

SCPI PPG PremEurope

Investir l'immobilier européen

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. PPG PremEurope est une SCPI à capital variable qui a reçu le visa AMF SCPI n° 26-20 en date du 21/07/2026. Le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte donc un risque de perte en capital et peut s'avérer non liquide. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, celle-ci n'étant possible qu'en l'existence d'une contrepartie.

AVERTISSEMENTS & PRINCIPAUX RISQUES

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.

Qui sommes nous ?

Pierre 1^{er} 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.

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.

PPG conçoit, structure et gère des fonds destinés au grand public ainsi qu'à des investisseurs professionnels, notamment via des véhicules tels que :

OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier)

FPCI (Fond Professionnel de Capital Investissement)

FCPR (Fond Commun de Placement à Risques)

FPS (Fond Professionnel Spécialisé)

SCPI (Société Civile de Placement Immobilier)



Phong HUA
Gérant de fonds - SCPI

*15 ans d'expérience en gestion
de SCPI et en investissement
immobilier paneuropéen***

Typologie d'actifs immobiliers :



Commerce



Restauration



Bureaux



Locaux d'activités



Hôtellerie



Education

Chiffres clés* :



+220
actifs immobiliers gérés



+840 M€
d'encours bruts sous gestion



8 fonds
d'investissement

*données au 31/07/2026

**Les membres de l'équipe de gestion cités interviennent à la date d'édition de cette plaquette.
Leur présence au sein de l'équipe n'est pas garantie dans la durée et peut évoluer à tout moment.

Un terrain de jeu européen

PPG PremEurope oriente sa stratégie d'investissement vers les marchés immobiliers les plus établis d'Europe, au sein de la zone euro et au Royaume-Uni.



Une SCPI diversifiée

PPG PremEurope a vocation à investir sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier d'entreprise, en recherchant un équilibre entre les différentes classes d'actifs.

La SCPI cible des actifs loués à des locataires de premier rang, en privilégiant des groupes nationaux ou internationaux, dans le cadre de baux 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. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI.

Pourquoi investir en SCPI ?



Qu'est-ce qu'une SCPI ?

La **Société Civile de Placement immobilier (SCPI)**, est un véhicule d'investissement collectif permettant aux investisseurs particuliers d'accéder au **marché de l'immobilier professionnel (bureau, commerce, logistique, santé)** avec un ticket d'entrée accessible, en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'illiquidité.

En investissant dans une SCPI, l'épargnant devient associé et détient des parts d'un **parc immobilier diversifié**. La gestion est intégralement confiée à une **société de gestion de portefeuille spécialisée**, en contrepartie d'une commission de gestion, chargée de : sélectionner et acquérir les actifs, gérer les locataires et les travaux, valoriser le patrimoine sur le long terme.

Quel objectif patrimonial ?

L'objectif principal de la SCPI est de reverser aux associés une **quote-part des loyers nets perçus**, sous forme de dividendes. Le montant de ces revenus potentiels est validé chaque année par l'Assemblée Générale des associés et soumis au régime fiscal propre de chaque souscripteur.

Cette distribution de revenus n'est pas garantie et peut fluctuer année après année, selon l'évolution du marché immobilier et de la conjoncture économique.

Pourquoi investir dans une SCPI européenne ?

Diversifier son patrimoine dans plusieurs zones économiques dynamiques, sur un horizon long terme, afin de multiplier les opportunités d'investissement et d'éviter une exposition trop concentrée sur un seul marché national.

Accéder à des typologies d'actifs variées (bureaux, logistique, commerces, santé, hôtellerie, résidentiel géré...) selon les opportunités offertes par chaque pays, soumises à l'évolution des marchés, à la hausse comme à la baisse.

Bénéficier d'une fiscalité potentiellement attractive sur les revenus distribués, selon la situation fiscale propre à chaque investisseur.

Confier la sélection et la gestion des actifs à des professionnels, disposant d'une expertise locale et d'une capacité d'analyse paneuropéenne, sans exclure un risque de perte en capital.

Une solution d'épargne avec une vision à long terme



Ce que nous proposons :

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. En cas de baisse imprévue de ses revenus ou de changement de situation financière, les versements programmés peuvent être suspendus à tout moment.

Dividendes potentiels versés mensuellement, pour être en phase avec un éventuel crédit et bénéficier de revenus potentiels réguliers.

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

Réinvestissement automatique des dividendes, pour disposer de ses revenus potentiels ou les réinvestir.

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



Indicateurs clés :

Taux de Rentabilité Interne cible :

7 %



Objectif de performance non garanti, sur la durée de placement recommandée de 8 ans.

Taux susceptible d'évoluer dans le temps. Il existe un risque de perte en capital. Ces données sont transmises à titre informatif uniquement.

Taux de distribution annuel cible :

6,5 %



Objectif de taux de distribution performance non garanti. Taux susceptible d'évoluer dans le temps. Il existe un risque de perte en capital. Ces données sont transmises à titre informatif uniquement.

Délai de jouissance des parts :

6 mois



Premier jour du sixième mois suivant celui de la souscription.

Un cadre fiscal attractif



Comparatif entre une SCPI française et une SCPI européenne

Investir dans la SCPI PremEurope, c'est bénéficier d'une fiscalité plus favorable sur les potentiels acomptes sur dividendes, où la très grande majorité du patrimoine sera située en Europe, hors de France :

Fiscalité d'une SCPI française

Les revenus sont considérés comme revenus fonciers français : imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu (IR) + 17,2 % de prélèvements sociaux.

Pour un contribuable dans une tranche à 41 %, la fiscalité totale peut atteindre 58,2 %.

Fiscalité d'une SCPI européenne

Les loyers provenant de pays comme l'Allemagne, l'Espagne, l'Italie ou les Pays-Bas, sont imposés dans le pays où se situe l'immeuble à l'impôt sur les sociétés (IS compris généralement entre 12% et 25% du résultat imposable).

En France, ces revenus bénéficient en général :

- **soit d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français,**
- **soit d'une exonération avec taux effectif,**
- **d'une absence de prélèvements sociaux.**

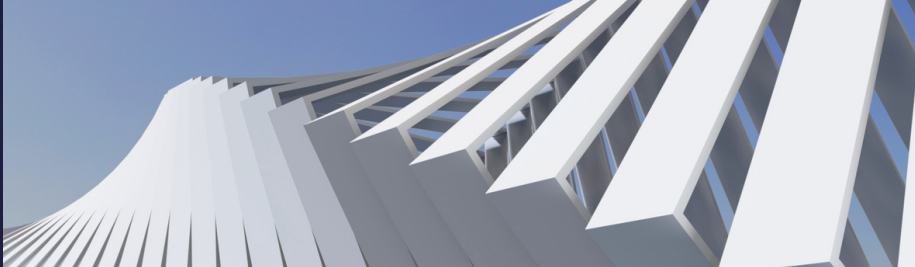


Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

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 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 suivant le mois de souscription
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 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 travaux	1 % HT soit 1,20 % TTC maximum du montant des travaux réalisés

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.

