?

Oui : ☐ dans le gaz fossile ☐ dans l'énergie nucléaire

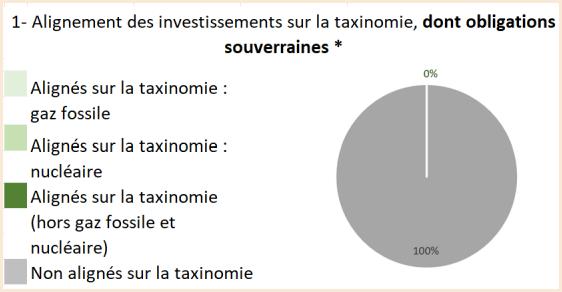
✖ Non

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètent en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





** Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines.*

Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes?

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.
Le pourcentage minimum d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes au sens de la taxinomie de l'Union Européenne s'élève à 0%.

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Le fonds réalisera un minimum de 0% d'investissement durable ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie de l'UE.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social?

Le fonds réalisera un minimum de 0% d'investissements durables sur le plan social..

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie «#2 Autres», quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », représentent la proportion maximale (30%) de l'actif du fonds (hors liquidité et assimilé) pour lesquels il n'existe pas encore de notations extra-financières.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut?

Ce produit n'utilise pas d'indice spécifique pour déterminer son alignement aux caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- ***Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?***
  Non applicable
- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?***
  Non applicable
- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***
  Non applicable
- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***
  Non applicable

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet:

https://pierrepremiergestion.fr/app/uploads/2022/06/Politique-ESG-signee.pdf vers la rubrique « Documentation