PPG MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

IMMOBILIER PROFESSIONNEL EN FRANCE



PPG EDESIA

FONDS OUVERT AUX INVESTISSEURS NON PROFESSIONNELS

Agrément Fonds Européen d'Investissement à Long Terme « FEILT » (ELTIF en anglais).

Cette présentation est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au Prospectus-Règlement du Fonds et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement. Les investissements du Fonds sont des investissements à long terme.

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.



Joël VACHER
Président - Associé fondateur



Gérald PROUTEAU
Associé fondateur
en charge du développement



Alexandre CHAUDHRY
Gérant de fonds

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

Approche multisectorielle

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

PPG EDESIA

Stratégie d'investissement

Le Fonds allouera au minimum 70 % de son actif net* à une poche immobilière long terme, investie dans les différentes classes d'actifs de l'immobilier professionnel, avec une priorité donnée à la thématique de l'alimentation (restauration, commerces alimentaires, surfaces spécialisées, logistique et stockage).

Le Fonds pourra prendre des participations au sein des fonds / sociétés dont PPG est la société de gestion, ou représentant légal, sans que celles-ci ne dépassent 50 % de son actif net*.

Le Fonds associe cette stratégie long terme à une poche court terme opportuniste d'au maximum 20% de son actif net*, permettant d'investir dans des opérations de construction, de restructuration value-add, de marchands de biens, de portage de terrains, d'hôtels ou de parts de fonds immobiliers, sur des cycles de détention courts de 3 à 5 ans, afin de favoriser la création de valeur à chaque étape du cycle de vie des actifs.

* à l'échéance d'une période de 5 ans à compter de l'agrément ELTIF.



Objectif de performance

L'objectif de taux de rendement interne cible du Fonds est de 7% net de frais par an sur une durée de placement recommandée de 8 ans.

Cet objectif s'entend hors commissions de souscription et droits d'entrée et ne constitue en aucun cas un engagement ou une garantie de rentabilité de la société de gestion.

Principaux risques

L'ensemble des risques sont détaillés dans le prospectus du Fonds.

Risque de perte 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 Fonds s'il n'est pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte. L'investisseur devrait n'allouer qu'une part limitée de son portefeuille à un ELTIF.

Risque de liquidité de l'investissement

Conformément à la stratégie d'investissement, les investissements visés par le Fonds 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.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par le Fonds et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des actifs immobiliers détenus par le Fonds.

Risque lié à l'effet de levier

Le Fonds pourra avoir recours à l'effet de levier, lequel vise à accroître sa capacité d'investissement. Toutefois, celui-ci est susceptible d'amplifier l'exposition du Fonds aux risques de perte et d'entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. La Société de Gestion pourra utiliser des instruments dédiés exclusivement à la couverture du risque de taux lié aux financements.

risque le plus faible 1 2 3 **4** 5 6 7 *risque le plus élevé*

Indicateur de risque : le niveau de risque indiqué reflète la probabilité de pertes liées aux marchés ou aux conditions de fonctionnement du Fonds. Cet indicateur, compris entre 1 et 7, ne couvre pas tous les risques. Il peut évoluer et ne constitue pas une garantie. L'investisseur doit être conscient du risque de perte en capital et du caractère potentiellement illiquide de l'investissement.

Fiscalité

Fiscalité des valeurs mobilières sur les plus-values de cession ou rachat de parts du fonds.

Soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière.

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.



Caractéristiques principales PPG EDESIA

Forme juridique	Fonds Professionnel Spécialisé (FPS)
Durée de vie	30 ans à compter de la date de constitution (possibilité de prorogation)
Période de souscription	22 ans
Catégories de Parts	Type de Parts / Code ISIN / Minimum de souscription hors droits d'entrée et commissions de souscription Parts R / FR0014016HH0 / 25 000 € si personne physique, 50 000 € si personne morale Parts P / FR0014016HG2 / 250 000 € Parts I / FR0014016HF4 / 500 000 €
Valeur Liquidative	Mensuelle
Droits d'entrée[1]	5% maximum du montant nominal de la souscription
Commissions de souscription acquises au Fonds[1]	5% maximum du montant nominal de la souscription (2,5% les six premiers mois de la Période de Souscription)
Frais de gestion	1,85% maximum de l'actif net
Frais liés à l'acquisition d'actifs	2% maximum du prix d'acquisition net vendeur
Frais liés à la cession d'actifs	2% maximum du prix de cession net vendeur
Durée de placement recommandée	8 ans
Rachats[2]	Sous conditions : - Blocage des rachats pendant 5 ans après la date de souscription - Rachats plafonnés en fonction de la poche de liquidité[3] - Possibilité de suspension des rachats en cas de liquidité insuffisante[4] - Marché secondaire organisé sans garantie de liquidité[5] (appariement).
Distribution	Revenus capitalisés
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Commissaires aux Comptes	Forvis Mazars SA
Expert immobilier	BPCE Expertises Immobilières

[1] L'ensemble des frais sont détaillés dans le prospectus du Fonds.
[2] La liquidité des parts n'est pas garantie en cas de demande de rachat.
[3] Maximum 11,1% de la poche de liquidité du FPS à la date de remboursement concernée, plus les flux de trésorerie attendus du FPS prévus sur une base prudente sur douze (12) mois, déterminés conformément au Règlement ELTIF.
[4] Poche de liquidité du FPS inférieure à 2,5 % de l'actif net du FPS
[5] cf. 7.3 Règles applicables aux Cessions de Parts du prospectus du Fonds



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 DIC du Fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.

La documentation légale est disponible sur simple demande auprès de Pierre 1er Gestion. FPS PPG Edesia, Fonds Professionnel Spécialisé agréé ELTIF par l'AMF le 19/06/2026, représenté par 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 situé 31-35 rue Froidevaux, 75014 Paris, société de gestion agréée par l'AMF sous le N° GP 15000024. Document établi à la date du 31/07/2026 et susceptible d'évoluer dans le temps.