PPG MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

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 1er 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

PPG MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

+10 ans
Création en 2015

8
Fonds d'investissement
(OPPCI, FPCI, FCPR, FPS, SCPI)

+ 840 M€
Encours bruts sous gestion

220
Actifs immobiliers gérés

Données au 31/07/2026

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 Interne[1] 8 ans cible

7 %

Taux de distribution[2] annuel cible

6,5 %

Délai de jouissance des parts

6 mois

[1]Objectif 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.
[2]Net 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, …)

80 000 €

72 000 € après abattement de 10 %

Hypothèse de dividendes de source étrangère (SCPI)

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 €** *IS local : 2 500 €* *Surcout IR en France : 841 €*	**4 720 €** *TMI 30 %* *+ Prélèvements sociaux (17,2 %)*	**1 379 €**
MÉTHODE DE L'IMPOSITION AVEC **TAUX EFFECTIF**	**3 151 €** *IS local : 2 500 €* *Surcout IR en France : 651 €*	**4 720 €** *TMI 30 %* *+ Prélèvements sociaux (17,2 %)*	**1 569 €**

***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.**

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.

Caractéristiques principales

Prix de la part	200 €
Minimum de 1ère 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	1er jour du 6e 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 :

1 2 **3** 4 5 6 7

Risque le plus faible — *Risque le plus élevé*

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

Sponsors 1

Durée : **4 mois (juillet 2026 au 30/11/2026)**

Enveloppe : **20 M€**

Prix de la part : **185 € (7,5% de décote)**

Minimum de 1ère souscription : **10 175 €**

Sponsors 2

Durée : **4 mois (01/12/2026 au 31/03/2027)**

Enveloppe : **20 M€**

Prix de la part : **192 € (4% de décote)**

Minimum de 1ère souscription : **10 176 €**

Parts classiques

A compter du 01/04/2027

Capital social max. : **100 M€**

Prix de la part : **200 €**

Minimum de 1ère souscription : **25 parts**

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

PIPELINE D’INVESTISSEMENT





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, 1ère 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.



DORTMUND HERNE (ALL)
ROSSMANN

SOUS EXCLUSIVITÉ



Herne se situe dans la région industrielle de la Ruhr en Rhénanie-du-Nord-Westphalie qui accueille environ 157 000 habitants, **en périphérie de la ville majeure de Dortmund qui fait partie du *Big 9 (Nine)*** qui regroupe les plus grandes villes d'Allemagne.

L'actif possède une localisation idéale, au cœur de la principale rue commerçante qui relie le centre-ville à la gare centrale d'Herne, et qui présente un taux de vacance des magasins de 0%, avec des enseignes majeures telles que C&A, Rituals, D&M, Basic Fit.

L'actif est détenu en pleine propriété et est en excellent état d'usage. **Il est entièrement loué par le groupe allemand ROSSMANN,** géant de la distribution spécialisée principalement dans la cosmétique et produits d'hygiène-beauté. Rossmann est implanté majoritairement en Allemagne mais aussi en Europe de l'Est. **Les chiffres 2025 donnent une idée de l'ampleur du groupe** : 16,6 Mds € (+8,5% vs 2024), 5.200 magasins, 67.000 salariés, 2 millions de clients par jour.

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.





DORTMUND HERNE (ALL)
ROSSMANN

SOUS EXCLUSIVITÉ



Le site de 819 m²est occupé depuis 2005 par Rossmann dont le bail expire en décembre 2036 avec possibilité de dénonciation du bail en décembre 2030.

L'investissement porte sur un **volume de 2 355 000 € hors droits** pour un **taux de rendement initial de 8,40 % droits et frais inclus.**

A noter que l'expertise immobilière à acquisition fait ressortir une valeur vénale supérieure à +10% par rapport au prix d'acquisition.

- **Typologie : Commerce**
- **Surface : 819 m²**
- **Locataire : Rossmann**
- **WALB : 4 ans / WALT : 10 ans**
- **Volume d'investissement : 2 355 000 € hors droits**
- **Taux de rendement immobilier : 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.



ALMERIA (ESP)
BASIC FIT

SOUS EXCLUSIVITÉ



Almería est située sur la côte méditerranéenne, au sud-est de l'Espagne. Capitale de la province éponyme, au cœur de l'Andalousie, la ville compte **plus de 200 000 habitants**.

L'actif bénéficie d'un emplacement de premier ordre en plein centre-ville, sur la Plaza Federico García Lorca, caractérisée par un important flux piétonnier et automobile. Il est par ailleurs situé en mitoyenneté immédiate d'un supermarché MERCADONA, première enseigne alimentaire en Espagne.

Cette localisation stratégique lui assure une **excellente visibilité ainsi qu'une fréquentation soutenue et régulière.**

L'investissement porte sur l'une des cellules commerciales située en rez-de-chaussée **d'un immeuble neuf de logement de grand standing, livré en 2023 et labellisé BREEAM « Very Good »**. Elle bénéficie de la garantie décennale du constructeur et développe une surface de 1.654m² accompagnée de 41 parkings en sous-sol.

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 (ESP)
BASIC FIT

SOUS EXCLUSIVITÉ



L'ensemble est entièrement loué par BASIC FIT, l'un des principaux opérateurs européens de salles de fitness positionné sur un modèle low cost basé aux Pays-Bas. A fin 2025, Le groupe totalisait ainsi 2 151 clubs et 5,8 millions d'adhésions dans 12 pays européens et présentait un chiffre d'affaires de 1,42 Mds € (+17 % vs 2024) **pour un EBITDA de 637M€ (+11 % vs 2024).**

Le site est occupé depuis la livraison de l'immeuble en 2024 dans le cadre d'un bail commercial signée avec la maison mère pour **une durée de 25 ans dont une période ferme de 10 ans.**

L'investissement représente un volume de **3 159 000 € hors droit**s pour un taux de rendement initial de **7,80% droits et frais inclus**.

A noter que l'expertise immobilière à acquisition fait ressortir une valeur vénale supérieure à +15% par rapport au prix d'acquisition.

- **Typologie : Salle de sport**
- **Surface : 1.654 m²**
- **Locataire : Basic Fit**
- **WALB : 7 ans / WALT : 17 ans**
- **Volume d'investissement : 3 159 000 € hors droits**
- **Taux de rendement immobilier : 7,80 % 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 (UK)
WARTSILA / HALO

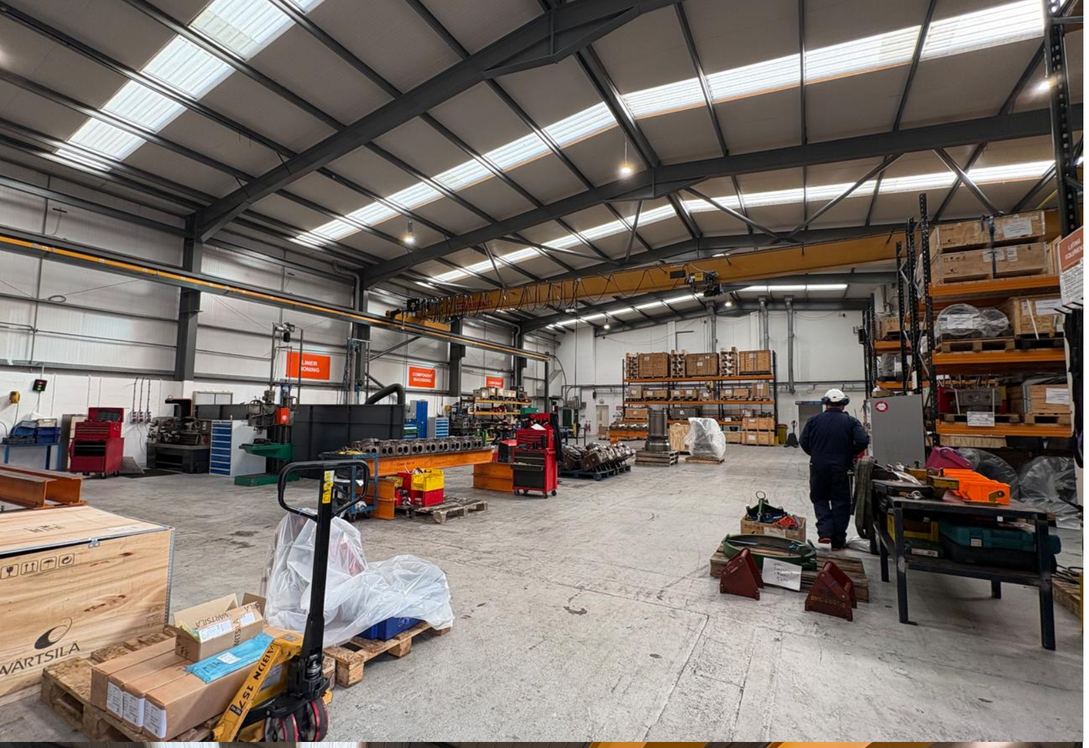


Aberdeen est la 3e ville d'Ecosse qui compte 228 000 habitants et la 3e ville la plus riche du Royaume-Uni. Elle se situe sur les bords de la mer du Nord, grâce à laquelle elle est la capitale européenne du pétrole offshore.

L'actif est situé au sein **d'Altens Industrial Estate**, l'un des principaux pôles industriels d'Aberdeen, à proximité immédiate de **South Harbour, le nouveau port en eaux profondes représentant un investissement d'environ £420 millions**. Altens bénéficie d'un positionnement stratégique au sein de **l'Energy Transition Zone (ETZ),** vaste projet de développement dédié à la transition énergétique et aux activités industrielles et technologiques associées. Le secteur accueille notamment des entreprises et infrastructures liées aux énergies renouvelables, à l'éolien offshore et aux technologies énergétiques.

L'investissement porte sur un ensemble immobilier composé de **deux bâtiments indépendants et rénovés en 2024**. Les travaux majeurs de rénovation ont été déployés pour un montant total d'un million de livres portant l'étiquette environnementale à un **DPE classé A**. Les bâtiments sont à usage de locaux d'activités et d'entreposage extérieur, particulièrement adaptés aux besoins des utilisateurs et développent une **surface totale de 2 522 m²**.

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 (UK)
WARTSILA / HALO



Les biens sont entièrement occupés par deux sociétés dans le cadre de baux d'une durée ferme de 10 ans qui ont pris effet à la livraison des bâtiments.
Le bâtiment principal est occupé par **WARTSILA Corporation**, groupe industriel finlandais coté au Nasdaq Helsinki, spécialisé dans les technologies et services destinés principalement aux secteurs maritime et énergétique et présente en 2025 un chiffre d'affaires de 6,91Mds€ (+7% vs 2024) et un EBITDA de 1,05Mds€ (+23%). Notation CREDIT SAFE : 93/100.
L'autre bâtiment est occupé par **HALO Accident Repair** qui opère à travers un réseau de centres de réparation automobile et sert notamment le marché des assureurs et des gestionnaires de sinistres (CA 2024 de 58M£ / EBITDA de 5,6M£). Notation CREDIT SAFE : 93/100.
L'investissement porte sur un volume de **4,3 M€ hors droits pour un taux de rendement initial de 8,25 % droits et frais inclus.**

- **Typologie : Locaux d'activités / Stockage**
- **Surface : 2 522 m²**
- **Locataire : WARTSILA Corportation / HALO Accident Repair**
- **WALB : 8,5 ans / WALT : 8,5 ans**
- **Volume d'investissement : 4,3 M€ hors droits**
- **Taux de rendement immobilier : 8,25 % 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.

PPG MANUFACTURE IMMOBILIÈRE