

**AIDE AU FORMALISME DU RAPPORT D'ADEQUATION DU FONDS SCPI PPG PREMEUROPE
FR0014019HS1**

- PPG PREMEUROPE est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable gérée par Pierre 1^{er} Gestion (agrément AMF GP15000024).
- La SCPI a obtenu le visa AMF n°26-20 le 21 juillet 2026.
- Il s'agit d'un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) immobilier permettant d'accéder indirectement à un portefeuille d'actifs immobiliers professionnels diversifiés
- Sa durée est de 99 ans.

1. Objectifs de gestion et stratégie d'investissement de la SCPI PPG PREMEUROPE

a. Objectifs de gestion

La SCPI PPG PREMEUROPE a pour objectif de constituer et gérer un patrimoine immobilier diversifié afin de rechercher une performance sur le long terme, au travers de revenus potentiels distribués et de la valorisation des actifs immobiliers détenus.

L'objectif de TRI est de **7,00 % sur 8 ans** et l'objectif de taux de distribution annuel est de **6,50 %**. Ces objectifs constituent des objectifs de gestion et ne sont pas garantis.

b. Stratégie d'investissement globale de la SCPI

La SCPI investit principalement :

- Dans les pays de la zone Euro, au Royaume-Uni, en France métropolitaine et dans les DOM TOM ;
- dans les secteurs des commerces, bureaux, logistique, activités, hôtellerie, santé, éducation, crèches et secteurs assimilés ;
- dans des immeubles neufs, anciens ou acquis en VEFA ;
- directement ou indirectement via des sociétés immobilières.

La SCPI pourra également investir de manière accessoire dans des SCPI, OPCI ou véhicules immobiliers équivalents et utiliser des instruments de couverture du risque de taux.

c. Résumé

La SCPI PPG PREMEUROPE permet d'investir indirectement dans un portefeuille immobilier diversifié composé d'actifs professionnels situés principalement en Europe.

La stratégie repose sur la diversification des actifs, des secteurs d'activité, des locataires et des zones géographiques afin de rechercher des revenus potentiels et une valorisation à long terme.

L'investissement doit être envisagé dans une optique de long terme, avec une durée de conservation recommandée de huit ans minimum. Le capital investi ainsi que les revenus distribués ne sont pas garantis.

2. Avantages

Accès à un portefeuille d'actifs immobilier professionnel : la souscription au capital de la SCPI permet d'investir indirectement dans un portefeuille d'actifs professionnels diversifiés dont l'accès en direct est difficile d'accès pour un investisseur particulier.

Gestion déléguée : La sélection des investissements, la gestion locative, les arbitrages et le suivi des actifs sont assurés par une société de gestion agréée par l'AMF.

Diversification géographique européenne : La stratégie vise des investissements dans la zone euro, au Royaume-Uni, et en France.

3. Inconvénients

Absence de garantie en capital : Le capital investi n'est pas garanti et peut ne pas être restitué intégralement.

Sensibilité au marché immobilier : la valeur des parts dépend de l'évolution des marchés immobiliers et des conditions locatives et le capital investi ne peut pas être garanti ;

Investissement de long terme : la durée de placement recommandée est de huit ans minimums.

Liquidité limitée : la revente des parts n'est pas garantie et dépend de l'existence d'une contrepartie ou du fonctionnement du marché secondaire.

Effet de levier : l'endettement financier peut améliorer la performance mais augmente également les risques de perte.

Risque de change : une partie des investissements pouvant être réalisée au Royaume-Uni, la SCPI peut être exposée aux fluctuations de devises

4. Les risques afférents à l'investissement

Les risques afférents à l'investissement proposé sont résumés ci-après et détaillés dans l'avertissement de la note d'information :

- 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.

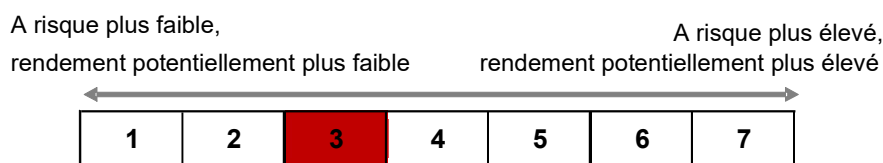
- Risque de marché : la SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers de tout type (bureaux, commerces, logistique/activités, résidences, etc.). La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés de l'immobilier et de l'évolution du marché 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.
- Risques 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 lié à l'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.

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. Le Fonds est classé dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen. Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque) : Risque de perte en capital, Risque de marché, Risque de liquidité, Risque de contrepartie, Risque de gestion, Risques de change et de taux, Risque lié à l'endettement, Risque de durabilité, Risque fiscal.



2. Frais ex-ante European MIFID Template (EMT)

Ces coûts sont calculés sur la base d'un investissement d'un montant de 100 00 € pour l'année de souscription du produit. Les informations sur les coûts et les frais du fonds PPG PREMEUROPE sont établis à partir du fichier EMT établi par la société de gestion. Les données sont annualisées.

Le tableau ci-dessous résume l'ensemble des frais liés à votre investissement dans l'hypothèse d'absence de frais liés aux services (honoraires de CIF) mais de frais (courants et d'entrée) maximum perçus par le CIF. Ces frais en **surbrillance** sont à adapter par le CIF en fonction des taux appliqués.

Sur la base d'un investissement de 10 000 euros dans la SCPI PPG PREMEUROPE :	En €	En %
Coûts liés aux services	0 €	0%
• Honoraires de conseil	0 €	0%
• Coûts de la transaction	0 €	0%
Paielements reçus de tiers par le CIF	En €	En %
Frais d'entrée perçus par le CIF :	800€	8% HT
07020_Gross_One_off_Cost_Financial_Instrument_Maximum_Entry_Cost_Non_Acquired	960€	9.6% TTC
	NB : Inclus dans le montant souscrit et en fonction de votre option (cf. convention de commercialisation)	
Frais courants perçus par le CIF (Cf convention de commercialisation - Annexe 1 - Taux de rémunération)	en fonction de votre option (cf. convention de commercialisation)	
07120_Financial_Instrument_Distribution_Fee		
SOUS-TOTAL	A calculer en fonction de votre option	
Coûts liés au produit	En €	En %
Frais uniques (commissions acquises au fonds) :	0 €	0 %
07040_One-off_Cost_Financial_Instrument_Maximum_Entry_Cost_Acquired		
Frais courants (frais de gestion y compris les commissions de gestion, frais de constitution, frais d'exploitation immobilière)	150 €	1.50 % HT
07100_Financial_Instrument_Gross_Ongoing_Costs	180 €	1.8% TTC
Frais de gestion (commissions de gestion facturées au Fonds)	110 €	1.10 % HT
07110_Financial_Instrument_Management_Fee	132 €	1.32% TTC
Frais relatifs aux transactions :	60 €	0,6 % HT
07130_Financial_Instrument_Transaction_Costs_Ex_Ante	72 €	0.72 % TTC
Coûts marginaux (commission de surperformance) :	0 €	0 %
07140_Financial_Instrument_Incidental_Costs_Ex_Ante		
SOUS-TOTAL	A calculer en fonction de votre option	
COUTS ET FRAIS TOTAUX	A calculer en fonction de votre option	