

Marché cible positif / marché cible négatif du Fonds FPS PPG EDESIA du 1^{er} juillet 2026

Pierre 1^{er} Gestion (le producteur du fonds) a défini le marché cible potentiel du produit commercialisé en fonction de ses connaissances générales et de son expérience théorique tirée de la gestion de produits similaires ou comparables et ce, sans connaissances spécifiques des clients individuels potentiels auxquels les produits pourraient être proposés. Par conséquent, ce marché cible potentiel a été réalisé au moyen d'une évaluation générale pour déterminer les caractéristiques et la nature des produits proposés qui seraient compatibles avec le type d'investisseurs ciblés.

Le marché cible proposé est propre au producteur. Il appartient au distributeur de définir le marché cible réel en utilisant les informations et les connaissances de sa clientèle et en prenant en compte les limites du marché cible potentiel fixées par le producteur.

Le distributeur doit également donner les raisons à Pierre 1^{er} Gestion d'une éventuelle commercialisation du produit dans son marché cible négatif.

Ce document a été mis à jour à la date du 01/07/2026.

Critères	Description des critères à prendre en considération
Typologie de clients visés	Marché cible positif Le client peut être un investisseur personne physique (majeure ou mineure si représentée ou incapable majeur sous tutelle ou curatelle) ou une personne morale, société de droit français ou de droit étranger, association de type Loi 1901 ou Fondation. Les parts du Fonds ne peuvent être souscrites ou acquises que par un investisseur relevant de l'une des catégories suivantes : • les investisseurs visés à l'article L. 214-155 du CMF (investisseurs professionnels par nature) ; • les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à cent mille (100 000,00) euros ; • les personnes physiques ou morales dont la souscription initiale ou l'acquisition est d'au moins trente mille (30 000,00) euros et remplissant l'une des conditions prévues par le Prospectus (assistance technique, aide à la levée de fonds, expérience en capital-investissement) • les investisseurs dont la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom propre et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L.533-13 du Code Monétaire et Financier et à l'article 314-11 du RGAMF. • les investisseurs de détail, à condition que le Fonds soit autorisé en tant qu'ELTIF conformément à la même réglementation. Typologie par catégorie de parts du Fonds Chaque catégorie présente des conditions d'accès et des seuils de souscription spécifiques, tels que définis dans le Prospectus du Fonds :

- **Parts R**

Réservées aux investisseurs autorisés dont les parts sont distribuées via un distributeur bénéficiant d'une rétrocession de frais de gestion.
Montant minimum de souscription :

- 25 000 € pour les personnes physiques,
- 50 000 € pour les personnes morales.

- **Parts P**

Réservées aux investisseurs autorisés dont les parts sont distribuées via un distributeur percevant une rétrocession de frais de gestion.
Montant minimum de souscription : 250 000 €.

- **Parts I**

Réservées aux investisseurs autorisés, sans rétrocession de frais de gestion au distributeur.

Montant minimum de souscription : 500 000 €, ramené à 1 000 € pour la Société de Gestion, ses filiales, ses salariés et les personnes agissant pour son compte ainsi que pour la société Pierre Premier Real Estate Management (PPREM).

- **Parts A**

Réservées aux sociétés et compagnies d'assurance, mutuelles et entreprises assimilées souscrivant pour leur propre compte ou pour le compte d'unités de compte au sens du 2^e alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances ou en application d'un texte équivalent dans un Etat membre de l'Union européenne, de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation ouverts par leurs clients.
Montant minimum de souscription : 1 000 000 €.

Marché cible négatif

Sont exclus du marché cible du Fonds :

- Une personne physique mineure non représentée ou une personne morale, société de droit français ou de droit étranger, association... dont l'objet social ou les dispositions statutaires ne permettent pas de souscrire au fonds.
- Tout résident fiscal des Etats-Unis d'Amérique (« U.S. Person »), tel que ce terme est défini par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par la Securities and Exchange Commission ou SEC ne peut pas souscrire au fonds.
- Les investisseurs de détail sans test d'adéquation MiFID II sont exclus, le FPS ne pouvant être commercialisé sans cette évaluation préalable obligatoire pour tout investisseur de détail (sauf consentement exprès de l'investisseur conformément à l'article 30 du Règlement ELTIF).
- Les ressortissants, résidents ou entités établies en Russie ou Biélorussie sont interdits, conformément au Prospectus et aux règlements européens de sanctions
- Les ressortissants d'un Etat ou territoire non coopératif en matière fiscale (ETNC) soit Antigua-et-Barbuda, Iles Turques-et-Caïques, Anguilla, Vanuatu,

	Fidji, Guam, Iles Vierges américaines, Palaos, Panama, Russie, Samoa, Samoa américaines et Trinité-et-Tobago.
Niveau de connaissance et d'expérience	Marché cible positif <u>Client professionnel par nature et par la taille</u> Les investisseurs mentionnés à l'article D533-11 du code monétaire et financier sont des clients qui possèdent l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaires pour prendre leurs propres décisions d'investissement et évaluer correctement les risques encourus. <u>Client professionnel sur option</u> Les investisseurs pouvant être reclassés comme professionnels lorsqu'ils en font la demande expresse et remplissent au moins deux des critères suivants : • avoir réalisé au moins 10 transactions significatives par trimestre sur les quatre derniers trimestres ; • détenir un portefeuille financier supérieur à 500 000 € ; • justifier d'au moins un an d'expérience professionnelle dans le secteur financier. <u>Client non professionnel</u> Le client non professionnel, personne physique ou personne morale doit avoir une connaissance, même si elle peut être partielle ou récente, des instruments financiers immobiliers cotés ou non cotés. L'investisseur ou son représentant légal (personne morale) peut ne pas avoir déjà réalisé des investissements sur des supports similaires s'il compense le manque d'expérience par des connaissances réelles mêmes récentes. Dans cette hypothèse, son attention doit être attirée préalablement à toute souscription sur les caractéristiques particulières du produit, à savoir : • L'objectif de gestion, la stratégie d'investissement • Les risques • La politique de liquidité • Les modalités de souscription et de rachat • Les frais et commissions Un test de caractère approprié doit être réalisé et transmis à la société de gestion lors de la souscription. Marché cible négatif Les parts du FPS PPG EDESIA ne sont pas adaptées à l'investisseur qui :

	- n'a reçu aucun conseil en investissement, <u>et</u> - ne possède aucune connaissance et expérience sur les supports d'investissements collectifs immobiliers ou non immobiliers.
Situation patrimoniale du client	Marché cible positif Les parts du FPS PPG EDESIA doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine global (patrimoine immobilier, financier et professionnel) de l'investisseur. Compte tenu de la période de blocage de 5 ans après la souscription et des différents mécanismes de restriction de la liquidité des parts, l'investisseur doit disposer d'une épargne de précaution et de liquidités afin de supporter l'indisponibilité temporaire du montant valorisé. Marché cible négatif Les parts du FPS PPG EDESIA ne sont pas adaptées à l'investisseur ne disposant pas d'une épargne de précaution. Les parts du FPS PPG EDESIA ne sont pas adaptées à un investisseur qui souhaite disposer de son épargne à tout moment.
Degré d'appétence aux risques et compatibilité du couple rendement/risques	Marché cible positif Les parts du FPS PPG EDESIA sont adaptées à l'investisseur prêt à subir des pertes mineures à totales en capital. Le degré d'appétence aux risques et la compatibilité du couple rendement risque s'apprécie notamment au regard des réponses au test d'adéquation comprenant la connaissance et l'expérience, la situation financière y compris la capacité à subir des pertes et les objectifs d'investissement y compris la tolérance au risque et les préférences ESG. PPG EDESIA est catégorisé en classe 4 sur une échelle SRI de 7. Les parts de PPG EDESIA sont adaptées aux investisseurs dont la tolérance au risque des produits est égale ou supérieure à la classe 4 sur une échelle SRI de 7 (se reporter au DIC) Marché cible négatif Les parts du FPS PPG EDESIA ne sont pas adaptées à l'investisseur dont l'aversion aux risques est totale ou forte et qui n'est pas prêt à subir des pertes mineures ou totales en capital. Le degré d'appétence aux risques et la compatibilité du couple rendement risque s'apprécie notamment au regard des réponses au test d'adéquation comprenant la connaissance et l'expérience, la situation financière y compris la capacité à subir des pertes et les objectifs d'investissement y compris la tolérance au risque et les préférences ESG.

	PPG EDESIA est catégorisé en classe 4 sur une échelle SRI de 7. Les parts du FPS PPG EDESIA ne sont pas adaptées aux investisseurs dont la tolérance au risque des produits est inférieure à la classe 4 sur une échelle de 7 (se reporter au DIC).
Besoins et objectifs du client	Marché cible positif Les parts du FPS PPG EDESIA sont adaptées à l'investisseur dont l'objectif est de valoriser un capital sur un support d'investissement immobilier indirect dans une optique de diversification de patrimoine sur un horizon de placement long terme supérieur ou égal à 8 ans. PPG EDESIA est adapté à l'investisseur qui souhaite un investissement qui promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais qui ne réalise pas d'investissement durables et qui ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Marché cible négatif Les parts du FPS PPG EDESIA ne sont pas adaptées à l'investisseur dont les objectifs sont de disposer d'un capital libre et certain à tout moment ou de percevoir des revenus réguliers ou dont l'horizon de placement est inférieur à 8 ans. L'investissement n'est pas adapté à un investisseur recherchant un produit garanti en capital, un investissement éthique ou écologique. PPG EDESIA ne convient pas aux investisseurs recherchant un placement axé sur des investissements durables, ni à ceux qui poursuivent un objectif d'investissement durable intégrant la prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.