PPG MANUFACTURE IMMOBILIÈRE

SCPI PPG PREMEUROPE

Bulletin trimestriel d'information

N°1 — 3e trimestre 2026

Période analysée : du 22 juin 2026 (constitution) au 30 septembre 2026
Bulletin valable du 1er octobre au 31 décembre 2026

Chiffres clés au 30 septembre 2026

12,30 M€
Collecte brute depuis la constitution

178
Associés, dont 50 fondateurs

185,00 €
Prix de souscription par part (phase Sponsors 1)

12,39 M€
Capitalisation

10,05 M€
Capital social

11,57 M€
Trésorerie disponible à investir



Phong HUA
Gérant de fonds

Le mot de la société de gestion

Cher(e)s Associé(e)s,

Vous tenez entre les mains le tout premier bulletin d'information de PPG PremEurope. Votre SCPI a été constituée le 22 juin 2026 grâce à l'engagement de ses 50 associés fondateurs, puis a reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers (n°26-20) le 21 juillet 2026. Les souscriptions ont été ouvertes en août 2026, dans le cadre d'une première phase « Sponsors » au prix de 185 € par part.

Au 30 septembre 2026, 178 associés nous ont fait confiance et 12,3 M€ ont été collectés, dont 5,5 M€ apportés par les fondateurs et 6,8 M€ en août et septembre. Merci.

Ce premier trimestre a été consacré à la collecte et à la sélection des premiers investissements : la SCPI ne détenait pas encore d'immeuble au 30 septembre. Les capitaux collectés sont restés sur le compte courant rémunéré de la SCPI dans l'attente de leur investissement.

Ils ont rapidement été mis au travail : dès le début du 4e trimestre 2026, PPG PremEurope a réalisé ses trois premières acquisitions, une salle de sport (Almería, Espagne), des locaux d'activités (Aberdeen, Écosse, Royaume-Uni) et un commerce (Dortmund, Allemagne), conformément à sa stratégie d'investissement diversifiée et 100 % européenne. Votre SCPI est par ailleurs d'ores et déjà entrée en exclusivité sur de nouveaux actifs. Nous vous présenterons ces acquisitions en détail dans le prochain bulletin trimestriel d'information.

Nous vous remercions de votre confiance.

Phong HUA, Gérant de fonds.

Le capital de votre SCPI

Collecte et marché des parts du 22 juin au 30 septembre 2026

22/06/2026
Constitution et souscription des 50 fondateurs

21/07/2026
Visa AMF n°26-20

Août 2026
Ouverture de la phase Sponsors 1 à 185 € la part

30/09/2026
12,3 M€ collectés, 178 associés

Valeurs et parts au 30 septembre 2026

Valeurs	Par part
Prix de souscription (Sponsors 1)	185,00 €
dont valeur nominale	150,00 €
dont prime d'émission	35,00 €
Commission de souscription	8 % HT
Valeur de retrait	170,20 €
Délai de jouissance	1er jour du 6e mois

Parts	Nombre
Nombre total de parts	66 980,59
dont fondateurs (182 €)	29 993,00
dont Sponsors 1 – août (185 €)	11 068,81
dont Sponsors 1 – septembre (185 €)	25 918,78
Parts retirées / en attente de retrait	0
Nombre d'associés	178

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital social	Capitalisation	Parts souscrites	Parts retirées	Parts en attente
3T 2026	66 980,59	10 047 089 €	12 391 410 €	66 980,59	0	0

Parts décimalisées : les nombres de parts sont arrondis à deux décimales. Capitalisation calculée au prix de souscription en vigueur au 30/09/2026 (185 €). Aucune transaction de gré à gré n'est intervenue au cours du trimestre.

Origine de la collecte

Fondateurs
5,46 M€
50 associés fondateurs

Phase sponsors 1 - 08/26
2,05 M€
50 souscriptions

Phase sponsors 1 - 09/26
4,79 M€
81 souscriptions

Calendrier du prix de la part

Phase	Période	Prix par part	Nombre minimum de parts
Fondateurs	22/06/2026	182,00 €	138
Sponsors 1	Août 2026 – 30/11/2026 ou atteinte de 20m€	185,00 €	55
Sponsors 2	01/12/2026 – 31/03/2027 ou atteinte de 20m€	192,00 €	55
Prix public	À compter du 01/04/2027 ou dès la fin de la phase sponsors 2	200,00 €	25

Pendant la phase de lancement, le prix de la part évolue par paliers jusqu'au prix public de 200 € par part. Valeur de retrait = prix de souscription - commission de souscription HT.

Investissements et revenus

Situation au 30 septembre 2026 et événements postérieurs à la clôture

Patrimoine au 30 septembre 2026

La SCPI étant en phase de constitution de son patrimoine, aucune acquisition n'a été finalisée au cours du trimestre. Les capitaux collectés sont restés sur le compte courant rémunéré de la SCPI dans l'attente de leurs investissements réalisés dès le début du 4e trimestre 2026.

N/A	11,58 M€	9,8 M€ HD	0 %
Immeubles détenus	Trésorerie (compte courant rémunéré)	Offres acceptées (3 lettres d'offre)	Endettement

Revenus distribués

Aucune distribution n'a été versée au titre du 3e trimestre 2026 : la SCPI ne percevait pas encore de revenus locatifs. Les premiers acomptes devraient être versés en janvier 2027 au titre du mois de décembre 2026 ; une fréquence de versement mensuelle est prévue.

6,50 %*	7,00 %*
Objectif de taux de distribution annuel (non garanti)	Objectif de taux de rendement interne 8 ans (non garanti)

La SCPI ayant été créée en 2026, aucun taux de distribution annuel ni taux de rentabilité interne ne peut encore être publié, conformément aux recommandations de l'ASPIM sur les indicateurs de performance.
*Objectifs de performances nets de frais et bruts de fiscalité, 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.

Bon à savoir : délai de jouissance
Les parts portent jouissance le 1er jour du 6e mois suivant la souscription, soit le 1er décembre 2026 pour les parts des fondateurs, le 1er février 2027 pour les souscriptions d'août 2026 et le 1er mars 2027 pour celles de septembre 2026. Elles ouvrent droit aux acomptes sur dividendes potentiels à compter de cette date.

Vie des associés

Levée de la garantie bancaire

En septembre 2026, la garantie bancaire délivrée par la Banque Palatine lors de l'ouverture au public a été levée : plus de 15 % du capital maximum statutaire ayant été souscrit par le public, elle est devenue caduque.

Augmentation du capital social maximum

Le capital social approchant le plafond de 10 M€ fixé à la constitution, la société de gestion a porté le capital social maximum statutaire à 100 M€ le 16 septembre 2026. Ce relèvement permet de poursuivre la collecte.

Les risques associés à la SCPI

Principaux risques présentés dans la note d'information et le document d'informations clés (DIC)

1	2	**3**	4	5	6	7

Indicateur synthétique de risque : 3 sur 7
(voir le document d'informations clés)

L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans. Il 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.

Profil de risque

Durée de placement : placement immobilier de long terme : la durée de détention recommandée est d'au moins 8 ans.
Montant investi : le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre tolérance aux risques propres à l'immobilier.
Perte en capital : la SCPI n'offre aucune garantie en capital ni de revenus. Le capital investi peut ne pas vous être restitué, ou ne l'être que partiellement.
Liquidité : les parts ne sont pas cotées. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie de souscriptions nouvelles, compensées le dernier jour ouvré de chaque mois et réglées sous deux mois au plus. La SCPI ne garantit ni le retrait ni la revente des parts ; aucun fonds de remboursement n'est en place à ce jour.
Investissement à crédit : si le rendement des parts ne suffit pas à rembourser l'emprunt, ou en cas de baisse de leur valeur à la revente, vous devrez payer la différence. Les premières échéances courent avant l'entrée en jouissance des parts.
Marché : la valeur des parts dépend de l'évolution, cyclique, des marchés immobiliers et locatifs des pays d'investissement (zone euro, Royaume-Uni, France) et des typologies visées : commerces, logistique, activités, bureaux, hôtels, santé, éducation…
Contrepartie : la défaillance d'un locataire ou d'une autre contrepartie de la SCPI peut réduire ses revenus et la valeur de son patrimoine.
Gestion : la SCPI peut ne pas être investie à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants. La diversification visée (actifs, locataires, pays) est un objectif non garanti.
Durabilité : un événement environnemental, social ou de gouvernance, notamment lié au changement climatique, peut peser sur la valeur des actifs. La SCPI est classée article 8 au sens du règlement SFDR.
Endettement : la SCPI peut emprunter jusqu'à 40 % de la valeur de ses actifs (et jusqu'à 100 % du prix d'un actif). L'effet de levier accroît la capacité d'investissement mais aussi le risque de perte. Endettement au 30/09/2026 : 0 %.
Taux : une dette à taux variable expose la SCPI à une hausse du coût de son financement ; une couverture peut être mise en place, sans caractère systématique.
Change : les actifs détenus au Royaume-Uni sont exposés à la livre sterling. Ses variations face à l'euro peuvent influer, à la hausse comme à la baisse, sur la valeur de ces actifs et sur le rendement ; ce risque n'est pas systématiquement couvert.
Fiscalité : toute évolution de la fiscalité, en France comme dans les pays où sont situés les immeubles, peut affecter la valeur des actifs et les revenus nets perçus par les associés.

Contact

Contact	Coordonnées
Courrier	Pierre 1er Gestion, 31-35 rue Froidevaux, 75014 Paris
E-mail	contact@pierrepremiergestion.com
Téléphone	01 40 47 49 90
Site internet	www.pierrepremiergestion.fr