

Pierre Premier Gestion

MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

MARCHÉ CIBLE FPCI PPG HÔTEL PREMIER

Note d'avertissement aux lecteurs

Le marché cible positif et négatif du FPCI PPG Hôtel Premier présenté ci-après est établi conformément à la réglementation applicable.

Le producteur du fonds (à savoir, La Société de Gestion Pierre 1^{er} Gestion) 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 déterminer son propre marché cible, lui aussi conforme à la réglementation applicable.

Tout en reprenant la même liste de catégories utilisée par le producteur dans le marché cible, il est demandé aux distributeurs d'établir un marché cible à un niveau plus concret en tenant compte du type de clients auxquels ils fournissent des services d'investissement, de la nature des produits d'investissement et du type de services d'investissement qu'ils fournissent.

Le distributeur doit définir le marché cible réel. Pour ce faire, il doit utiliser les informations et les connaissances dont il dispose sur sa propre base de clientèle et prendre en compte les limites du marché cible potentiel fixées par le producteur.

Le FPCI PPG Hôtel Premier ne doit être acquis que dans le cadre d'une diversification du patrimoine. L'investissement dans le FPCI PPG Hôtel Premier ne bénéficie pas d'une garantie ou protection en capital.

Ce document a été réalisé dans un but d'information générale uniquement et ne constitue ni une offre, ni une sollicitation, ni une recommandation personnalisée. Les informations figurant dans ce document sont établies de manière générale et produites à titre purement indicatif et ne peuvent se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et/ou d'un conseil en investissement. Elles ne revêtent aucune valeur pré-contractuelle ou contractuelle. Elles n'ont pas un caractère exhaustif et ne traitent pas tous les cas particuliers. Ces informations n'ont pas la valeur d'un conseil personnalisé. Ce document est destiné aux seules personnes initialement destinataires et il ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu.

Il n'est ainsi ni reproductible, ni transmissible, en totalité ou en partie, sans l'autorisation préalable écrite de Pierre 1^{er} Gestion, laquelle ne saurait être tenue pour responsable de l'utilisation ni de l'interprétation qui pourrait être faite du document par un tiers.

Les noms, logos ou slogans identifiant les produits ne peuvent être utilisés de quelque manière que ce soit sans l'accord préalable écrit de Pierre 1^{er} Gestion.

Ce document présente un caractère promotionnel et est établi à la date du 12 novembre 2020.

Le FPCI PPG HOTEL PREMIER est un fonds professionnel de capital investissement régi par les articles L.214-159 à L.214-162 du Code monétaire et financier et est constitué sous la forme d'un fonds commun de placement. Il s'agit d'une copropriété constituée principalement d'instruments financiers, conformément aux dispositions de l'article L.214-28 du CMF.

Le Fonds n'ayant pas la personnalité morale, il est représenté à l'égard des tiers par sa Société de Gestion, conformément aux dispositions de l'article L.214-24-42 du CMF, la société Pierre 1^{er} Gestion, 33 avenue du Maine BP 30, 75755 PARIS CEDEX 15, immatriculée au RCS de Paris sous le N° 813 903 390, elle-même distributeur du Fonds.

La directive européenne sur les marchés d'instruments financiers, plus connue sous le nom de « MIF 2 », entrée en vigueur à compter du 3 janvier 2018, consacre des obligations nouvelles au producteur et au distributeur en matière de gouvernance des instruments financiers.

La présente annexe vise à définir le marché cible du FPCI PPG Hôtel Premier par la Société de Gestion, c'est-à-dire le groupe de clients dont les besoins, caractéristiques et objectifs sont adaptés avec une souscription au fonds PPG HOTEL PREMIER.

Il est rappelé que les distributeurs doivent dans le cadre du conseil en investissement :

- Déterminer leur propre marché cible réel sur la base des informations communiquées par LA SOCIETE DE GESTION ;
- Restituer à LA SOCIETE DE GESTION les raisons d'une éventuelle commercialisation du produit dans son marché cible négatif.

Critères	Description des critères à prendre en considération
<p>Typologie de clients visés</p>	<p align="center">Marché cible positif</p> <p>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, sous réserve que le client remplisse les conditions visées à l'article 423-49 I du règlement général de l'AMF (le « RGAMF »).</p> <p>Ainsi, en application de l'article précité les parts du Fonds ne peuvent être souscrites ou acquises que par un investisseur relevant de l'une des catégories suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les investisseurs mentionnés au I. de l'article L.214-160 du code monétaire et financier (investisseurs de l'article L. 214-144 et dirigeants ou salariés de la Société de Gestion, ou la Société de Gestion elle-même) ; 2. les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100.000 euros ;

3. les investisseurs, personnes physiques et morales, dont la souscription initiale est d'au moins 30.000 euros et répondant à l'une des trois conditions suivantes :
 - a) ils apportent une assistance dans le domaine technique ou financier aux sociétés non cotées entrant dans l'objet du Fonds en vue de leur création ou de leur développement ;
 - b) ils apportent une aide à la Société de Gestion du fonds professionnel de capital investissement en vue de rechercher des investisseurs potentiels ou contribuent aux objectifs poursuivis par elle à l'occasion de la recherche, de la sélection, du suivi, de la cession des investissements ;
 - c) ils possèdent une connaissance du capital investissement acquise en qualité d'apporteur direct de fonds propres à des sociétés non cotées ou en qualité de souscripteur, soit dans un FCPR ne faisant pas l'objet de publicité et de démarchage, soit dans un fonds professionnel spécialisé, soit dans un fonds professionnel de capital investissement, soit dans une société de capital risque non cotée ;
4. tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement (PSI) 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 ;

Il s'agit donc des investisseurs suivants :

- Client professionnel (1 et 4 de l'article 423-49 I précité) ;
- Client non professionnel sous réserve de remplir les conditions d'éligibilité (2 et 3 de l'article 423-49 I précité) ;
- Contreparties éligibles (1 de l'article 423-49 I précité)

Marché cible négatif

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.

Un investisseur ne relevant pas d'une des catégories de l'article 423-49 I. du RGAMF ne peut pas souscrire au fonds, en particulier les clients non professionnels ne répondant pas aux conditions d'éligibilité du produit.

<p>Niveau de connaissance et d'expérience</p>	<p style="text-align: center;">Marché cible positif</p> <p><u>Client professionnel</u></p> <p>Dans la mesure où les investisseurs mentionnés aux 1 et 4 de l'article 423-49 I précité sont des clients professionnels, ils possèdent l'<i>expérience</i>, les <i>connaissances</i> et la compétence nécessaires pour prendre leurs propres décisions d'investissement et évaluer correctement les risques encourus conformément aux dispositions de l'article L.533-16 du Code Monétaire et Financier - COMOFI) dans le cadre du FPCI PPG Hôtel Premier.</p> <p><u>Client non professionnel</u></p> <p>L'investisseur non professionnel ou son représentant légal (personne morale) doit disposer d'une connaissance, même si elle peut être partielle ou récente, du capital investissement et doit avoir déjà réalisé des investissements sur des supports similaires dans les 5 années précédant la souscription.</p> <p>Il peut ne pas avoir déjà réalisé des investissements sur des supports similaires s'il compense le manque d'expérience par des connaissances réelles dans le domaine du capital investissement, mêmes récentes.</p> <p>Dans cette hypothèse, son attention doit être attirée préalablement à toute souscription sur les caractéristiques particulières du produit, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'objectif de gestion et la stratégie d'investissement (article 4 et 5 du règlement) ; • Les risques (article 5 et suivants) ; • La politique de liquidité (paragraphe 5.3) ; • Les modalités de fonctionnement, de souscription et de rachat des parts (article 6 et suivants) ainsi que les frais de fonctionnement et de gestion du fonds (article 22 et suivants du règlement). <p style="text-align: center;">Marché cible négatif</p> <p>Le FPCI PPG HOTEL PREMIER n'est pas un investissement adapté à l'investisseur ne possédant aucune connaissance du capital investissement <u>et</u> n'ayant jamais réalisé d'investissements sur un FPCI, FPS, FPCR ou produit de capital investissement.</p>
<p>Situation patrimoniale du client et notamment sa capacité à subir des pertes</p>	<p style="text-align: center;">Marché cible positif</p> <p>Les parts de PPG Hôtel Premier doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine global (patrimoine immobilier, financier et professionnel) de l'investisseur non professionnel.</p> <p>Dans ce cadre PPG Hôtel Premier est adapté à l'investisseur dont le patrimoine global est supérieur à 1 500 000 €.</p>

	<p>L'investisseur doit être capable et prêt à subir une perte pouvant aller à 100% du montant de la souscription.</p> <p>Compte tenu de l'existence d'une période de blocage des demandes de rachat, le patrimoine de l'investisseur doit lui permettre de supporter la non -disponibilité de son investissement pendant une période de 9 ans maximum.</p> <p style="text-align: center;">Marché cible négatif</p> <p>Les parts de PPG Hôtel Premier ne sont pas adaptées à l'investisseur non professionnel ne disposant pas d'un patrimoine financier et en particulier de liquidités de précaution.</p> <p>Compte tenu du montant minimum de l'investissement de 100 000 € hors commissions, PPG Hôtel Premier peut ne pas être adapté à l'investisseur dont le patrimoine global est inférieur à 1 500 000 €.</p> <p>Le produit n'est pas adapté à un investisseur n'étant pas capable et prêt à subir une perte de 100% du montant de la souscription et/ou pouvant avoir besoin de solliciter une demande de rachat durant la période de blocage.</p>
<p>Degré d'appétence aux risques et compatibilité du couple rendement/risques</p>	<p style="text-align: center;">Marché cible positif</p> <p>PPG Hôtel Premier est adapté à l'investisseur prêt à prendre des risques en capital et à subir des pertes mineures à totales en capital.</p> <p>PPG Hôtel Premier est catégorisé en classe 6 sur une échelle de 7 (se reporter au DICI).</p> <p>Le profil de risque de l'investisseur doit être orienté vers le risque fort.</p> <p style="text-align: center;">Marché cible négatif</p> <p>PPG Hôtel Premier n'est pas adapté 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.</p> <p>Le degré d'appétence aux risques et la compatibilité du couple rendement risque s'apprécient notamment au regard des réponses au questionnaire d'évaluation et de connaissance annexé au bulletin de souscription.</p> <p>Le profil de risque de l'investisseur ne doit pas être orienté vers un profil équilibré ou prudent.</p> <p>PPG Hôtel Premier n'est pas adapté aux investisseurs dont la tolérance au risque des produits est inférieure à la classe 6 sur une échelle de 7 (se reporter au DICI).</p>

Besoins et objectifs du client	<p style="text-align: center;">Marché cible positif</p> <p>PPG Hôtel Premier est adapté à l'investisseur dont les objectifs sont de valoriser un capital sur un support de capital investissement dans une optique de diversification de patrimoine et dont la situation patrimoniale lui permet d'immobiliser les sommes investies sur l'horizon de placement de 9 ans maximum.</p> <p>La souscription dans le fonds PPG Hôtel Premier nécessite au préalable un conseil en investissement financier si le souscripteur est un client non professionnel.</p> <p>PPG Hôtel Premier est adapté à l'investisseur personne physique recherchant une exonération d'Impôt sur le revenu hors prélèvements sociaux sur les produits distribués et les plus-values de cession s'il opte pour le réinvestissement automatique dans le fonds des produits et des avoirs distribués pendant 5 ans à compter de la date de sa souscription.</p> <p style="text-align: center;">Marché cible négatif</p> <p>PPG Hôtel Premier n'est pas adapté 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 9 ans.</p> <p>Pendant la Durée du Fonds, et après sa dissolution du Fonds, l'investisseur ne pourra pas, sa propre initiative, demander le rachat de ses parts par le Fonds (« la période de blocage »).</p> <p>L'investissement n'est pas adapté à un investisseur recherchant une protection monétaire, un investissement éthique ou écologique.</p> <p>L'investissement n'est pas adapté aux clients non professionnels n'ayant pas bénéficié d'un conseil en investissement financier.</p>
---------------------------------------	---