Présentation PPG









Document mis à jour le 01/09/2026

Pierre Premier Gestion

MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

LES PYRAMIDES DE LA GESTION DE PATRIMOINE
2e société préférée des CGP
INVESTISSEMENT CONSEILS
2026
Catégorie Pierre papier
Société OPCI

La référence à un prix ne préjuge pas des résultats futurs du Fonds.

AVERTISSEMENT

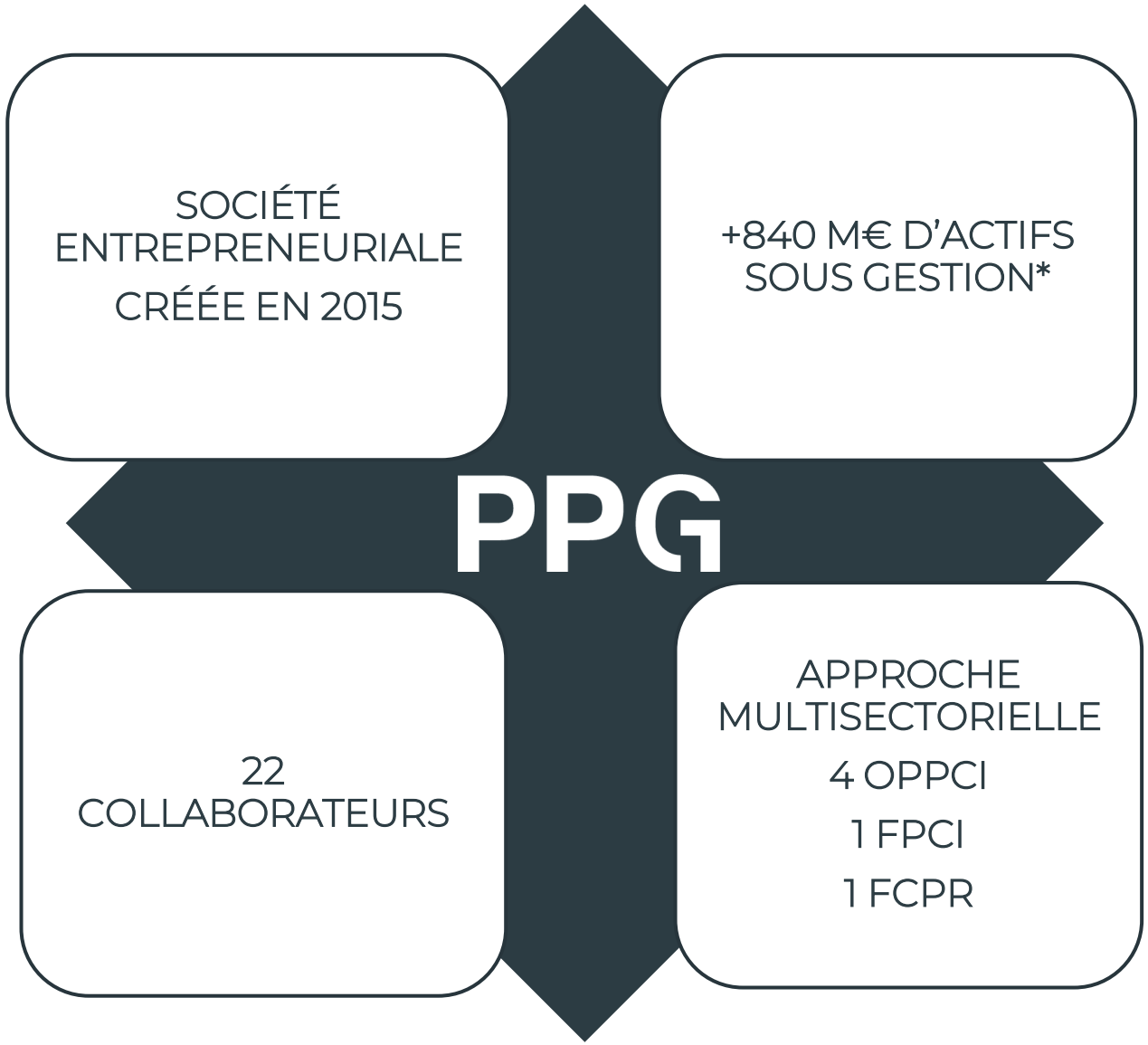
Ce document a été réalisé dans un but d'information uniquement et ne constitue ni une offre, ni une invitation à souscrire à des parts du Fonds, ni une sollicitation, ni une recommandation personnalisée au sens de l'article D 321-1 5° du Code Monétaire et Financier.

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) avant de prendre toute décision finale qui est disponible sur simple demande auprès de Pierre 1er Gestion à l'adresse info@pierrepremiergestion.com.

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.

PRÉSENTATION DE PIERRE PREMIER GESTION



*En date du 30/01/2026

PERFORMANCES OPPCI PPG

OPPCI (au 30/06/2026)	Performance 2T 2026*	Performance 2025*	Performance annualisée* depuis l'origine**
PPG RETAIL (part A)	+ 1,35%	+ 6,29%	+ 8,27%
PPG CROISSANCE (part B)	+ 1,53%	+ 8,06%	+ 8,16%
BK OPCI (part A)	+2,01%	+ 8,39%	+ 11,14%

Il est important de rappeler que les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures.

* Source : PPG. Performances nettes de tous frais (hors commissions de souscription) ** Depuis la date d'agrément du fonds : le 31/05/2016 pour BK OPCI ; le 04/05/2018 pour PPG Retail ; le 28/07/2017 pour PPG Croissance (part B créée le 31/03/2024).



PPG RETAIL

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT PPG RETAIL

Investissement principalement dans des **murs de commerce** situés en centre-ville ou dans des **zones commerciales** sur l'ensemble du **territoire français**, Île-de-France et régions.

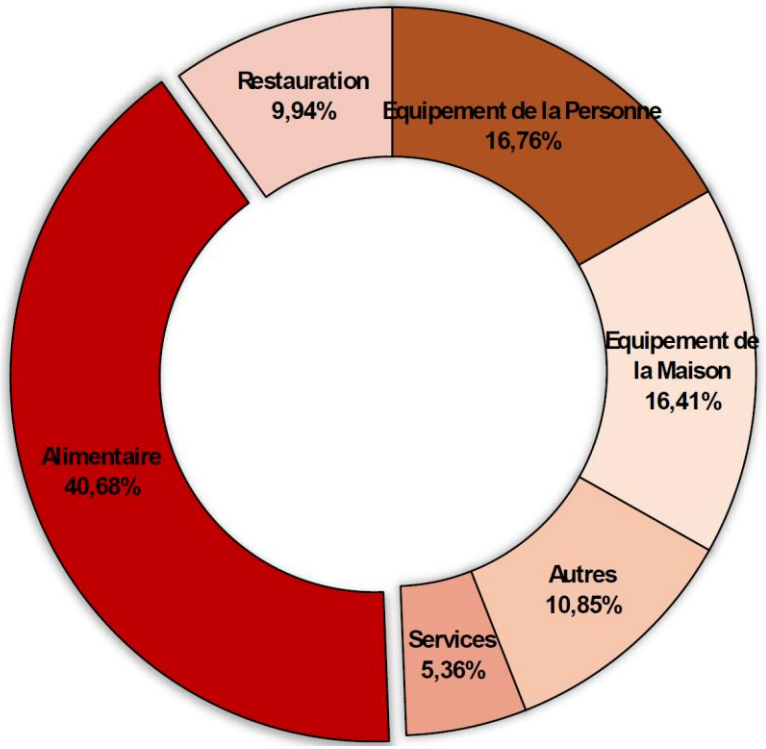
Secteurs d'activité privilégiés :

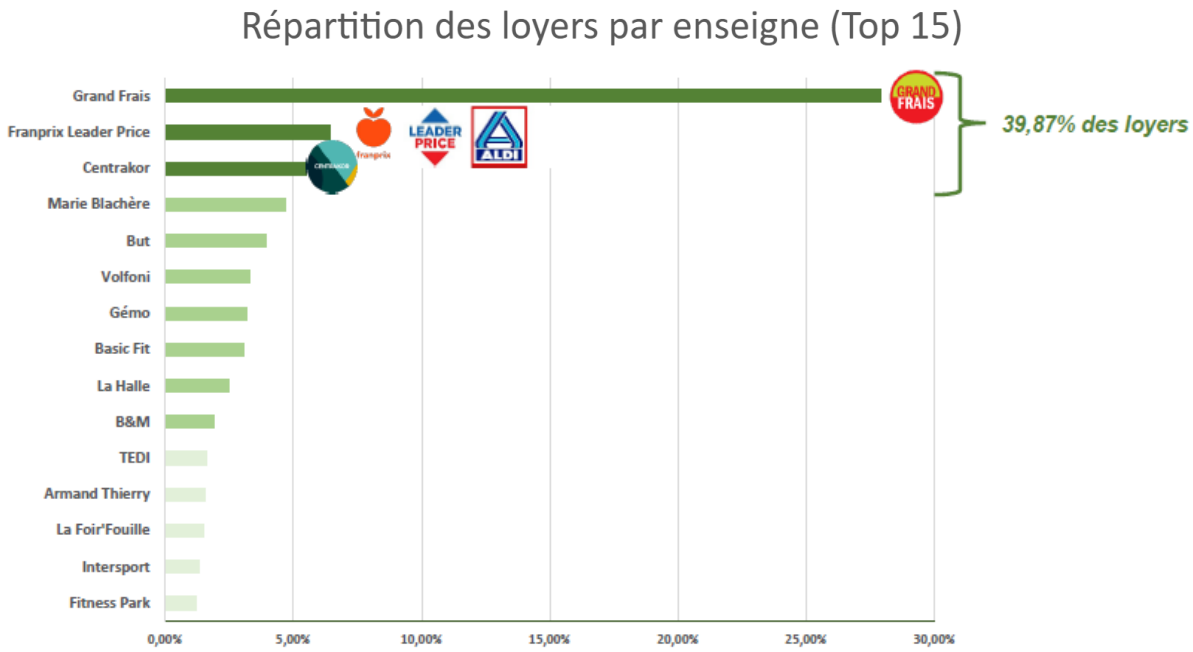
Alimentaire
Discount
Restauration
Equipement de la maison

Principaux critères de sélection :

- Dynamisme de la zone commerciale et de la zone de chalandise,
- Implantation d'enseignes nationales et le taux de rotation des locataires,
- Valeurs locatives (loyers/m² en fonction de la typologie de bâtiment et de commerce),
- Le taux d'effort,
- La vacance locative structurelle.

POCHE IMMOBILIERE - Typologie d'activités* / Répartition géographique





Taux d'occupation physique	95,65 %
Taux d'occupation financier	95,81 %
Taux de recouvrement loyers T1 2026	96 %



*quote-part calculée selon les valorisations des actifs au 30/06/2026
Source : PPG

PRÉSENTATION OPPCI – PPG RETAIL (au 30/06/2026)

Organisme Professionnel de
Placement Collectif en Immobilier

Agréé en 05/2018 - Durée : 15 ans

Murs de commerces de périphérie et centre-ville en France métropolitaine

38 actifs
+ 80 enseignes locataires
Actif brut : 186 M€

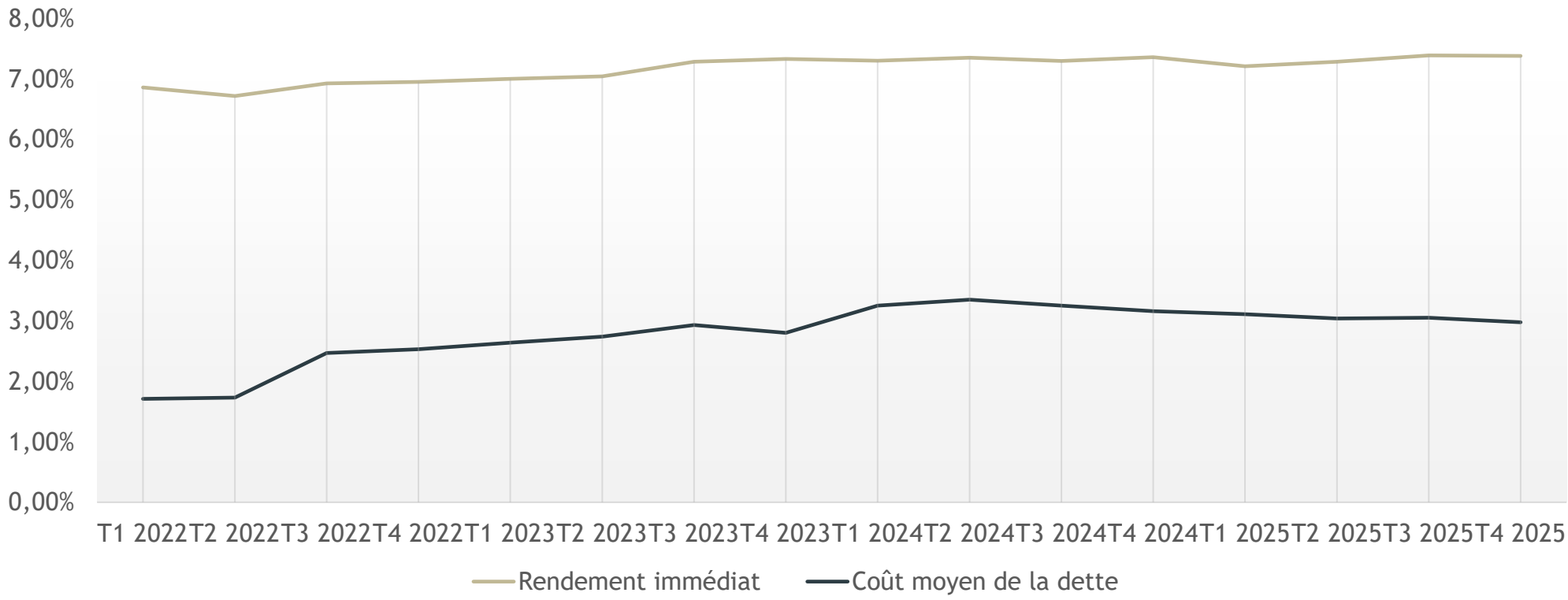
PPG Retail

Performance 2025
+6,29%(1)

Effet de levier bancaire : 42,57%
Dette bancaire taux fixe + taux variable couverte : 60,96%

(1) nette de tous frais (hors commissions de souscription) – Part A.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Source : PPG

RENDEMENT IMMOBILIER – COÛT DE LA DETTE



PPG RETAIL	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Rendement immédiat (A)	6,95%	7,33%	7,36%	7,38%
Coût de la dette (B)	2,53%	2,80%	3,16%	▼ 2,98%
Spread (A) - (B)	4,42%	4,53%	4,20%	▲ 4,40%

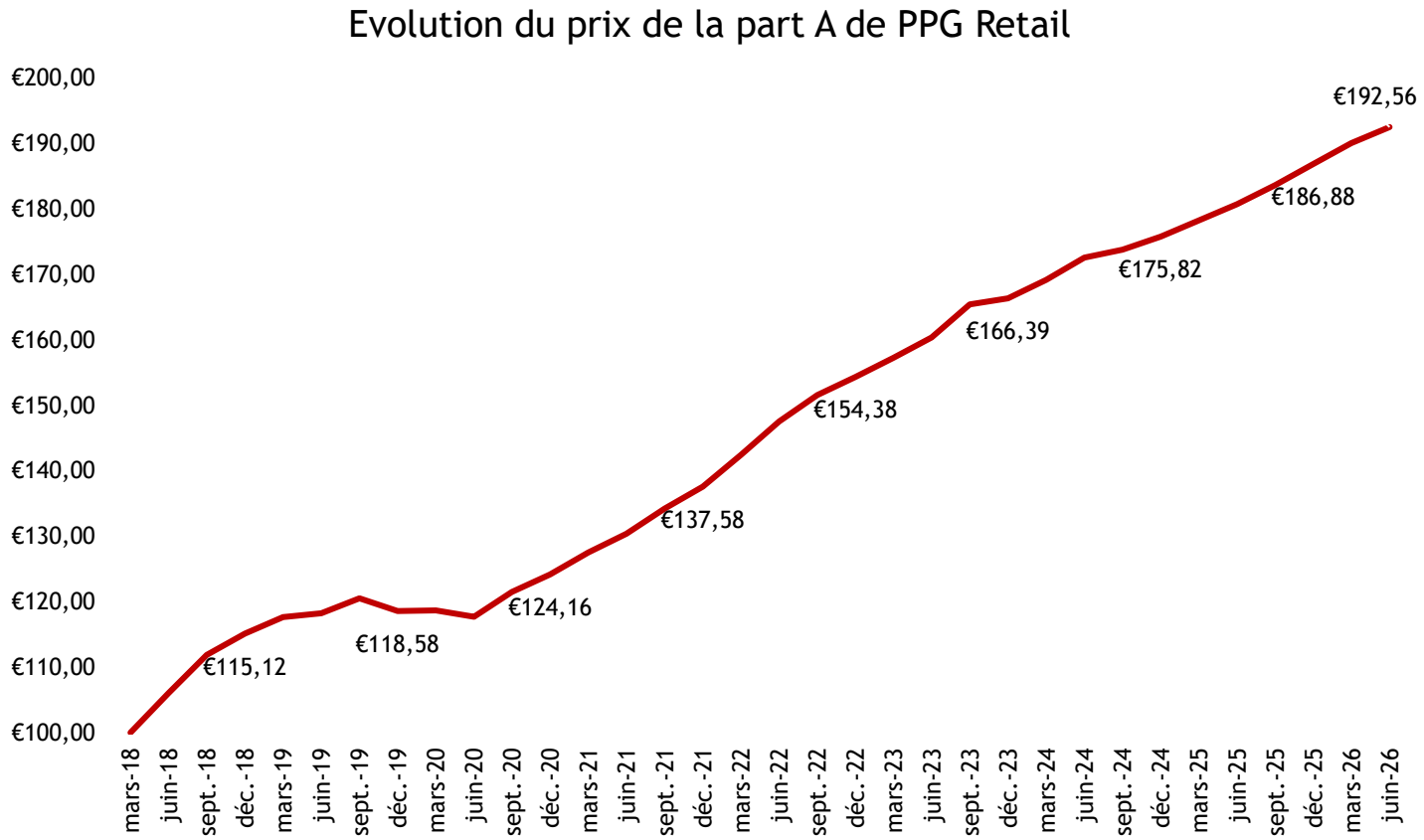
Il est rappelé que les rendements passés ne constituent pas un indicateur fiable des rendements futurs

PERFORMANCES PPG RETAIL - PART A (au 30/06/2026)

Performance 2025[1]
+6,29%

Performance annualisée[1][2]
+8,27%

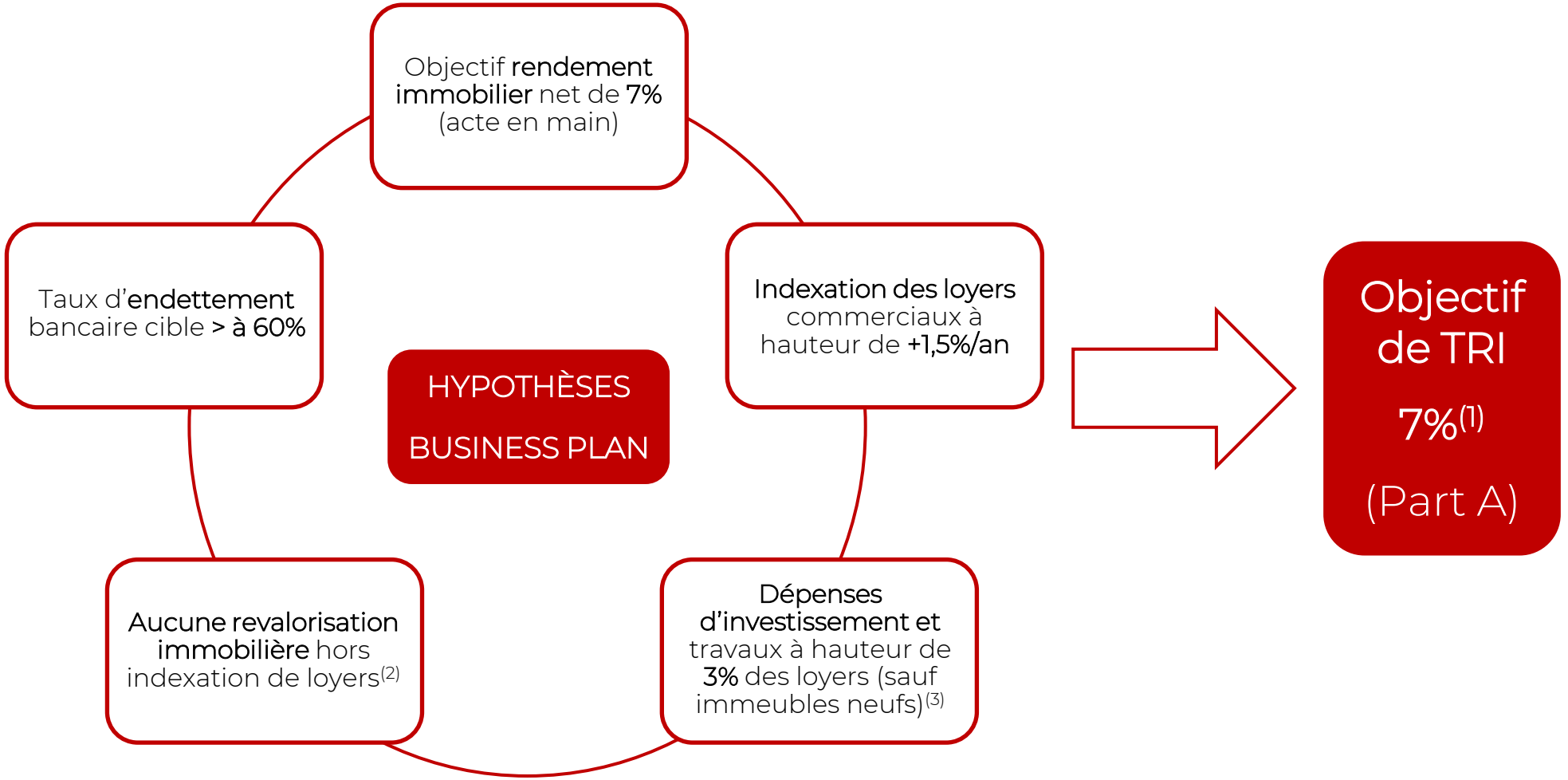
Performance depuis l'origine[1][2]
+92,67%



[1] nette de tous frais (hors commissions de souscription).
[2] depuis l'agrément du Fonds le 04/05/2018.
<u>Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.</u>
La référence à un prix ne préjuge pas des résultats futurs du Fonds
Source : PPG

LES PYRAMIDES DE LA GESTION DE PATRIMOINE
INVESTISSEMENT CONSEILS
Prix de Performance
OPCI
Professionnel
2024

OBJECTIF DE GESTION PPG RETAIL – OBJECTIF DE TRI



(1) Objectif de Taux de rendement interne (TRI) net de tous frais hors commissions de souscription sur la durée de vie restante de la SPPICAV. L'objectif de TRI est calculé selon les hypothèses retenues par Pierre 1er Gestion à partir du portefeuille existant au 31/12/2025 et n'est en aucune façon garanti. L'investissement dans une SPPPICAV comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs.

(2) (loyers indexés) / (taux de capitalisation au 31/12/2025).

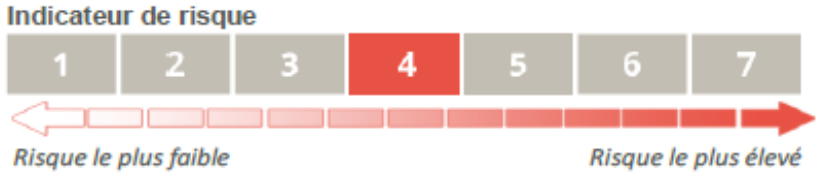
(3) Application du taux de 3% à partir de la 7e année pour les immeubles acquis neufs.

PRINCIPAUX RISQUES PPG RETAIL

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 où 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 75%. 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 aux articles 4.4 et suivants du Prospectus avant toute souscription.



CARTE D'IDENTITE PPG RETAIL (au 30/06/2026)

Type	Investisseurs autorisés	Stratégie	Objectif de Performance
OPPCI	Professionnels et professionnels assimilés	Core+[1]	TRI cible +7%[2]

Souscription minimale	Commissions souscription	Fiscalité	Liquidité
100 000€[3] / 10 000€ en cas de réinvestissement	2,5 % acquis au Fonds 5% max de droits d'entrée	Fiscalité des valeurs mobilières[4] IFI quote-part 31/12/2025 : 48,60%	Trimestrielle[5]

[1] Actifs dont les baux confèrent un cash-flow relativement sécurisé mais dont les revenus sont diversifiés tant en termes de secteurs d'activités que de nature de preneurs et donc présente un risque de contrepartie.
[2] Objectif de TRI net de tous frais (hors commission de souscription) sur la durée de vie restante de la SPPICAV. L'objectif de TRI est calculé selon les hypothèses retenues par Pierre 1er Gestion à partir du portefeuille existant au 31/12/2025 et n'est en aucune façon garanti. L'investissement dans une SPPPICAV comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs.
[3] Hors commissions de souscription et réservée aux investisseurs visés à l'article 423-14 du Règlement Général de l'AMF.
[4] Le traitement fiscal de l'investissement dépend de la situation individuelle de chaque investisseur.
[5] La liquidité des actions n'est pas garantie en cas de demande de rachat. La société de gestion peut décider le plafonnement des ordres de rachat et leur report sur les valeurs liquidatives suivantes. L'argent peut n'être versé qu'au terme de la vie du fonds. Article 5.6.3 du prospectus.

FRAIS ANNUELS MAXIMUM SUPPORTÉS PAR PPG RETAIL

Type de frais	Définition	Pourcentage annuel maximum
Frais de fonctionnement et de gestion	Ces frais permettent de rémunérer Pierre 1er Gestion, le dépositaire, le valorisateur et le commissaire aux comptes et d'expertise comptable	2,5% TTC (dont 2 % TTC de commission de gestion) de l'actif net ou 2,5% TTC (dont 2 % TTC de commission de gestion) de l'actif brut
Frais d'exploitation immobilière	Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier (liste non exhaustive : les loyers des baux à construction, les primes d'assurance, les frais liés à la commercialisation locative,…)	10% TTC en moyenne sur les 3 (trois) prochaines années* de l'actif net ou 2,5% TTC en moyenne sur les 3 (trois) prochaines années* de l'actif brut
Frais liés aux opérations sur actifs (frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers)	Ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers (liste non exhaustive : les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents,…)	12% TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Ces commissions couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la société de gestion lors de l'acquisition ou la cession d'un actif	néant
Commissions de mouvement liées aux opérations sur instruments financiers	Ces commissions incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse...) et la commission de mouvement, le cas échéant,	néant

* Ces frais feront l'objet d'une information spécifique dans le rapport annuel et une estimation sera présentée chaque année sur les trois ans glissants.

FRAIS ANNUELS RECURRENTS 2025 – Part A

Type de frais	Explication	Taux
Frais de gestion*	Ces frais permettent de rémunérer Pierre 1er Gestion	1,70 % TTC de l'actif net
Frais de fonctionnement hors frais de gestion immobilière*	Ces frais incluent les frais de dépositaire, de valorisateur, de commissaires aux comptes et d'expertise comptable	0,56 %TTC de l'actif net

*Les frais et honoraires de gestion présentés ci-dessus sont ceux actuellement facturés et sont susceptibles de modification annuelle.



PPG Croissance

PPG CROISSANCE : L'AGILITE AU SERVICE DE L'IMMOBILIER D'AVENIR

5

2025-2026 : Miser sur la réversibilité et la durabilité

Ciblage de locaux d'activités à destination des sports (padel à titre d'exemple) et loisirs.
Au cœur de cette stratégie : la réversibilité technique des bâtiments, pour garantir leur flexibilité face aux besoins futurs.

4

2024 : Saisir les opportunités d'un nouveau cycle

- Transformation d'une partie du portefeuille existant de bureaux en ERP (Etablissement Recevant du Public).
- Acquisition de 2 actifs récents combinant bureaux et locaux d'activités avec offre de services ouverts à des usages partagés avec le public extérieur.

3

2023 : Relance progressive des investissements vers les nouveaux usages

- Acquisition d'un centre d'affaires HQ à Carquefou et concept We Form au Havre, campus hybride avec offre de formation, hébergement et services mutualisés pour un montant global d'environ 6 M€.
- Vente de 3 actifs matures pour un montant global de 22 M€.

2

2020-2022: Pause stratégique

Suspension temporaire de la collecte et des investissements face aux incertitudes économiques, l'accélération du télétravail et les valorisations élevées des actifs.

1

2016-2019: Phase initiale d'acquisition ciblée

Constitution d'un portefeuille diversifié de 11 actifs : recherche d'un rendement élevé (supérieur à 7,5% AEM) et d'une liquidité des actifs (prix moyen de 6 M€).



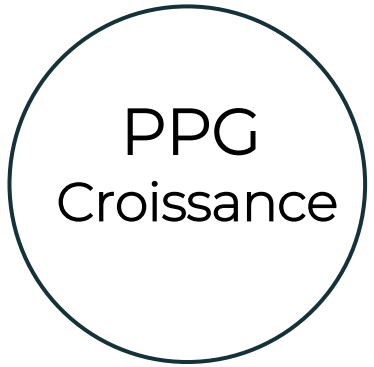
PRÉSENTATION OPPCI – PPG CROISSANCE (au 30/06/2026)

Organisme Professionnel de
Placement Collectif en Immobilier

Créé en 04/2016 - Durée : 18 ans

Actifs immobiliers tertiaires en France métropolitaine

20 actifs
Actif brut : 120 M€



Performance 2025
+8,17%(1) – part A
+8,06%(1) – part B

Effet de levier bancaire : 40,89%
Dette bancaire taux fixe + taux variable couverte : 93,02%

(1) nette de tous frais (hors commissions de souscription)
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Source : PPG

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT PPG CROISSANCE

Investissements **principalement** Core+/Value Added dans des actifs immobiliers tertiaires situés en **France métropolitaine.**

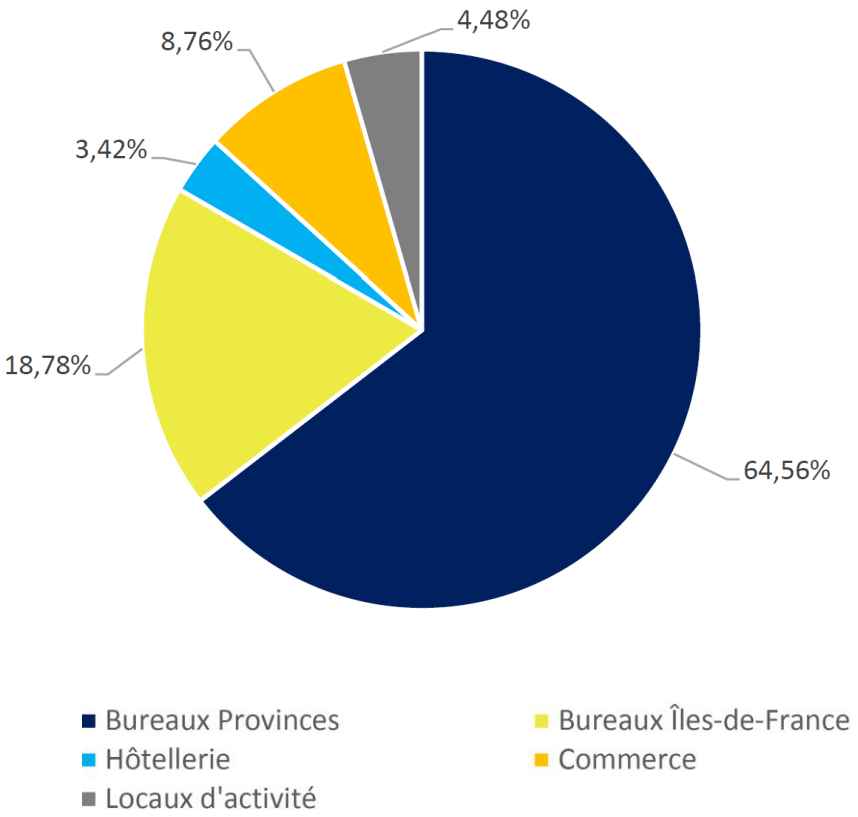
Actifs ciblés :

Bureaux
Locaux d'enseignement,
Locaux d'activités ou
petite logistique

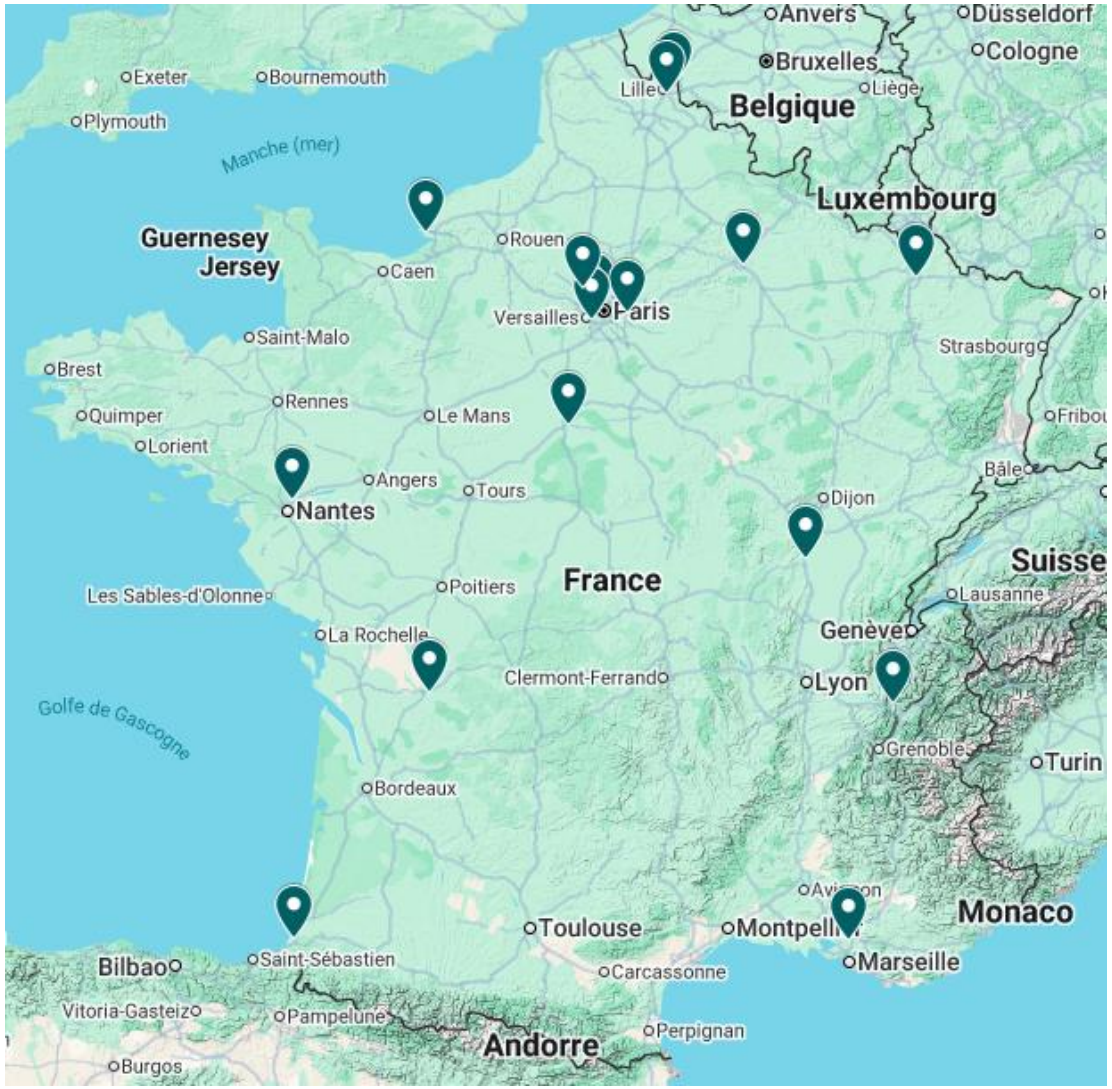
Principaux critères de sélection :

- Rendement de l'actif et métriques locatives (loyers/m² en fonction de la typologie de bâtiment et d'activité)
- Situation géographique, emplacement et accessibilité (offre de transports en commun,…)
- Situation du marché local (offre immédiate, offre futur, prix moyen)
- Situation locative des biens : qualité du locataire, nombre de locataires, vacance locative

POCHE IMMOBILIERE - Typologie d'activités* / Répartition géographique



Taux d'occupation physique	90,21 %
Taux d'occupation financier	92,02 %



*quote-part calculée selon les valorisations des actifs au 30/06/2026
Source : PPG

ACTIFS WEFORM PPG CROISSANCE

WeForm incarne un concept inédit : regrouper dans un même lieu formation, sport et santé, en associant écoles, espaces de pratique et services aux usagers.

Le Havre

- Date d'acquisition : 2023 (livraison Févr. **2025**).
- Surface : **1 943 m².**
- État locatif : **100 % pré-loué** (Planète Fitness, Game of Works, Alternance Picardie).
- Valorisation : **3,6 M€**

Clermont-Ferrand

- Date d'acquisition : 2025 (livraison Sept. **2026**).
- Surface : **1 719 m².**
- État locatif : **100 % pré-loué** (ECM, Sergic, Planète Fitness).
- Valorisation : **3,2 M€**

Bordeaux

- Date d'acquisition : 2025 (livraison Sept. **2026**).
- Surface : **2 021 m².**
- État locatif : **71 % pré-loué** (Planète Fitness, Sergic). En recherche d'une école pour la surface vacante.
- Valorisation : **4,9 M€**



Clermont Ferrand



Le Havre

PARTENARIAT PPG CROISSANCE ET GROUPE PLAYERS

Fin **2025**, la société **Pierre Premier Gestion** a signé un partenariat avec le **Groupe Players**.

➔ Développement de complexes sportifs indoor premium en France.

➔ Objectif de **3 à 5 projets** par an avec un rendement immobilier cible de **8 % AEM** (avant effet de levier de la dette bancaire)

2 projets en cours :

- **Athis-Mons (91) -** (Surface bâtiment : **10 000 m²** / Coût estimé du projet : **10 M€**)
- **Bondy (93) -** (Surface bâtiment : **2000 m²** / Coût estimé du projet : **2,3 M€**)

Pierre Premier Gestion
MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

PLAYERS
ICI, ÇA JOUE

PPG CROISSANCE – INVESTISSEMENT EN COURS

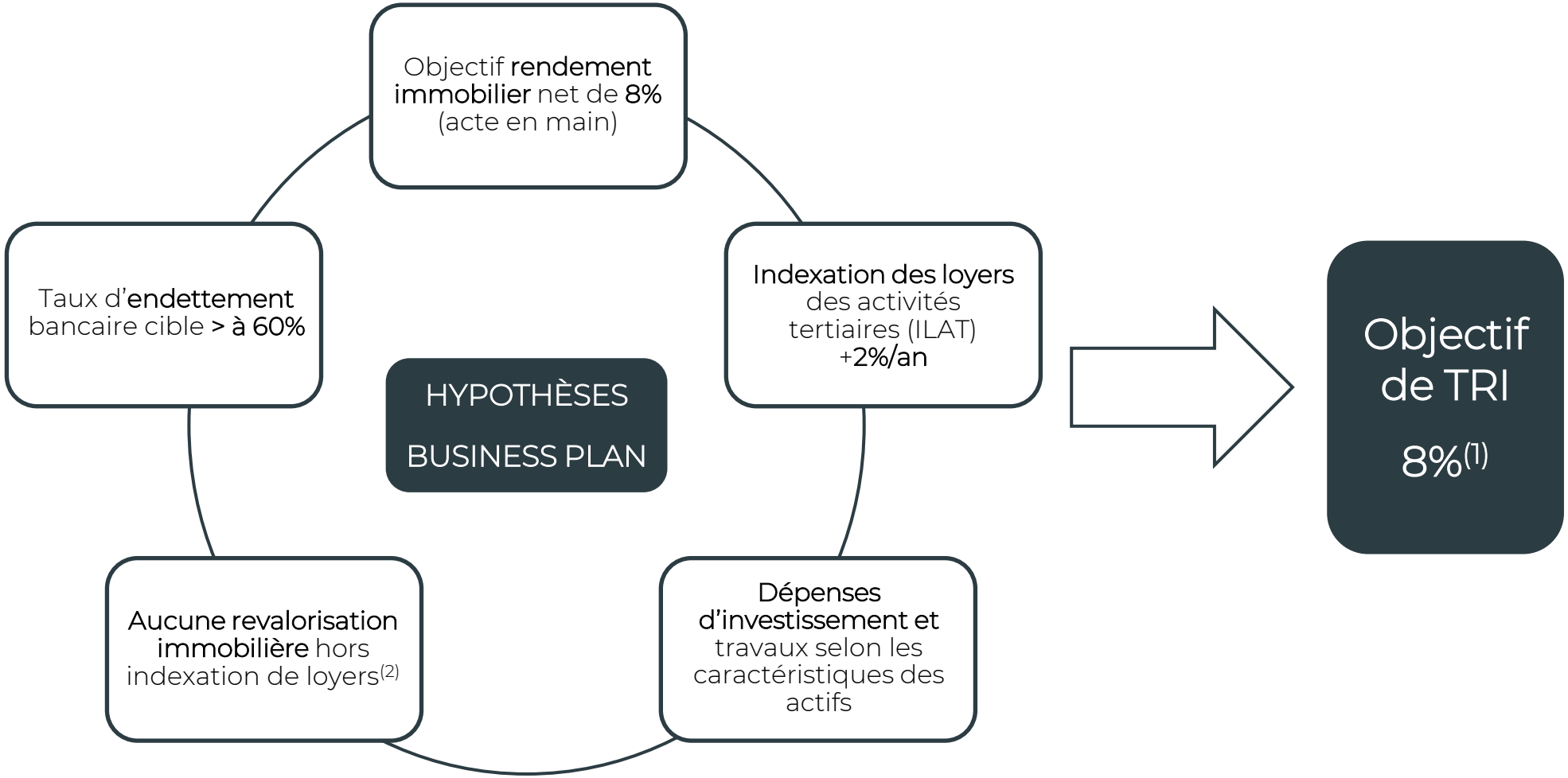
- Bâtiment **~9 190 m²** sur 11 392 m² de terrain situé à **Athis-Mons, La Grande Porte (91200)**
- Programme mixte Five + 4Padel**, 8 terrains foot et 8 terrains padel** (avec EVA/fitness/escalade), 92 places de parking
- Atouts d'accessibilité : Orly à 3 min, N7/A106
- Budget global terrain et travaux (estimation) : **~10,51 M€**
- Permis de construire obtenu en date du **23/12/2025**, purge en cours







OBJECTIF DE GESTION PPG CROISSANCE – OBJECTIF DE TRI



(1) Objectif de Taux de rendement interne (TRI) net de tous frais hors commissions de souscription sur la durée de vie restante de la SPPICAV. L'objectif de TRI est calculé selon les hypothèses retenues par Pierre 1er Gestion à partir du portefeuille existant au 31/12/2025 et n'est en aucune façon garanti. L'investissement dans une SPPPICAV comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs.

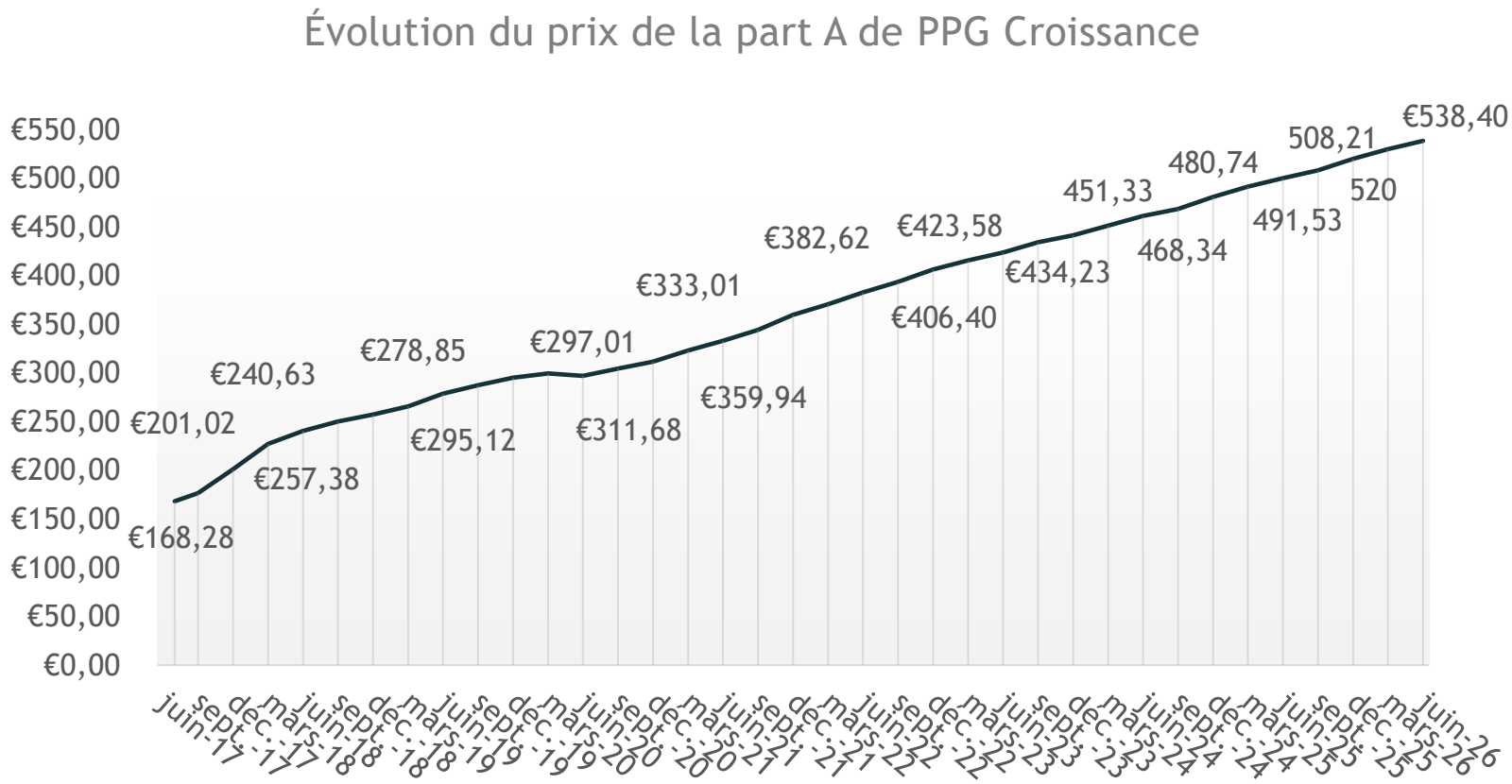
(2) (loyers indexés) / (taux de capitalisation au 31/12/2025).

PERFORMANCES PPG CROISSANCE - PART A (au 30/06/2026)

Performance 2025 :
+8,17 %[1]

Performance annualisée :
+13,79 %[1][2]

Performance depuis l'origine : +219,95 %[1][2]



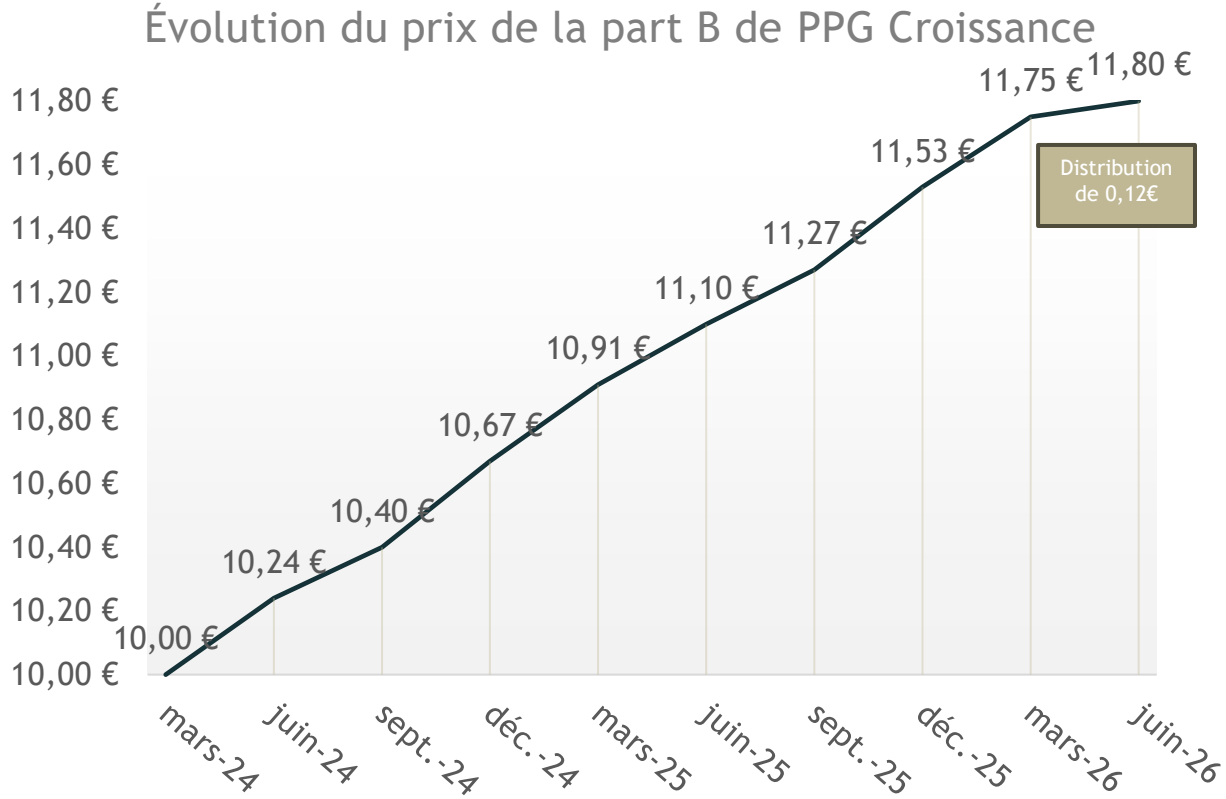
[1] nette de tous frais (hors commissions de souscription).
[2] depuis l'agrément du Fonds le 28/07/2017.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Source : PPG

PERFORMANCE PPG CROISSANCE - PART B (au 30/06/2026)

Performance 2025 :
+8,06 %[1]

Performance annualisée :
+8,16 %[1]

Performance depuis l'origine :
+19,30 %[1] [2]



[1] nette de tous frais (hors commissions de souscription).
[2] depuis la création de la part B le 31/03/2024
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Source : PPG

PRINCIPAUX RISQUES PPG CROISSANCE

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 où 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 75%. 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 aux articles 4.4 et suivants du Prospectus avant toute souscription.



CARTE D'IDENTITE PPG CROISSANCE (au 30/06/2026)

Type	Investisseurs autorisés	Stratégie	Objectif de Performance
OPPCI	Professionnels et professionnels assimilés	Core+ / Value Added[1]	TRI cible +8%[2]

Souscription minimale	Commissions souscription	Fiscalité	Liquidité
100 000€[3] / 10 000€ en cas de réinvestissement	5% acquis au Fonds 5% max de droits d'entrée	Fiscalité des valeurs mobilières[4] IFI quote-part 31/12/2025 : 51,63%	Trimestrielle[5]

[1]Les actifs sont de bonne qualité et en zone prisée et peuvent faire l'objet de légers travaux ou des actifs à potentiel qu'il est possible de réhabiliter voire transformer dans le but de créer ou recréer de la valeur.
[2] Objectif de TRI net des frais de gestion et de fonctionnement hors commission de souscription sur la durée de vie restante de la SPPICAV. L'objectif de TRI est calculé selon les hypothèses retenues par Pierre 1er Gestion à partir du portefeuille existant au 31/12/2025 et n'est en aucune façon garanti. L'investissement dans une SPPPICAV comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs.
[3] Hors commissions de souscription et réservée aux investisseurs visés à l'article 423-14 du Règlement Général de l'AMF
[4] Le traitement fiscal de l'investissement dépend de la situation individuelle de chaque investisseur.
[5] La liquidité des actions n'est pas garantie en cas de demande de rachat. La société de gestion peut décider le plafonnement des ordres de rachat et leur report sur les valeurs liquidatives suivantes. L'argent peut n'être versé qu'au terme de la vie du fonds. Article 5.5.3 du prospectus

FRAIS ANNUELS MAXIMUM SUPPORTÉS PAR PPG CROISSANCE

Type de frais	Définition	Pourcentage annuel maximum
Frais de fonctionnement et de gestion	Ces frais permettent de rémunérer Pierre 1er Gestion, le dépositaire, le valorisateur et le commissaire aux comptes et d'expertise comptable	6 % TTC (dont 2 % TTC de commission de gestion) de l'actif net ou 1.5 % TTC (dont 0.5 % TTC de commission de gestion) de l'actif brut
Frais d'exploitation immobilière	Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier (liste non exhaustive : les loyers des baux à construction, les primes d'assurance, les frais liés à la commercialisation locative,…)	10 % TTC en moyenne sur les 3 (trois) prochaines années* de l'actif net ou 2,5 % TTC en moyenne sur les 3 (trois) prochaines années* de l'actif brut
Frais liés aux opérations sur actifs (frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers)	Ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers (liste non exhaustive : les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents,…)	12% TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Ces commissions couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la société de gestion lors de l'acquisition ou la cession d'un actif	1% TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés
Commissions de mouvement liées aux opérations sur instruments financiers	Ces commissions incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse...) et la commission de mouvement, le cas échéant,	1% TTC de la valeur de transaction

* Ces frais feront l'objet d'une information spécifique dans le rapport annuel et une estimation sera présentée chaque année sur les trois ans glissants.

FRAIS ANNUELS RECURRENTS 2025

Type de frais	Explication	Taux
Frais de gestion*	Ces frais permettent de rémunérer Pierre 1er Gestion	1,30% TTC de l'actif net (part A) 1,70% TTC de l'actif net (part B)
Frais de fonctionnement hors frais de gestion immobilière*	Ces frais incluent les frais de dépositaire, de valorisateur, de commissaires aux comptes et d'expertise comptable	0,50% TTC de l'actif net (parts A et B)

*Les frais et honoraires de gestion présentés ci-dessus sont ceux actuellement facturés et sont susceptibles de modification annuelle.



BK OPCI

FONDS FERMÉ À LA COLLECTE

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT BK OPCI

L'enseigne Burger King

Création
1954

Arrivée en France(1)
2013

+ de 600 restaurants en France(2)

2nd acteur mondial du fast food

(1) Implantation en France en décembre 2013 via une master franchise signée par le Groupe Bertrand
(2) au 31/12/2025

Le Groupe Bertrand

- Groupe indépendant parmi les **leaders de la restauration**
- **+ 1 000 restaurants sous enseignes** (Hippopotamus, Au Bureau, Léon de Bruxelles, Volfoni,…)
- + 35 000 collaborateurs en France et dans le monde.
- + 3,35 Mds d'euros de Chiffre d'Affaires en 2024

Source : PPG - https://www.groupe-bertrand.com/ - https://fr.statista.com/statistiques/1403366/top-entreprises-restauration-rapide-chiffre-affaires/

PRÉSENTATION OPPCI - BK OPCI (au 30/06/2026)

Organisme Professionnel de
Placement Collectif en Immobilier

Agréé en 06/2016 - Durée : 15 ans

Actif brut : 456 M€

162 actifs

BK OPCI

Performance 2025
+8,39%[1]

Effet de levier bancaire : 38,49%
Dette bancaire taux fixe + taux variable couverte : 78,52%

[1] nette de tous frais (hors commissions de souscription) – Part A.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Source : PPG

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT BK OPCI

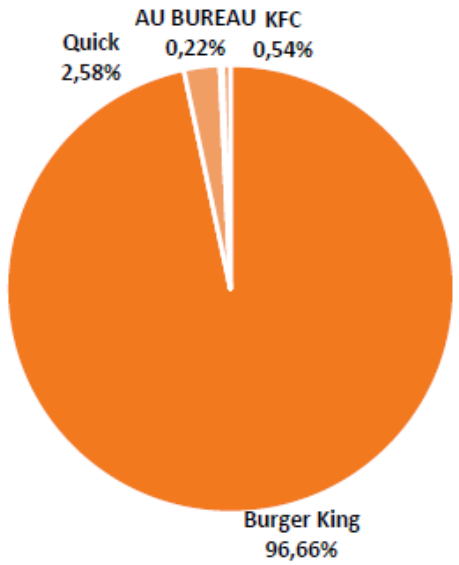
Investissement principalement dans des immeubles commerciaux à usage de **restauration rapide** sous l'enseigne **Burger King** situés en **France**

1. **Actifs pré-sélectionnés** par le **Groupe Bertrand** au terme d'une étude d'implantation multi-critères (flux, visibilité, accessibilité et bassin d'emplois)

2. **Analyse et validation des actifs par PPG** selon l'emplacement, l'environnement, la concurrence, les valeurs locatives, le taux d'effort (loyers/CA prévisionnel ou réel).

3. **Bail commercial d'une durée de 10 ou 12 ans fermes** mis en place avec le Groupe Bertrand.

POCHE IMMOBILIERE – Répartition des enseignes* (en %)



Taux d'occupation physique	100 %
Taux d'occupation financier	100 %
Taux de recouvrement	100%

Actifs - Pleine propriété (PP)	75
Actifs - Baux à construction (BAC)	87



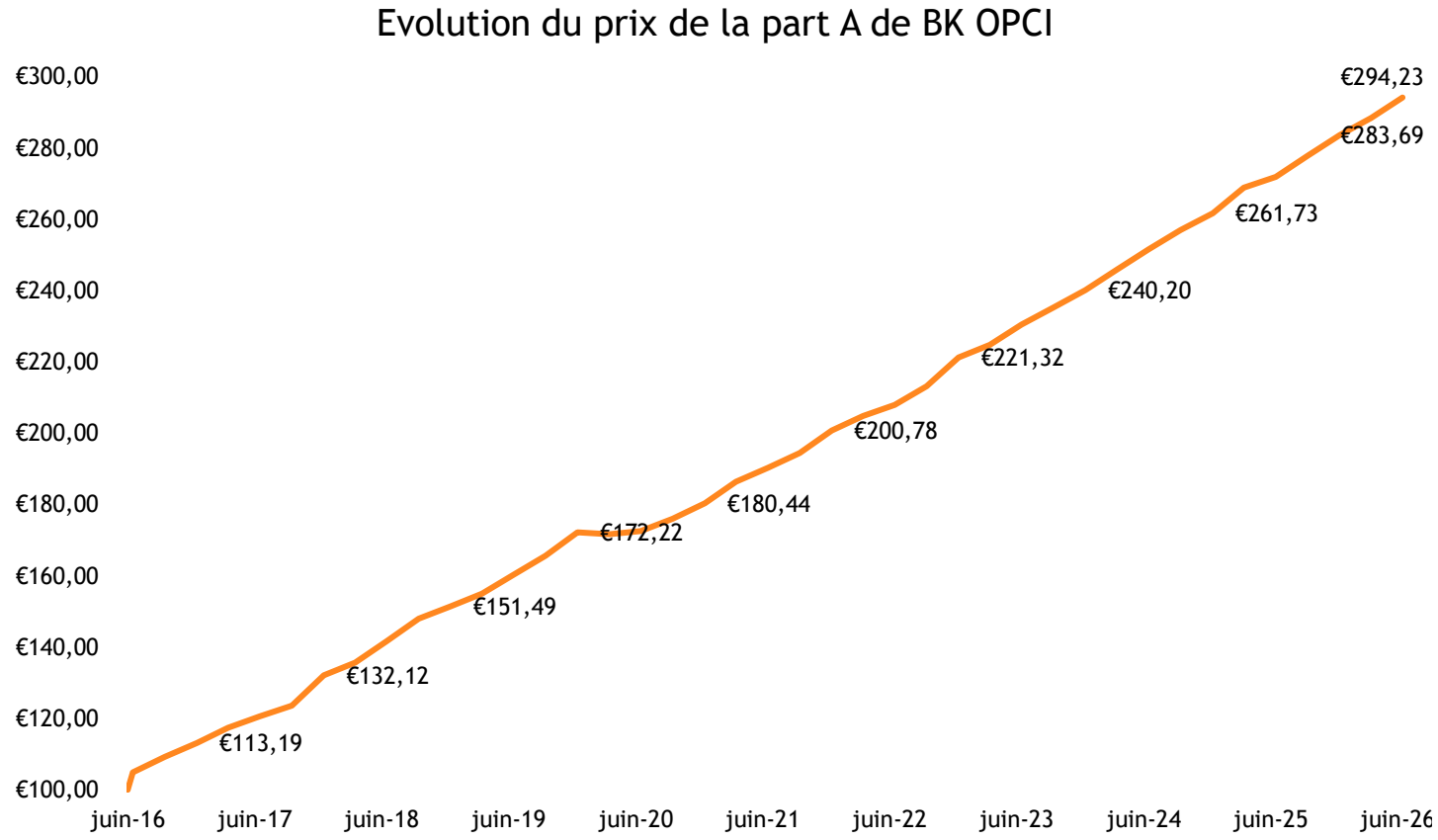
*quote part calculée selon les valorisations des actifs au 30/06/2026
Source : PPG

PERFORMANCES BK OPCI - PART A (au 30/06/2026)

Performance 2025[1]
+8,39 %

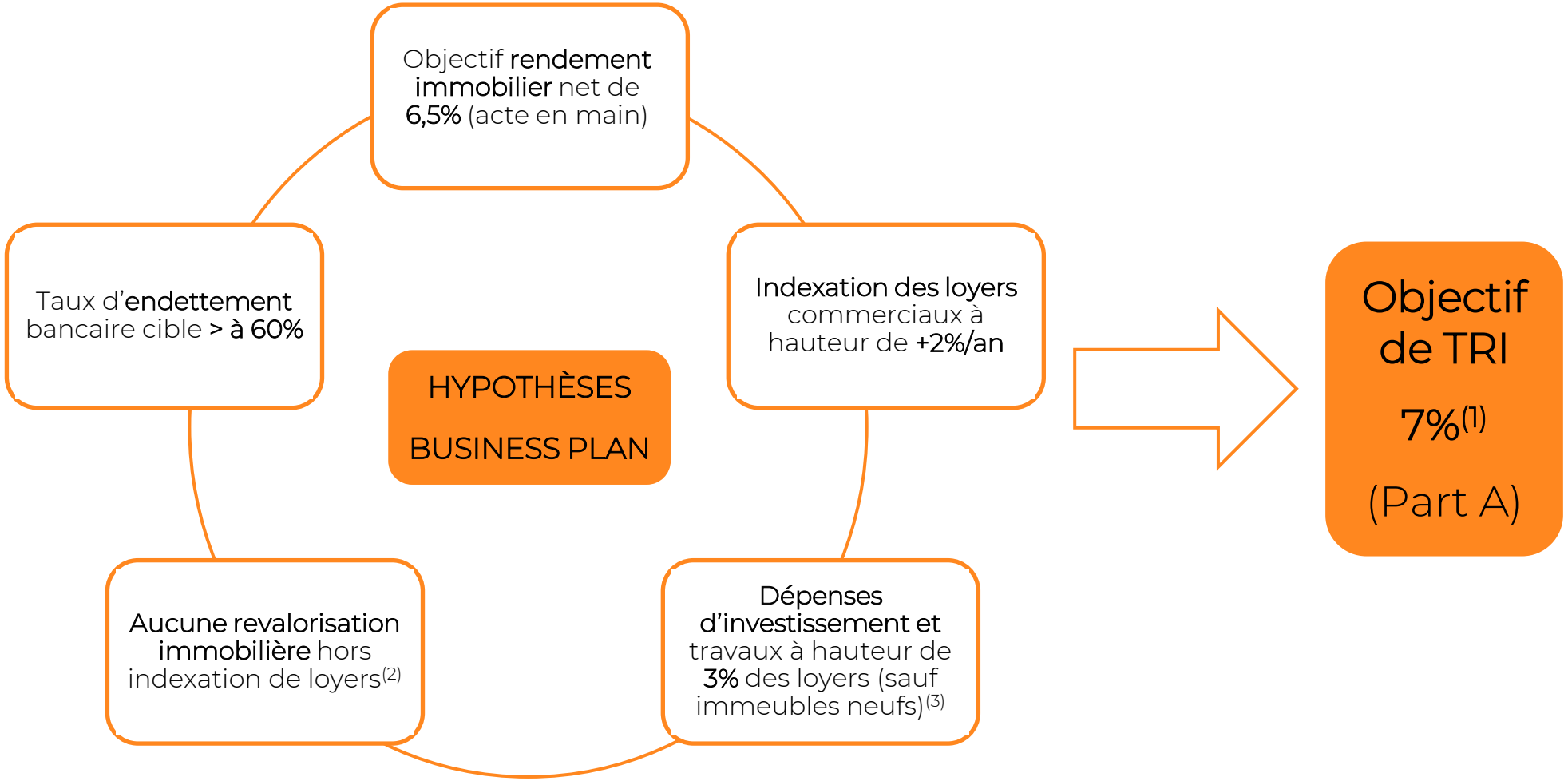
Performance annualisée[1][2]
+11,14 %

Performance depuis l'origine[1][2]
+195,25 %



[1] nette de tous frais (hors commissions de souscription).
[2] depuis l'agrément du Fonds le 31/05/2016.
<u>Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.</u>
La référence à un prix ne préjuge pas des résultats futurs du Fonds.
Source : PPG

OBJECTIF DE GESTION BK OPCI – OBJECTIF DE TRI



(1) Objectif de Taux de rendement interne (TRI) net de tous frais hors commissions de souscription sur la durée de vie restante de la SPPICAV. L'objectif de TRI est calculé selon les hypothèses retenues par Pierre 1er Gestion à partir du portefeuille existant au 31/12/2025 et n'est en aucune façon garanti. L'investissement dans une SPPPICAV comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs.

(2) (loyers indexés) / (taux de capitalisation au 31/12/2025).

(3) Application du taux de 3% à partir de la 7ème année pour les immeubles acquis neufs.

PRINCIPAUX RISQUES BK OPCI

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 75%. 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 aux articles 4.4 et suivants du Prospectus avant toute souscription.



CARTE D'IDENTITÉ BK OPCI (au 30/06/2026)

Type

OPPCI

Investisseurs autorisés

Professionnels et professionnels assimilés

Stratégie

Core[1]

Objectif de Performance

TRI cible de +7%[2]

Souscription minimale

100 000€[3] / 10 000€ en cas de réinvestissement

Commissions souscription

5% acquis au Fonds
5% max de droits d'entrée

Fiscalité

Fiscalité des valeurs mobilières[4]

IFI quote-part 31/12/2025 : 65,39%

Liquidité

Trimestrielle[5]

[1] Actifs associés à des baux commerciaux long terme et dont le rendement est considéré comme très sécurisé.
[2] Objectif de TRI net de tous frais (hors commission de souscription) sur la durée de vie restante de la SPPICAV. L'objectif de TRI est calculé selon les hypothèses retenues par Pierre 1er Gestion à partir du portefeuille existant au 31/12/2025 et n'est en aucune façon garanti. L'investissement dans une SPPPICAV comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité des actifs.
[3] Hors commissions de souscription et réservée aux investisseurs visés à l'article 423-14 du Règlement Général de l'AMF
[4] Le traitement fiscal de l'investissement dépend de la situation individuelle de chaque investisseur.
[5] La liquidité des actions n'est pas garantie en cas de demande de rachat. La société de gestion peut décider le plafonnement des ordres de rachat et leur report sur les valeurs liquidatives suivantes. L'argent peut n'être versé qu'au terme de la vie du fonds. Article 5.6.3 du prospectus

FRAIS ANNUELS MAXIMUM SUPPORTÉS PAR BK OPCI

Type de frais	Définition	Pourcentage annuel maximum
Frais de fonctionnement et de gestion	Ces frais permettent de rémunérer Pierre 1er Gestion, le dépositaire, le valorisateur et le commissaire aux comptes et d'expertise comptable	8% TTC (dont 2 % TTC de commission de gestion) de l'actif net ou 2% TTC (dont 1 % TTC de commission de gestion) de l'actif brut
Frais d'exploitation immobilière	Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier (liste non exhaustive : les loyers des baux à construction, les primes d'assurance, les frais liés à la commercialisation locative,…)	15% TTC en moyenne sur les 3 (trois) prochaines années* de l'actif net ou 7% TTC en moyenne sur les 3 (trois) prochaines années* de l'actif brut
Frais liés aux opérations sur actifs (frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers)	Ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers (liste non exhaustive : les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents,…)	12% TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Ces commissions couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la société de gestion lors de l'acquisition ou la cession d'un actif	2,5% TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés
Commissions de mouvement liées aux opérations sur instruments financiers	Ces commissions incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse...) et la commission de mouvement, le cas échéant,	1% TTC de la valeur de transaction

* Ces frais feront l'objet d'une information spécifique dans le rapport annuel et une estimation sera présentée chaque année sur les trois ans glissants.

FRAIS ANNUELS RECURRENTS 2025 – part A

Type de frais	Explication	Taux
Frais de gestion*	Ces frais permettent de rémunérer Pierre 1er Gestion	1,30% TTC de l'actif net
Frais de fonctionnement hors frais de gestion immobilière*	Ces frais incluent les frais de dépositaire, de valorisateur, de commissaires aux comptes et d'expertise comptable	0,25% TTC de l'actif net

*Les frais et honoraires de gestion présentés ci-dessus sont ceux actuellement facturés et sont susceptibles de modification annuelle.

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
Tour Maine Montparnasse - BP30 - 55ème étage
33, avenue du Maine 75755 Cedex 15
www.pierrepremiergestion.fr
contact@pierrepremiergestion.com