



SCPI PPG PREMEUROPE

Investir l'immobilier européen

PPG PremEurope est une SCPI à capital variable qui a reçu le visa SCPI n° 26-20 en date du 21/07/2026 par l'AMF.

Ce document constitue une communication à caractère promotionnel. Veuillez vous référer à la note d'information, aux statuts et au document d'informations clés de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement. Cet investissement comporte un risque de perte en capital et peut s'avérer non liquide, la revente des parts n'étant possible qu'en l'existence d'une contrepartie.

Présentation réservée aux partenaires distributeurs.



AVERTISSEMENT

Le montant qu'il est raisonnable d'investir au capital de la SCPI PPG PremEurope dépend de votre situation patrimoniale et financière, de votre expérience et de vos connaissances en matière de produits d'investissement, de vos objectifs et horizon d'investissement, de votre acceptation des risques spécifiques liés à un investissement immobilier, et, de votre capacité à subir des pertes. Il vous appartient de vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine pour vous assurer que cet investissement répond à vos besoins et à votre situation.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. Le capital investi n'est pas garanti et l'investisseur est averti que son capital peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

RISQUE DE MARCHÉ : la SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers de tout type (bureaux, commerces, logistique/activités, résidences, etc.). La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés de l'immobilier et de l'évolution du marché locatif des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance. Par ailleurs, le secteur immobilier est soumis au changement climatique et à la biodiversité : il est directement impacté par les changements climatiques et par les modifications des habitudes de vie (dommages structurels sur les bâtis, dysfonctionnements, pertes financières et foncières, nouvelles attentes urbaines, etc.).

RISQUE DE LIQUIDITÉ : les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts de la SCPI et décrites ci-après. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

RISQUE DE CONTREPARTIE : les contreparties de la SCPI peuvent être défaillantes, ce qui peut avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur de la SCPI.

RISQUE DE GESTION : la SCPI peut ne pas être investie à tout moment sur les marchés ou actifs les plus performants.

RISQUE DE CHANGE ET DE TAUX : la SCPI peut être exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse du coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier. Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

RISQUE D'ENDETTEMENT : la SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

RISQUE DE DURABILITÉ : le risque de durabilité désigne un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance ("ESG") qui, s'il se produit, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur des investissements réalisés.

RISQUE FISCAL : toute évolution fiscale peut avoir un impact sur la valeur des actifs, sur les revenus générés par ces actifs et sur la valeur nette des revenus et plus-values éventuellement perçus par les associés.

Pierre 1^{er} Gestion

Acteur de référence dans la gestion de fonds immobiliers

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, Joël Vacher, Joseph Châtel et Gérald Prouteau.



Joseph CHÂTEL
Associé fondateur



Joël VACHER
Président,
Associé fondateur



Gérald PROUTEAU
Directeur du
Développement,
Associé fondateur



+10 ans

Création en 2015



8

Fonds d'investissement
(OPPCI, FPCI, FCPR, FPS, SCPI)



+ 840 M€

Encours bruts sous gestion



220

Actifs immobiliers gérés

L'Europe comme terrain d'investissement

La SCPI PPG PremEurope a une thèse d'investissement résolument tournée vers les pays de la zone Euro et le Royaume-Uni, dans la perspective de constituer un **patrimoine immobilier diversifié en termes de typologies d'actifs et de locataires**.

Double objectif : élargir le champ des opportunités d'investissement et diminuer l'exposition à un seul pays.

- Investir sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier d'entreprise
- Louer à des locataires de premier rang, sur des durées longues



Commerce



Bureau



Education



Logistique



Santé



L'investissement en parts de SCPI est un placement long terme qui comporte des risques. La SCPI PremEurope est notamment exposée à un risque de perte en capital, un risque de liquidité, un risque de marché, un risque de change, un risque de gestion et un risque de durabilité.

Une solution d'épargne avec une vision à long terme

Parcours de souscription et suivi de la vie de votre investissement 99% digital.

Votre conseiller reste votre interlocuteur central.

Versements programmés disponibles dès 50 € par mois, après une première souscription minimum de 25 parts.

Le souscripteur s'engage à une sortie de trésorerie régulière. Les versements programmés peuvent être suspendus à tout moment.

Dividendes potentiels versés mensuellement, en phase avec un éventuel crédit.

Les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés et ne sont pas garantis.

Possibilité de réinvestissement automatique des dividendes.

Les dividendes réinvestis augmentent mécaniquement l'exposition à la SCPI et sont soumis à son régime fiscal.

Investissement en démembrement possible, selon vos besoins en revenus potentiels ou en capitalisation à long terme.

Les parts démembrées supportent un risque de liquidité plus fort que les parts détenues en pleine propriété



Taux de Rentabilité
Interne¹ 8 ans cible

7 %



Taux de distribution² annuel
cible

6,5 %



Délai de jouissance
des parts

6 mois



¹Objectif de performance non garanti, sur la durée de placement recommandée de 8 ans. Le TRI net mesure la rentabilité de l'investissement dans la SCPI en tenant compte de l'évolution du prix de la part et des revenus distribués sur la période.

²Net de frais de gestion et brut de fiscalité.

La SCPI présente un risque de perte en capital et de liquidité. Objectifs de performances fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Un cadre fiscal attractif

La fiscalité sur les revenus fonciers est souvent plus légère dans les pays européens et applicable dans le cadre des conventions fiscales internationales conclues avec la France.

ETUDE DE CAS* :

M. Martin est célibataire
sans enfant et résident
fiscal français (TMI 30%).

	Hypothèse de revenus de source française (salaires, ...)	Hypothèse de dividendes de source étrangère (SCPI)	
	80 000 € 72 000 € après abattement de 10 %	10 000 € Impôt local payé par la SCPI : 2 500 €	
	IR total (dont revenus SCPI européenne)	IR total (dont revenus SCPI française)	Economie potentielle
MÉTHODE DE L'IMPOSITION AVEC CRÉDIT D'IMPÔT	3 341 € <i>IS local : 2 500 € Surcout IR en France : 841 €</i>	4 720 € <i>TMI 30 % + Prélèvements sociaux (17,2 %)</i>	1 379 €
MÉTHODE DE L'IMPOSITION AVEC TAUX EFFECTIF	3 151 € <i>IS local : 2 500 € Surcout IR en France : 651 €</i>	4 720 € <i>TMI 30 % + Prélèvements sociaux (17,2 %)</i>	1 569 €



Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux.

Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source). Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

*Les hypothèses et exemples chiffrés présentés sont purement illustratifs et ne sauraient engager la responsabilité de la société de gestion. Les législations et conventions fiscales internationales sont susceptibles d'évoluer dans le temps.

Caractéristiques principales

Prix de la part	200 €
Minimum de 1 ^{ère} souscription	25 parts
Date limite de réception du dossier de souscription pour un mois donné	Réception du dossier complet au plus tard 5 jours ouvrés avant la fin du mois
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du 6 ^e mois
Rythme de distribution des dividendes potentiels	Mensuel

Commission de souscription	8 % HT soit 9,60 % TTC du montant de la souscription.
Commission de retrait	Néant
Commission de gestion	10 % HT maximum (soit 12 % TTC maximum au taux de TVA applicable) des produits locatifs encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la société.
Commission d'acquisition	Montant dégressif en fonction du montant de l'acquisition hors droit, variant de 3 % HT (soit 3,60 % TTC) maximum à 1,50 % HT (soit 1,80 % TTC) maximum selon le barème ci-dessous : - De 0 à 10 000 000 € : 3 % HT soit 3,60 % TTC - De 10 000 001 € à 25 000 000 € : 2 % HT soit 2,40 % TTC - Si supérieur à 25 000 001 € : 1,5 % HT soit 1,80 % TTC
Commission de cession	1 % HT maximum du prix de vente hors droits (soit 1,2 % TTC), uniquement en cas de plus-value calculée entre le prix d'acquisition hors droits et le prix de vente hors droits.
Commission de travaux	1 % HT soit 1,20 % TTC maximum du montant des travaux réalisés.

La SCPI présente un risque de perte en capital et de liquidité.

Profil de risque :



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 années. 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. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Phases de commercialisation



PIPELINE D'INVESTISSEMENT





DORTMUND HERNE / ROSSMANN

SOUS EXCLUSIVITÉ



Ville d'Allemagne dans la région industrielle de la Rhur en Rhénanie du Nord Westphalie, entre Essen et Dortmund. La ville accueille env. **150 000 habitants**.

Actif situé en plein centre-ville, dans rue piétonne reliant la gare principale (15 minutes en train de Dortmund) au centre-ville. Les enseignes à proximité: C&A, Vodafone, Basic Fit. Locataire présent depuis 2005.

Rossmann : fondé en 1972, société allemande dont le QG est à Burgwedel.

Plus de 1000 magasins, principalement en Allemagne et Europe de l'Est. Spécialisé en drugstore : produits de beauté, cosmétique mais aussi biens pour la maison et nourriture. **CA 2025 : 16,6 Mds € (+8,5 % vs 2024)**

- **Durée résiduelle du bail : 10 ans avec possibilité de sortie en 12/2030**
- **Volume d'investissement : 2,4 M€ hors droits**
- **Taux de rendement initial : 8,25 % droits et frais inclus**
- **Signature prévisionnelle : 31/10/2026**

Opportunité d'investissement à l'étude, ne faisant pas partie du portefeuille de la SCPI. Les hypothèses d'investissement présentées sont susceptibles d'évoluer dans le temps.



ALMERIA / BASIC FIT

SOUS EXCLUSIVITÉ



Almería est une ville majeure d'Espagne, capitale de la province d'Almería en Andalousie, qui compte 200 753 habitants (2021)

En plein centre-ville dans un secteur résidentiel et commercial dense, l'actif présente une excellente visibilité, en pied d'immeuble d'un bâtiment résidentiel neuf avec 2 cellules commerciales dont l'autre est occupée par Mercadona, 1^{ère} chaîne d'hypermarchés et supermarchés en Espagne.

Basic FIT: leader européen du fitness low-cost, Basic Fit exploite 1.660 clubs dans toute l'Europe.

CA 2025: 1,42 Mds€ (+17 % vs 2024) pour un EBITDA de 348 M€ (+11 % vs 2024).

- **Durée de bail : 10 ans fermes à compter de juin 2024**
- **Volume d'investissement : 3 175 000€ hors droits**
- **Taux de rendement initial : 7,60 % droits et frais inclus**
- **Signature prévisionnelle : 30/09/2026**

Opportunité d'investissement à l'étude, ne faisant pas partie du portefeuille de la SCPI. Les hypothèses d'investissement présentées sont susceptibles d'évoluer dans le temps.



LONDRES WOODFORD TRAVELODGE



Woodford Green est un quartier animé dans l'est de Londres, situé dans l'arrondissement de Redbridge, qui est relié au centre de Londres par le métro en moins de 30 minutes.

Opportunité d'acquisition d'un **actif d'hôtellerie** composé de 34 chambres totalisant une surface de 1.139 m² entièrement rénové en 2025.

Le site est exploité par Travelodge, 2^{ème} plus grande chaîne d'hôtels économiques au Royaume-Uni avec plus de 600 hôtels au UK, Irlande et Espagne. CA 2025: 1,044Mds £ / EBITDA: 176,7M£

- **Durée résiduelle du bail : 15 ans fermes**
- **Volume d'investissement : 4,6 M€ hors droits**
- **Taux de rendement initial : 7,50 % droits et frais inclus**
- **Signature potentielle : octobre 2026**



Opportunité d'investissement à l'étude, ne faisant pas partie du portefeuille de la SCPI.
Les hypothèses d'investissement présentées sont susceptibles d'évoluer dans le temps.



LONDRES ELEPHANT & CASTLE THE GYM GROUP



Excellente localisation dans le borough de Southwark, au cœur de Londres avec tous les quartiers centraux à moins de 2km: Westminster, Big Ben, Tower of London. **Elephant Park est un projet de régénération** de 2,3 milliards de livres, qui comprend un programme mixte de 26,6 acres et le volet résidentiel compte plus de 2 665 nouveaux logements.

Opportunité d'acquisition d'une salle de sport situé dans un immeuble neuf totalisant une surface de 1.855 m².

Le site est exploité par the GYM GROUP qui compte 240 clubs dans tout le pays dont celui qui fait l'objet de l'investissement compte 5.000 membres.

CA 2025: 245M£ / EBITDA 10,6M£ (+8% vs 2024)

- **Durée du bail : 10/15 ans fermes à compter de septembre 2024**
- **Volume d'investissement : 4,67 M€ hors droits**
- **Taux de rendement initial : 7,50 % droits et frais inclus**

Opportunité d'investissement à l'étude, ne faisant pas partie du portefeuille de la SCPI.
Les hypothèses d'investissement présentées sont susceptibles d'évoluer dans le temps.



ABERDEEN SOUTERHEAD

EN NEGOCIATION



Aberdeen est la 3^{ème} ville d'Ecosse qui accueille 228.000 habitants et est la 3^{ème} ville riche du UK. L'actif se situe dans la zone industrielle d'Altens, pôle majeur intégré à l'Energy Transition Zone (ETZ) à environ 3km au sud de la ville et en bordure du nouveau South Harbour opérationnel depuis 2023.

Opportunité d'acquisition d'un ensemble immobilier composé de deux bâtiments indépendants à **usage de logistique** développant une surface de 2 522 m² et entièrement rénovés en 2024.

Entièrement loués par WARSILA, groupe finlandais spécialisé dans les technologies et services pour les secteurs maritimes et énergétique, et par HALO, groupe majeur dans la réparation automobile. Baux de 10 ans démarrés courant 2024.

- **Durée des baux : 10 ans fermes / Durée résiduelle : 8,5 ans fermes**
- **Volume d'investissement : 4,2 M€ hors droits**
- **Taux de rendement initial : 8,25 % droits et frais inclus**
- **Signature potentielle : octobre 2026**

Opportunité d'investissement à l'étude, ne faisant pas partie du portefeuille de la SCPI.
Les hypothèses d'investissement présentées sont susceptibles d'évoluer dans le temps.



GLASGOW MARFARLANE



Glasgow est la principale métropole d'Ecosse et la 3^{ème} ville du UK derrière Londres et Birmingham. L'actif se situe dans le Tannochside Business Park, zone industrielle et logistique majeure à environ 12 km à l'est de Glasgow.

Opportunité d'acquisition d'un ensemble immobilier indépendant à **usage de logistique** développant une surface de 2.757 m² et en très bon état d'entretien.

L'actif est entièrement loué par la société MACFARLANE qui est la plus grande société d'emballage du Royaume-Uni employant plus de 1.100 personnes. La société a été créée en 1949 et est cotée à la Bourse de Londres. CA 2025 de 300M£ pour un EBITDA de 19,7M£.

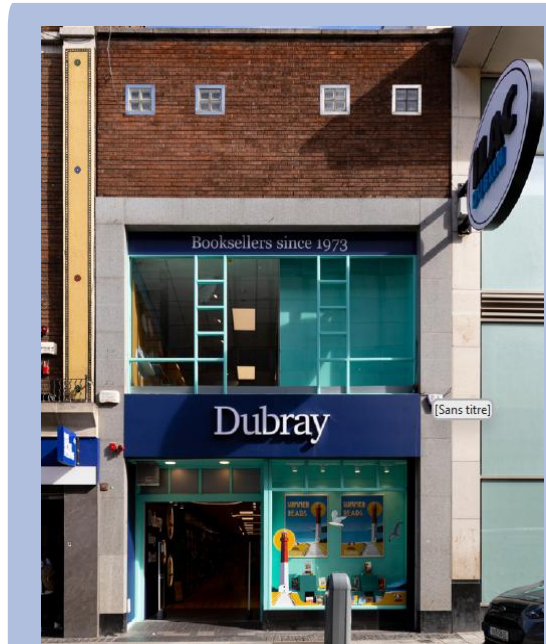
- **Durée du bail : 10 ans fermes / Durée résiduelle: 5 ans fermes**
- **Volume d'investissement : 3,6 M€ hors droits**
- **Taux de rendement initial : 8,40 % droits et frais inclus**

Opportunité d'investissement à l'étude, ne faisant pas partie du portefeuille de la SCPI.
Les hypothèses d'investissement présentées sont susceptibles d'évoluer dans le temps.

PREVIEW EUROPE

PIPELINE

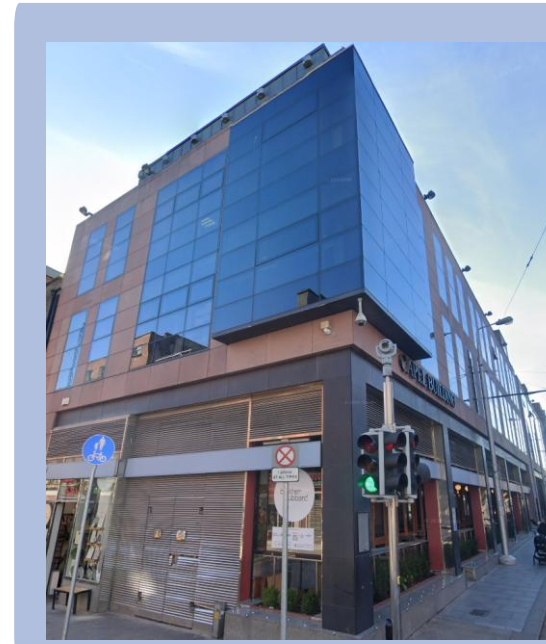
DUBLIN DUBRAY - IRLANDE



A Dublin, capitale de l'Irlande et en zone Euro, excellente localisation sur une des principales artères commerciales.

- Typologie : Commerce centre-ville
- Locataire : librairie
- WALB : 6 ans
- Investissement : 2,5 M€
- Hypothèse de taux : 8 %

DUBLIN MARY'S ABBEY - IRLANDE



A Dublin, capitale de l'Irlande et en zone Euro, excellente localisation dans le quartier des affaires.

- Typologie : Bureaux
- Locataire : administration
- WALB/WALT : nouveau bail 5/10 ans
- Investissement : 2,4 M€
- Hypothèse de taux : 8 %

HANOVRE LIGHT DESIGN - ALLEMAGNE



A Hilmdesheim, au sud d'Hanovre (535 000 habitants), dans une zone industrielle dynamique.

- Typologie : Logistique
- Locataire : décoration d'intérieure
- Sale & Lease back 15 ans fermes
- Investissement : 2 M€
- Hypothèse de taux : 7,25 %

SNEEK HAMILTON BRIGHT – PAYS BAS



A Sneek, au nord des Pays-Bas, dans une zone industrielle et logistique active

- Typologie : Logistique & bureaux
- Locataire : agence de marketing / vente
- WALB/WALT : bail 7/10
- Investissement : 4,6 M€
- Hypothèse de taux : 7,25 %

