PPG MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

FPS ELTIF 2
PPG EDESIA

Septembre 2026



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

AVERTISSEMENT

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

Ce document a été réalisé dans un but d'information uniquement et ne constitue ni une offre, ni une invitation à souscrire à des parts du Fonds, ni une sollicitation, ni une recommandation personnalisée au sens de l'article D 321-1 5° du Code Monétaire et Financier.

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

L'investissement concerne l'acquisition de parts du fonds, et non d'un actif sous-jacent donné, tel qu'un immeuble ou des actions d'une société, étant donné que ceux-ci sont seulement des actifs sous-jacents détenus par le fonds.

Les informations contenues dans le présent document sont susceptibles d'être mises à jour et modifiées. Toutefois, Pierre 1er Gestion n'est tenue d'aucune obligation de mettre à jour ce document.

Sommaire

1 PIERRE 1ER GESTION

2 EXPERTISE ET TRACK RECORD

3 PPG EDESIA

4 TRAITEMENT DES ORDRES

5 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

6 COMMERCIALISATION





Pierre Premier Gestion

Pierre 1er Gestion

Acteur de référence dans la gestion de fonds immobiliers

Pierre 1er Gestion (PPG) est un acteur de référence dans la gestion de fonds d'investissement immobiliers. Société de gestion fondée en 2015, elle est agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) au titre de la directive AIFM sous le N°GP-15000024.
PPG conçoit, structure et gère des fonds pour des investisseurs de détail et professionnels, notamment via des véhicules tels que : OPPCI, FPS, SCPI.

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



Joseph CHÂTEL
Associé fondateur



Joël VACHER
Président,
Associé fondateur



Gérald PROUTEAU
Directeur du Développement

PPG MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

+10 ans
Création en 2015

8
Fonds d'investissement
(OPPCI, FPCI, FCPR, FPS, SCPI)

+ 840 M€
Encours bruts sous gestion

220
Actifs immobiliers gérés

Données au 31/07/2026

Pierre 1er Gestion
Manufacture immobilière

EXPERTISE OPÉRATIONNELLE ET ENGAGEMENT

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

Historique de performances des OPPCI gérés par PPG

Au 30/06/2026	**Performance annualisée* depuis l'origine****
OPPCI BK OPCI (part A)	**+ 11,14 %***
OPPCI PPG RETAIL (part A)	**+ 8,27 %***
OPPCI PPG CROISSANCE (part B)	**+ 8,16 %***

*Performances nettes de tous frais (hors commissions de souscription). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Source : PPG.
**Depuis la date d'agrément du fonds :
BK OPCI : le 31/05/2016 ; PPG Croissance : le 28/07/2017 (part B créée le 31/03/2024) ; PPG Retail : le 04/05/2018.



Expertise et Track Record

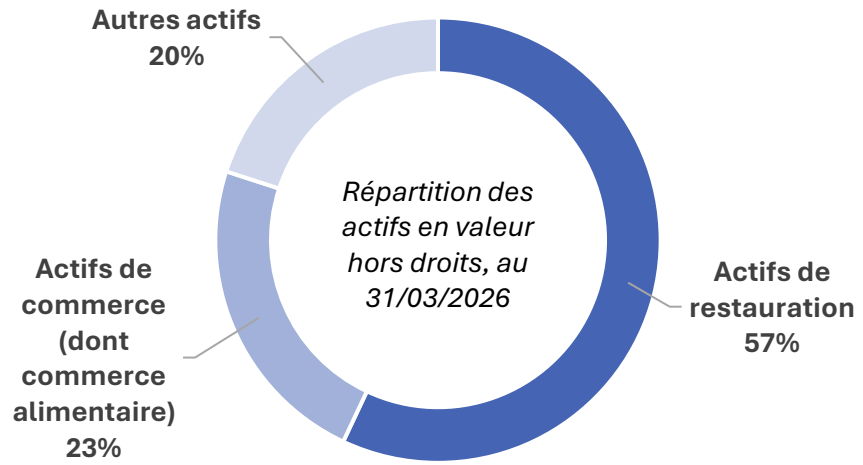
Pierre 1er Gestion

Une expertise historique dans la restauration et le commerce alimentaire

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

200

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





Actif ne faisant pas partie du portefeuille de PPG Edesia.



Actif ne faisant pas partie du portefeuille de PPG Edesia.

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

Pierre 1er Gestion

Un partenaire historique

Création Burger King **1954**	Arrivée en France[1] **2013**
634 restaurants en France[2] (6e marché mondial)	**+ 2 Mds€** Chiffre d'affaires 2025

1er groupe français indépendant de restauration	**Bertrand Franchise,** 1ère plateforme d'enseignes de restauration en franchises
1192 restaurants sous enseignes (Burger King, Hippopotamus, Au Bureau, Léon,...)	**+ 3 Mds€** Chiffre d'affaires 2025

[1] Implantation en France en décembre 2013 via une master franchise signée par le Groupe Bertrand.
[2] Au 31/12/2025.



Pierre 1er Gestion

Un track record illustré par le fonds BK OPCI

2016
Création

456 M€
Actif brut

162
Actifs dont
155 restaurants
Burger King

37,5 M€
Loyers annuels

+8,39 %
Performance
2025*

+11,14 %
Performance
annualisée
depuis création*



Actif ne faisant pas partie du portefeuille de PPG Edesia.

Données au 30/06/2026. Source : Pierre 1er Gestion.
*Part A créée le 28/06/2016. Performance nette de tous frais (hors commissions de souscription). **Les performances passées ne préjugent pas des performances futures**.



PPG Edesia

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

PPG Edesia

Investir dans un fonds immobilier ELTIF 2

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

Accessibilité

Ouverture des souscriptions aux investisseurs de détail et investisseurs professionnels

Structuration

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

Mesures de protection

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

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

PPG Edesia

Pourquoi investir ?

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

Stratégie d’investissement agile
déléguée à Pierre 1er Gestion, en contrepartie de frais de gestion

Objectif de performance capitalisée
Le fonds présente un risque de perte en capital

Fréquence de valorisation mensuelle
Les demandes de rachat ne peuvent intervenir qu’après une période de blocage de 5 ans

Liquidité encadrée
Le fonds présente un risque d’illiquidité



Actif ne faisant pas partie du portefeuille de PPG Edesia.

PPG Edesia

Un fonds flexible diversifié*

POCHE TACTIQUE LONG TERME

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

POCHE OPPORTUNISTE COURT TERME

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

POCHE DE LIQUIDITÉS

Minimum 10 % de l'actif net

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

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

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

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

PPG Edesia

Un fonds de capitalisation

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

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

PPG Edesia

Principaux facteurs de risques

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

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

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





Traitement des ordres

PPG Edesia

Calendrier de réception et traitement des souscriptions / VL mensuelle

1	2	3	4	5
Pré-centralisation* des souscriptions (PPG)	**Centralisation des souscriptions (Dépositaire)**	**Réception des fonds**	**Date d'évaluation**	**Publication de la VL**
Nominatif pur : **Parts R, P, I** : 16 jours calendaires avant la date d'évaluation, à 12h. ***Ex : 14 septembre 2026*** **Part A** : 4 jours calendaires avant la date d'évaluation, à 11h. ***Ex : 26 septembre 2026*** **Nominatif administré** : pas de pré-centralisation	**Nominatif pur** : **Parts R, P, I** : 14 jours calendaires avant la date d'évaluation, à 12h. ***Ex : 16 septembre 2026*** **Part A** : 2 jours calendaires avant la date d'évaluation, à 11h. ***Ex : 28 septembre 2026*** **Nominatif administré** : **Parts R, P, I** : 14 jours calendaires avant la date d'évaluation, à 12h. ***Ex : 16 septembre 2026*** **Part A** : 2 jours calendaires avant la date d'évaluation, à 11h. ***Ex : 28 septembre 2026***	**Nominatif pur :** **Parts R, P, I, A** : 2 jours ouvrables avant la date d'évaluation, à 12h. ***Ex : 28 septembre 2026*** **Nominatif administré** : **Parts R, P, I, A** : J+9 de la date d'évaluation. ***Ex : 13 octobre 2026***	Dernier jour ouvré de chaque mois civil ***Ex : 30 septembre 2026***	7 jours ouvrés après la date d'évaluation ***Ex : 7 octobre 2026***

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

Parcours distributeur et souscription sur notre plateforme

https://ppg.vasco.fund/

Notre équipe Back & Middle Office à votre écoute

ordres@pierrepremiergestion.com

PPG Edesia

Calendrier de traitement des rachats

Souscription

1

PÉRIODE DE BLOCAGE

5 ans après la souscription

- **Pas de rachat pendant 5 ans après la date de souscription,** sauf en cas de décès du porteur de part.
- **Marché secondaire facultatif** : tout porteur de parts du FPS peut adresser à la société de gestion un ordre d'achat ou de vente.

2

DEMANDE DE RACHAT

À compter de 5 ans après la souscription

- **Préavis de 90 jours calendaires** avant la VL de rachat (exécution du rachat à cours inconnu).
- **Tentative d'appariement sur le marché secondaire obligatoire** pendant 60 jours calendaires (inclus au préavis de 90 jours).

APPARIEMENT

L'ordre de vente est exécuté sur le marché secondaire dans le délai de 60 jours.

ou

RACHAT

A défaut de cession sur le marché secondaire, **traitement du rachat dans les conditions prévues au prospectus*.**

À tout moment, les transferts de parts (cession, apport, donation, ...) sont autorisés, sous réserve du respect des conditions prévues du prospectus.

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



Principales caractéristiques

PPG Edesia

Carte d'identité du FPS

Souscription minimum[1]

Part R (FR0014016HH0)
25 000 € (pers. physiques)
50 000 € (pers. morales)
Part P (FR0014016HG2)
250 000 €
Part I (FR0014016HF4)
500 000 €

Durée de vie du fonds
30 ans, prorogeable

Durée de placement recommandée
8 ans

Fréquence de valorisation

Valeur liquidative mensuelle

Fiscalité[2]

Valeurs mobilières
IFI

Reportings réglementaires
Rapports semestriels et annuels

Document d'information
Mensuel

Eligibilité

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

Dépositaire / Teneur de registre / Centralisateur
Société Générale

Gestionnaire comptable
Forstone Expertise et Conseil

Commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA

Agrégateurs

Karbon Alpha

Wizio (en cours)
Wealthcome (en cours)
Harvest (en cours)

[1]Hors commissions de souscription.
[2]Le traitement fiscal de l'investissement dépend de la situation individuelle de chaque investisseur.

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

PPG Edesia
Frais et commissions

À la souscription

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

En cours de vie du fonds

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

NOUS CONTACTER



Fabien Gaudin
RELATIONS PARTENAIRES ET INVESTISSEURS
+33 6 81 70 69 21



Gérald Prouteau
DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT
+33 6 76 83 83 28



Lucie Taufour
RELATIONS PARTENAIRES ET INVESTISSEURS
+33 6 80 30 04 66



Arthur Dubant
RELATIONS PARTENAIRES ET INVESTISSEURS
+33 7 82 11 05 33

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