PPG MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

IMMOBILIER PROFESSIONNEL EN FRANCE

PPG Retail

ORGANISME PROFESSIONNEL DE PLACEMENT COLLECTIF EN IMMOBILIER (OPPCI)



Réservé aux investisseurs professionnels & assimilés en France

PPG MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

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, Joseph Châtel, Joël Vacher et Gérald Prouteau.

8 FONDS
(OPPCI, FPCI, FCPR, FPS, SCPI)

+840 M€
D'ENCOURS SOUS GESTION*

*données au 30/06/2026

+ 220 ACTIFS
IMMOBILIERS GÉRÉS*

*données au 30/06/2026



Joseph CHÂTEL
Associé fondateur



Joël VACHER
Président - Associé fondateur



Gérald PROUTEAU
Associé fondateur en charge du développement

Approche multisectorielle

- COMMERCE
- RESTAURATION RAPIDE
- BUREAUX
- HÔTELLERIE
- LOCAUX D'ACTIVITÉS

PPG RETAIL

Un fonds diversifié



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

Le fonds cible les acquisitions de petites et moyennes tailles unitaires allant jusqu'à 20 M€ par actif permettant une large diversification et une amélioration de la liquidité du patrimoine en cas de vente ultérieure.

L'équipe de gestion privilégie les actifs loués à des exploitants appartenant principalement aux secteurs d'activités de l'alimentaire, du discount, du déstockage et de la restauration considérés comme plus résilients aux cycles économiques et plus résistants face au développement du digital, selon la société de gestion.

Investisseurs éligibles

PPG RETAIL est réservé aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers dont les investisseurs dont le montant de la souscription est supérieur à 100 000€ et à la recherche d'une diversification de leur patrimoine.

Les parts de PPG RETAIL sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans.

Objectif de gestion

L'objectif de taux de rendement interne cible (« TRI »), net de tous frais mais hors commissions de souscription est de 7% par an. Cet objectif ne constitue en aucun cas un engagement ou une garantie de la société de gestion.

Risques associés

L'investissement immobilier présente des risques de baisse du marché immobilier, de vacance locative, de gestion discrétionnaire et de liquidité : c'est pourquoi ni le capital, ni la rentabilité, ni la liquidité de l'investissement ne sont garantis. Le risque de perte totale du capital investi est accru par l'utilisation du levier bancaire de 75 % maximum autorisé.

Fiscalité

Les dividendes distribués comme les plus-values sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux global de 31,4 %[1] ou sur option au barème progressif de l'impôt[2] pour les actionnaires résidents fiscaux français.

Pour les investisseurs personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés (IS), les revenus distribués et les plus-values de cession d'actions seront inclus dans le résultat imposable de la société et imposables au taux de droit commun et le cas échéant à la contribution sociale sur les bénéfices.

Les investisseurs redevables de l'IFI[3] devront, en principe, inclure dans l'assiette taxable la fraction de la valeur de leurs actions représentative des biens immobiliers détenus par la SPPPICAV[4]. En fonction du revenu fiscal de référence[5], les revenus et plus-values peuvent être soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR).

[1] 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 18,6 % au titre des prélèvements sociaux. - [2] Articles 200 A 2 du CGI. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus gains et plus-values entrant dans le champ d'application du PFU. - [3] Impôt sur la fortune immobilière sur la valeur nette de patrimoine immobilier supérieure à 1 300 000 euros au 1er janvier. - [4] Articles 965 2° du CGI. - [5] Article 223 sexies 1° du CGI - Taxe de 3% ou 4% à partir de 250 000 euros de revenu fiscal de référence. Fiscalité en vigueur à la date de parution de ce document.

Caractéristiques du fonds PPG Retail

Forme juridique	Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPPICAV)
N° d'agrément AMF	SPI 20180020
Code ISIN part A	FR 0013324662
Durée de placement recommandée	8 ans
Minimum de souscription initiale / ultérieure	100 000 € / 10 000 €
Périodicité de la valeur liquidative	Trimestrielle
Commission de souscription acquise à la SPPPICAV	2,5 % (1)
Commission de souscription non acquise à la SPPPICAV	5 % maximum
Commission de rachat	Néant
Commission de gestion annuelle part A	2 % TTC maximum de l'actif net (2)
Commission de surperformance	Néant
Dépositaire et valorisateur	Société Générale Securities Services
Commissaire aux comptes	PwC audit
Expert immobilier	BPCE Expertises Immobilières

(1) Pourcentage appliqué au 31/07/2026 et susceptible de modification semestrielle.
(2) Les commissions de gestion annuelles réellement facturées sont de 1,70% TTC de l'actif net.



Lucie Taufour
Relations partenaires et investisseurs
06 80 30 04 66
lucietaufour@pierrepremiergestion.com



Fabien Gaudin
Relations partenaires et investisseurs
06 81 70 69 21
fabiengaudin@pierrepremiergestion.com



Arthur Dubant
Relations partenaires et investisseurs
07 82 11 05 33
arthurdubant@pierrepremiergestion.com

Avertissement : ce document à caractère promotionnel a été réalisé dans un but d'information uniquement et ne constitue ni une offre, ni une sollicitation, ni une recommandation personnalisée au sens de l'article D 321-1, 5ème paragraphe du Code Monétaire Financier. Ce document n'a pas été préparé en tenant compte des objectifs d'investissement, de la situation financière et des besoins d'un investisseur en particulier. Il peut donc ne pas être adapté à ce dernier. Veuillez-vous référer au prospectus et DICI de PPG RETAIL avant de prendre toute décision finale d'investissement. La documentation légale est disponible sur simple demande auprès de Pierre 1er Gestion.

PPG RETAIL, Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable sous forme de SAS immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 839 385 093, agréée par l'AMF sous le N° SPI20180020,dont le siège social se situe 31-35 rue Froidevaux, 75014 Paris, représentée par son Président, la société Pierre 1er Gestion, SAS au capital de 500 000 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 813 903 390, dont le siège social est situé31-35 rue Froidevaux, 75014 Paris, société de gestion agréée par l'AMF sous le N° GP 15000024.
Document établi à la date du 01/09/2026.