Document d'informations clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom du produit :	FPS PPG EDESIA (le « Fonds ») - Part R - EUR
Nom de l'initiateur du PRIIP :	PIERRE 1er GESTION (la « Société de Gestion »)
ISIN :	FR0014016HH0
Site internet de l'initiateur du PRIIP :	www.pierrepremiergestion.com

Appelez le +33 1 40 47 49 90 pour de plus amples informations.

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de PIERRE 1er GESTION en ce qui concerne ce document d'informations clés.
Ce PRIIP est autorisé en France.

PIERRE 1er GESTION est agréée en France sous le numéro GP-15000024 et réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Date de production du document d'informations clés : 22 juillet 2026.

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type:

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.

Durée:

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 par la Société de Gestion conformément à l'article 11 du Règlement du FPS.

Objectifs:

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 est de proposer un taux de rendement interne net cible (« TRI ») de 7 % par an, tous frais inclus (hors commissions de souscription). 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 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

L'actif du FPS sera constitué de trois poches :

- La poche immobilière long terme;
- La poche immobilière court terme; et
- La poche de liquidité.

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.

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

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.

Investisseurs de détail visés:

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 les Investisseurs Autorisés mentionnées dans le prospectus et dont les parts ont été commercialisées par un distributeur.

Autres informations

Le dépositaire est SOCIETE GENERALE.

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.

Des informations plus détaillées sur ce Fonds, telles que le prospectus, les autres parts, le rapport annuel et la dernière Valeur Liquidative sont disponibles gratuitement, en français, sur simple demande écrite par courrier postal ou par courrier électronique auprès de la Société de Gestion.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pour 8 ans.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Le Fonds est classé dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité de vous payer en soit affectée.

Les risques non pris en compte dans le SRI sont les risques de durabilité, les risques liés aux conséquences fiscales des investissements, le risque de taux et le risque de contrepartie tels que décrits dans le prospectus.

Le Fonds n'offre aucune garantie de protection en capital. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas restitué en tout ou partie.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorables, intermédiaires et favorables présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit et un indice de référence approprié au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Période de détention recommandée : **Exemple d'investissement :**		**8 ans** **EUR 10 000**	
		Si vous sortez après 1 an	**Si vous sortez après 8 ans**
Scénarios			
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	7 340 €	4 840 €
	Rendement annuel moyen	-26.6%	-8.7%
Scénario défavorable[1]	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	8 220 €	7 490 €
	Rendement annuel moyen	-17.8%	-3.6%
Scénario intermédiaire[2]	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	10 160 €	20 040 €
	Rendement annuel moyen	1.6%	9.1%
Scénario favorable[3]	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	10 920 €	22 550 €
	Rendement annuel moyen	9.2%	10.7%

[1] *Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans l'indice de référence entre juin 2023 et avril 2025.*

[2] *Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans l'indice de référence entre mai 2015 et mai 2023.*

[3] *Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans l'indice de référence entre février 2014 et février 2022.*

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Que se passe-t-il si PIERRE 1er GESTION n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

PIERRE 1er GESTION est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement. En cas de défaillance de PIERRE 1er GESTION, les actifs du Fonds conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Fonds est atténué en raison de la séparation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- EUR 10 000 sont investis.

Investissement de EUR 10 000	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	1 145 €	8 755 €
Incidence des coûts annuels (*)	11.4%	5.1%

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 14.2% avant déduction des coûts et de 9.1% après cette déduction.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	Jusqu'à 7.50% du montant que vous versez en souscrivant à cet investissement. Il s'agit du maximum qui vous sera facturé.	Jusqu'à 750 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	0 €
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2.45% de la valeur de votre investissement par an. Ce pourcentage est basé sur une estimation annualisée des frais.	245 €
Coûts de transaction	1.50% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	150 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 8 ans.

La période de détention recommandée est déterminée de manière à laisser suffisamment de temps pour que ce produit atteigne ses objectifs et à éviter les fluctuations à court terme du marché.

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 trimestrielle des rachats du FPS.

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. De plus et dans le cas où, à la date de pré-centralisation des rachats, le montant global des ordres nets conduit le montant global de la poche de liquidité du FPS à franchir un certain seuil (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) alors la Société de Gestion aura la faculté de suspendre et reporter les demandes de rachats. Par ailleurs, si à cette même date de pré-centralisation, le montant net des rachats conduit la poche de liquidité à franchir le seuil de 2,5 % de l'actif net du FPS, la Société de Gestion pourra suspendre les rachats jusqu'à ce que la situation financière du FPS soit rétablie, c'est-à-dire jusqu'à ce que la poche de liquidité atteigne de nouveau au moins 5 %.

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

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Dans le cas où une personne physique ou morale souhaite déposer une plainte auprès du Fonds afin de faire reconnaître un droit ou de réparer un préjudice, le plaignant doit adresser une demande écrite contenant une description du problème et les détails à l'origine de la plainte, soit par courrier électronique, soit par courrier, dans une langue officielle de leur pays d'origine, à l'adresse :

PIERRE 1er GESTION
31–35 rue Froidevaux, 75014 Paris
info@pierrepremiergestion.com
www.pierrepremiergestion.com

En cas de désaccord persistant, le client peut également avoir recours au Médiateur de l'AMF par courrier postal : Le Médiateur – Autorité des marchés financiers – 17, place de la Bourse – 75082 Paris Cedex 02 ou internet : http://www.amf-France.org /rubrique : Le Médiateur.

Autres informations pertinentes

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.

Des informations plus détaillées sur ce Fonds, telles que le prospectus, le dernier rapport semestriel et rapport annuel et la dernière Valeur Liquidative, sont disponibles sur simple demande écrite de l'investisseur au siège social de PIERRE 1er GESTION : 31–35 rue Froidevaux, 75014 Paris.

Les performances passées sont disponibles sur le site web www.pierrepremiergestion.com et les scénarios de performance passés sont disponibles sur le site web https://perf-hosting.alphaomega.lu/performance-hosting/FR0014016HH0?lang=fr&country=FR.