



# **Principal® Inside**

## **La SCPI diversifiée au cœur des marchés américains et européens**



Ce document à caractère promotionnel ne constitue ni un conseil en investissement, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Il est destiné à des clients non-professionnels et professionnels.

# Principaux facteurs de risques

Avant d'investir dans Principal® Inside l'investisseur doit tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits ci-dessous.

## Risques d'ordre général liés à l'investissement dans une SCPI

### Risque de perte en capital

Principal® Inside n'offre aucune garantie ou protection du capital investi ni aucune garantie de performances. L'investisseur est donc exposé à un risque de perte en capital partielle ou totale, notamment en cas de cession de parts ou de retrait. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans Principal® Inside s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

### Risque de liquidité

Principal® Inside ne garantit pas la possibilité de retrait ou de revente des parts. Le retrait ou la revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande, que ce soit sur le marché primaire, en lien avec la variabilité du capital ou sur le marché secondaire, par confrontation des ordres d'achat et de vente en cas de suspension de la variabilité. Ainsi, un retrait ou une revente n'est envisageable que s'il existe une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Il est généralement recommandé de considérer l'investissement en parts de Principal® Inside sur une longue durée.

### Risque de marché

Les investissements réalisés par Principal® Inside sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie, à l'évolution des taux longs ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur et la performance des actifs immobiliers détenus par Principal® Inside. Ainsi, en cas de baisse du marché, Principal® Inside pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes et pourrait générer une moins-value. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers

détenus par Principal® Inside. Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de Principal® Inside :

- les risques liés à l'évolution du marché immobilier qui est de nature cyclique et qui subit donc naturellement des hausses et des baisses. Ces hausses et ces baisses peuvent être d'amplitude importante, notamment sur le marché américain. Investir sur un horizon long terme est recommandé pour ne pas être potentiellement contraint de céder ses parts lors d'un cycle de marché inapproprié ;
- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à la maîtrise des projets de construction et de rénovation des actifs immobiliers.

### Risque de gestion

Principal® Inside est gérée de façon discrétionnaire par la Société de Gestion. Il existe un risque que Principal® Inside ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou actifs les plus performants. Ainsi, les revenus et la plus-value générés par Principal® Inside peuvent être inférieurs aux objectifs de gestion fixés par la Société de Gestion. Dans un scénario défavorable Principal® Inside pourrait ne pas être en mesure de distribuer des dividendes et pourrait générer une moins-value.

### Risque de contrepartie

Principal® Inside est exposée, directement et indirectement, au risque de défaillance des contreparties avec lesquelles seraient

conclus des contrats financiers ou, par exemple, au risque de défaillance des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Ainsi, en cas de défaut d'une ou plusieurs contreparties, Principal® Inside pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes et pourrait générer une moins-value.

### Risque lié à la durée de blocage

Conformément à l'article L.214-86 du CMF les parts détenues par les Associés Fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

## Risques liés à la stratégie de Principal® Inside

### Risque de devise (de change)

Principal® Inside peut investir partiellement ou totalement sur des monnaies autres que l'Euro (elle peut notamment investir en Dollar Américain et en Livre Sterling). La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro (devise de référence) peut exercer une influence positive ou négative sur la valeur des actifs situés hors de la Zone Euro, ainsi que sur les revenus de ces actifs. Le risque de change peut ne pas être couvert ou n'être couvert que partiellement. Ainsi, en cas de baisse de valeur par rapport à l'Euro des devises étrangères auxquelles est exposée Principal® Inside, cette dernière pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes et pourrait générer une moins-value. L'exposition cible au risque de change, en rythme de croisière, sera d'environ 50 %, avec cependant une exposition maximale de 100 % lors de la phase de lancement de la SCPI.

### Risque de taux

La fluctuation des taux d'intérêts peut exercer une influence positive ou négative sur la valeur des actifs ainsi que sur le coût de l'endettement. Le risque de taux peut ne pas être couvert ou n'être couvert que partiellement. Ainsi, en cas d'augmentation des taux d'intérêts, Principal® Inside pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes et générer une moins-value.

### Risque lié à l'endettement

Principal® Inside peut avoir recours à l'endettement (tel que contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme) dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement et indirectement augmentée de la trésorerie

consolidée. L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de Principal® Inside, mais augmente également les risques de pertes en cas de dévalorisation des actifs.

### Risque de durabilité

Principal® Inside est exposée aux risques de durabilité, c'est-à-dire un événement ou une situation environnementale, sociale ou de gouvernance qui, s'il survient, peut avoir une incidence négative matérielle, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. La Société de Gestion déclare intégrer ces risques de durabilité dans ses décisions d'investissement.

- Intégration des risques de durabilité : En cas de survenance de risques de durabilité affectant un ou plusieurs actifs du portefeuille, des impacts négatifs peuvent survenir et engendrer une diminution du rendement du fonds mais aussi conduire au niveau des actifs du portefeuille à une dépréciation de la valeur des actifs. Principal® Inside a relevé les principaux risques suivants :
  - Les risques climatiques physiques : ils peuvent être des événements aigus (tels que les cyclones, ouragans et inondations) ou résulter de changements climatiques chroniques à plus long terme (par exemple, des températures élevées soutenues) qui peuvent provoquer, par exemple, une élévation du niveau de la mer ou des vagues de chaleur chroniques.
  - Les risques climatiques de transition : ils sont associés à la transition vers une économie bas carbone, ce qui

peut entraîner des changements importants au niveau des politiques, des réglementations, des technologies et des marchés afin de répondre aux exigences d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Ils comprennent par exemple les exigences de conformité aux réglementations environnementales et du bâtiment (y compris les référentiels énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre), les coûts futurs de l'énergie et toutes les dépenses nécessaires à la décarbonation.

- Les risques sociaux : concernent les actions d'une organisation qui affectent les communautés et les parties prenantes qui l'entourent. Ils s'appliquent en particulier à la relation entre la société de gestion et ses parties prenantes, locataires, property managers et prestataires. Ces risques peuvent notamment consister en la violation des droits de l'homme ou le non-respect des droits sociaux des employés par les parties prenantes, locataires, property managers et prestataires. La non-gestion de ces risques peut entraîner par exemple une atteinte à la sécurité ou au bien-être des occupants.

### Risques liés à la gouvernance

Ils sont liés aux pratiques éthiques, aux risques de conflits d'intérêts, de corruption, de blanchiment d'argent ou de manque de transparence des informations de la société de gestion et de ses parties

prenantes, locataires, property managers et prestataires.

Afin d'atténuer l'impact potentiel des risques de durabilité sur le rendement de Principal® Inside, la société de gestion a mis en place une approche ESG adaptée en fonction de la nature de l'actif immobilier traduite dans la politique ESG et la procédure de gestion des risques mises en place par la société de gestion. Pour plus d'informations, la politique ESG est disponible sur notre site Internet.

### Risque fiscal

Principal® Inside tiendra compte de la fiscalité applicable dans les pays où se situeront les actifs détenus par Principal® Inside, notamment dans les Etats membres de l'Union européenne hormis la France, le Royaume-Uni et les États-Unis d'Amérique, ainsi que de l'application des crédits d'impôt lors de l'imposition des Associés en France pour éviter dans la mesure du possible une double imposition des revenus. Les caractéristiques de ce régime sont décrites au Chapitre 4 de la présente Note d'Information. Toute évolution du régime fiscal applicable aux actifs détenus, directement ou indirectement, par Principal® Inside, à ses filiales ou aux Associés peut avoir une influence positive ou négative 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.

## Avertissements et risques

**Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.** La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité, un risque de change 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.

**L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années.** Le risque réel peut être très

### PROFIL DE RISQUE



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 et en conséquence la probabilité d'une impossibilité pour la SCPI de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs

résultats du produit et la probabilité pour la SCPI de ne pas être en mesure de vous payer en cas de détérioration des marchés se situent à un niveau moyen. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. La société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni le remboursement. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.



## Une envergure mondiale et une présence locale

Principal Asset Management est un groupe de taille mondiale disposant d'une trentaine de bureaux aux États-Unis, en Europe, en Asie et en Amérique latine et gérant près de 600 milliards de dollars d'actifs cotés et non cotés.

Avec plus de 106 milliards de dollars d'encours immobiliers aux États-Unis et en Europe, Principal Asset Management fait partie du Top 10 mondial des gérants de fonds immobiliers<sup>1</sup>.

**+ DE 106**  
MILLIARDS DE \$  
Actifs immobiliers  
internationaux sous gestion  
(au 31/12/2025)

**475**  
COLLABORATEURS  
dédiés à l'immobilier

### Un ADN résolument américain

Le groupe Principal a été fondé aux États-Unis en 1879 et demeure aujourd'hui l'un des principaux acteurs des services financiers outre-Atlantique et dans le monde.

### Un maillage européen

Implantées dans 8 pays européens, les équipes dédiées à l'immobilier de Principal Asset Management conjuguent expertises géographiques et sectorielles pour élaborer et mener à bien des stratégies complexes sur tout le continent. En Europe, ce sont ainsi plus de 100 personnes dédiées à l'immobilier qui investissent pour le compte de nos fonds, clients et partenaires.

Principal Asset Management SAS, la société française de Principal Asset Management, est agréée en France en tant que société de gestion : Principal Asset Management SAS a conçu et gère la SCPI Principal' Inside.

*« Nous n'investissons que sur les marchés immobiliers où nous sommes présents. Nous sommes convaincus que seule une expertise locale permet d'en comprendre réellement les subtilités, d'avoir accès aux meilleures opportunités et de maîtriser complètement l'ensemble du cycle d'investissement immobilier et la création de valeur. »*



**GUILLAUME MASSET**  
PRÉSIDENT DE PRINCIPAL  
ASSET MANAGEMENT SAS

1. Source : "The Largest Real Estate Investment Managers," Pensions & Investments, 10 novembre 2025.

## Pourquoi investir sur les marchés immobiliers américains et européens ?



●  
Implantations  
locales de  
Principal Asset  
Management

**124**

MILLIARDS DE \$

Volume d'investissements  
immobiliers effectués  
par Principal Asset  
Management au cours de  
la dernière décennie

**145** ANS

D'EXISTENCE  
AUX ÉTATS-UNIS

1. Source : MSCI (moyenne sur 10 ans, 2016-2025, tous secteurs confondus, y compris les terrains en développement).

2. Le détail des risques est décrit dans cette brochure en pages 2 et 3, le Document d'Informations Clés (DIC) et la Note d'information de la SCPI.

52 %

**DU PARC  
IMMOBILIER MONDIAL**  
est composé des marchés  
immobiliers européens  
et américains<sup>1</sup>

434

**MILLIARDS D'€**  
  
Volume  
d'investissements  
annuels en immobilier  
commercial aux  
États-Unis<sup>1</sup>

279

**MILLIARDS D'€**  
  
Volume  
d'investissements  
annuels en immobilier  
commercial en Europe<sup>1</sup>

*« Notre stratégie  
d'investissement,  
déployée sur deux  
continents, nous confère  
une grande agilité pour  
saisir les opportunités  
d'acquisitions en fonction  
des cycles économiques et  
immobiliers. »*

### 3 questions à Marianne Blanchot, Gérante de la SCPI Principal<sup>®</sup> Inside

#### En quoi diversifier ses investissements immobiliers en dehors de France représente une vraie opportunité ?

— Les Français sont traditionnellement peu investis en immobilier à l'étranger. Ils sont ainsi essentiellement exposés aux cycles économiques et immobiliers propres à la France et depuis plus récemment, à l'Europe, ce qui présente un risque et une perte d'opportunité. Le parc immobilier américain est environ 20 % supérieur en valeur à celui de l'Europe et ensemble, ils représentent 52 % de l'immobilier mondial. Cet immense marché, du sud de l'Europe à l'ouest des États-Unis, est une grande source d'opportunités d'investissement parmi une grande diversité d'actifs immobiliers : logistique/data centers, résidences seniors ou étudiantes, commerces, hôtellerie, établissements d'enseignement ou de santé... Investir sur ces deux marchés conjointement permet de multiplier les opportunités d'investissement et d'accéder à des territoires répondant à des logiques différentes. Par ailleurs, le marché américain est plus dynamique avec un volume d'investissement immobilier moyen 1,6 fois supérieur à celui de l'Europe sur les dix dernières années et des

rendements supérieurs sur le long terme<sup>1</sup>. Nous avons constaté que sur les quinze dernières années, l'ajout d'immobilier américain au sein de portefeuilles immobiliers européens était largement relatif. Nous rappelons néanmoins que l'investissement immobilier comporte des risques<sup>2</sup>, notamment un risque de perte en capital, de marché, de liquidité, de taux, et dans le cas d'investissements hors zone euro, un risque de devise.

#### En complément, quels sont les avantages d'investir sur les deux continents en termes de décorrélation ?

— Historiquement, nous avons observé que les rendements des différentes classes d'actifs restaient très corrélés au sein d'une même zone géographique. Par exemple, si l'on considère l'Europe, les différentes classes d'actifs des marchés européens se comportent de manière très proche dans le temps et donc une diversification européenne seule n'est pas aussi efficace que ce que l'on pourrait imaginer. En revanche, si l'on compare les performances des différentes classes d'actifs entre les deux zones géographiques, l'Europe, d'une part et les États-Unis, d'autre part, on constate que

les performances, les rendements à long terme, sont beaucoup plus décorrés, ce qui démontre une différence de comportement de ces classes d'actifs face aux cycles. Cette décorrélation intercontinentale permet de créer une vraie diversification avec des allocations géographiques et sectorielles répondant à des moteurs de performances différents. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et la performance de la SCPI Principal<sup>®</sup> Inside n'est pas garantie.

#### Et quels sont les atouts de Principal Asset Management pour identifier les opportunités d'investissement à travers le monde ?

— L'immobilier est un métier local. Pour investir, il faut être présent sur un marché afin de bien appréhender ses enjeux économiques, sociétaux, réglementaires ou linguistiques. Aussi, nous fondons notre maîtrise de ces subtilités sur notre présence au sein de 27 marchés internationaux, dont 8 pays européens, ainsi que dans une dizaine de grandes villes américaines. Nous ne souhaitons pas nous limiter à observer les tendances, nous cherchons surtout à dénicher localement les opportunités d'investissement.

# 4 bonnes raisons d'investir dans Principal® Inside

Principal® Inside donne une nouvelle envergure à votre investissement immobilier : une SCPI diversifiée combinant l'Europe (hors France) et les États-Unis. Son portefeuille d'actifs immobiliers est résolument investi sur les marchés européens et américains avec une recherche d'équilibre entre les deux continents.

1

## Choisir un expert mondial de l'investissement

Principal Asset Management a déployé des équipes sur l'ensemble des continents. Cette organisation internationale lui offre une vision globale des cycles qui façonnent les marchés.

2

## Diversifier son épargne sur les deux plus grands marchés immobiliers

La profondeur et la diversité géographique et sectorielle des marchés immobiliers cibles offrent des possibilités d'investissements très vastes. Notre stratégie d'investissement nous permet de constituer un portefeuille dont la diversification est portée par la décorrélation entre les deux continents.

3

## Accéder à une expertise 100 % locale dans chaque pays où la SCPI investit

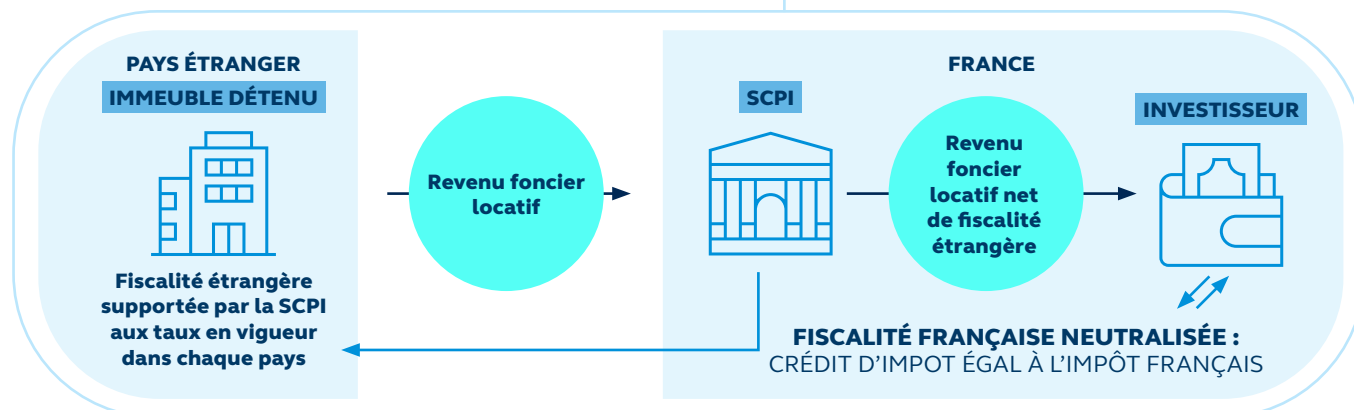
Chacun de ces marchés est unique. Nos équipes dédiées à l'immobilier, constituées de 475 professionnels et présentes dans plusieurs grandes villes américaines et dans huit pays européens, ont acquis une connaissance intime de leurs marchés respectifs. Cette expertise leur permet d'identifier les vraies opportunités d'investissements.

4

## Bénéficier d'un cadre fiscal favorable

Le principe de suppression de la double imposition des revenus fonciers issus d'immeubles situés à l'étranger, prévu dans la plupart des conventions fiscales internationales entre pays, permet de neutraliser l'impact de la fiscalité étrangère grâce à un crédit d'impôt.

L'investissement en parts de SCPI est un placement long terme qui comporte des risques, la SCPI Principal® Inside 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.



Le dispositif envisagé s'entend sans modification de la législation ou de la réglementation fiscale actuelle des pays concernés, y compris la France. Le dispositif présenté doit s'apprécier en fonction de la situation de chaque investisseur. Par ailleurs, il ne s'agit pas d'une SCPI de défiscalisation ou bénéficiant d'un régime fiscal avantageux prévu par la législation française (produit de défiscalisation).

**Vision  
globale**

**Expertise  
locale**

**50/50**

ALLOCATION CIBLE  
entre l'Europe  
(hors France) et  
les États-Unis<sup>1</sup>

**6,5 %**

OBJECTIF DE TRI  
(Taux de rendement  
interne) sur 10 ans  
(non garanti)

**6 %**

OBJECTIF DE TAUX  
DE DISTRIBUTION  
sur 10 ans (brut,  
non garanti)

Les hypothèses de performance de la SCPI utilisées pour le calcul du TRI et du Taux de Distribution ne prennent pas en compte l'évolution potentielle des cours de change, à la hausse comme à la baisse, qui pourrait l'impacter de manière positive ou négative. Ainsi, le taux de change pouvant ne pas être couvert ou ne l'être que partiellement, le TRI et le Taux de Distribution pourraient être significativement inférieurs à l'objectif annoncé en cas d'évolution défavorable significative du cours de change.

## Une stratégie d'investissement qui repose sur une double perspective

Si notre vision globale permet d'identifier les dynamiques sur les marchés, notre expertise locale nous permet de révéler les opportunités.

En tant qu'acteur de référence sur les marchés immobiliers internationaux, nous savons en décrypter les tendances émergentes en profondeur. Nous définissons ainsi en amont les perspectives d'évolution des différentes localisations et typologies d'actifs immobiliers, tout en cherchant un équilibre entre nos investissements en Europe et aux États-Unis.

Dans la phase de recherche des actifs immobiliers répondant à la stratégie d'investissement, nos équipes locales identifient et analysent les opportunités qui répondent le mieux à la stratégie grâce à leur connaissance intime des enjeux de leurs marchés respectifs.

La décision d'investissement est prise par la société de gestion, en France, car nous représentons les épargnants français qui nous ont fait confiance.

Nous sommes garants du respect de la stratégie d'investissement, de nos objectifs de diversification et sommes aussi très attentifs à la prise en compte des enjeux ESG.

1. Allocation cible par continent non garantie par la SCPI. L'allocation effective de la SCPI sera susceptible de varier en fonction des conditions et opportunités de marché.

**50 %  
États-Unis**



**50 %  
Europe**



Allemagne



Espagne



Irlande



Italie



Pays-Bas



Portugal



Royaume-Uni

 **Immobilier de santé,  
cliniques**

 **Maisons de retraite**

 **Locaux d'activité**

 **Commerces de  
proximité**

 **Hôtels &  
hospitalité**

 **Bureaux**

 **Résidences  
étudiantes**

 **Locaux de  
stockage**

L'investissement en parts de SCPI est un placement long terme qui comporte des risques, la SCPI Principal<sup>1</sup> Inside 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.

# Nos acquisitions



Depuis son lancement, la SCPI Principal® Inside a constitué un portefeuille de cinq actifs répartis entre les États-Unis et l'Europe. Ces premières acquisitions illustrent notre stratégie d'investissement : sélectionner des actifs qui répondent à des moteurs de performance de long terme, sur des marchés porteurs, afin de construire un patrimoine diversifié, tant sur le plan géographique que sectoriel.



## Osprey, Floride

Classe d'actif : **Santé**

Date d'acquisition : **Décembre 2025**

6,3M \$  
PRIX D'ACQUISITION

8,2 %  
RENDEMENT INITIAL  
BRUT\*

1 015 m<sup>2</sup>  
SURFACE TOTALE

15 ans  
WALB\*\*



## Kennedale, Texas

Classe d'actif : **Éducation**

Date d'acquisition : **Décembre 2025**

4,6M \$  
PRIX D'ACQUISITION

7,6 %  
RENDEMENT INITIAL  
BRUT\*

929 m<sup>2</sup>  
SURFACE TOTALE

19,7 ans  
WALB\*\*





## Plano, Texas

Classe d'actif : **Santé**

Date d'acquisition : **Mars 2026**



15,6M \$  
PRIX D'ACQUISITION

7,8 %  
RENDEMENT INITIAL  
BRUT\*

3 605 m<sup>2</sup>  
SURFACE TOTALE

17,2 ans  
WALB\*\*



## Charlotte, Caroline du Nord

Classe d'actif : **Commerce**

Date d'acquisition : **Juillet 2026**



12,4M \$  
PRIX D'ACQUISITION

8,4 %  
RENDEMENT INITIAL  
BRUT\*

8 048 m<sup>2</sup>  
SURFACE TOTALE

4,9 ans  
WALB\*\*

La SCPI Principal Inside détient une participation (à ce jour minoritaire) dans la société propriétaire du cinquième actif acquis en juillet 2026.



## Utrecht, Pays-Bas

Classe d'actif : **Bureaux & Data Center**

Date d'acquisition : **Juillet 2026**



9,0M \$  
PRIX D'ACQUISITION

8,2 %  
RENDEMENT INITIAL  
BRUT\*

2 812 m<sup>2</sup>  
SURFACE TOTALE

8,5 ans  
WALB\*\*

\*Les rendements passés des investissements ne présentent pas des rendements ou de la performance futurs. Le rendement indiqué ne constitue pas une promesse de performance future. Le rendement brut représente le ratio entre les revenus locatifs bruts (avant déduction des éventuelles charges non récupérables) et le prix d'acquisition HT HD de l'actif.

\*\*La WALB (Weighted Average Lease Break), exprimée en années, correspond à la moyenne de la durée résiduelle des baux, jusqu'à la prochaine option de sortie du locataire, pondérée en fonction du loyer de ces baux.

### Avertissements

Les illustrations et investissements présentés concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemples mais ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions. Les parts de SCPI sont des supports d'investissement à long terme (10 ans minimum recommandés). Elles présentent notamment des risques de perte en capital et de change, et leur liquidité est limitée, ce qui signifie que la revente des parts de SCPI peut être complexe et lente. Les revenus éventuels ne sont pas garantis, et dépendent des évolutions du marché immobilier et du cours des devises, et de la fiscalité applicable. Comme pour tout investissement, les performances passées ne préjugent pas de performances futures. Veuillez-vous référer aux statuts, à la Note d'information et au Document d'informations clés (DIC) de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement. Pour toute information, rapprochez-vous d'un professionnel en gestion de patrimoine.

# L'ESG pour Principal® Inside : promouvoir des pratiques vertueuses aux Etats-Unis et en Europe

Dans le cadre de sa stratégie, la SCPI intègre les aspects Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en phase d'acquisition et de gestion de ses actifs immobiliers.

L'objectif est ainsi de mieux appréhender les aspects ESG au sein du portefeuille, d'anticiper les enjeux immobiliers actuels et futurs tels que la compétitivité des biens immobiliers dans la durée, mais aussi l'intérêt et la fidélisation des locataires.

Par ailleurs, Principal Asset Management, au travers de la SCPI Principal Inside, a pour ambition de promouvoir des pratiques transparentes et vertueuses auprès de l'ensemble des parties prenantes dans les zones géographiques cibles en Europe et aux Etats-Unis.

Les caractéristiques ESG sont intégrées via les thématiques suivantes :

## ENVIRONNEMENT

Amélioration de la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau  
Réduction des émissions de gaz à effet de serre sur les sites

## SOCIAL

Amélioration de l'expérience et du confort des locataires

## GOUVERNANCE

Collaboration étroite avec les parties prenantes pour encourager leur adhésion aux pratiques ESG  
Evaluation de la résilience des biens face aux changements climatiques

La SCPI a structuré sa démarche d'investissement responsable à travers une approche « **Best In Progress** ».

Cette démarche se traduit par :

- La mise en place d'une **Grille ESG** (grille de notation des actifs) spécifique à la SCPI Principal Inside pour l'évaluation des actifs en phase d'acquisition et de gestion, avec une méthodologie d'analyse claire et transparente ;
- La mise en place d'un **plan d'action** pour les actifs dont la notation ESG initiale est inférieure à 65/100 ;
- Un **Objectif** d'amélioration de la note ESG d'au moins 20 points ou d'atteindre le seuil de 65 points sur un horizon de 3 ans.
- La mise en place d'une **politique d'engagement** avec les parties prenantes internes et externes.

**La grille regroupe 11 thématiques et 26 critères, dont la pondération varie selon la typologie des actifs pour garantir une évaluation fiable et représentative des impacts.**





## Principal Inside obtient le Label ISR

La SCPI Principal Inside est désormais labellisée ISR\* depuis avril 2026, une reconnaissance officielle de la solidité et de la cohérence de sa démarche d'investissement responsable. Ce label distingue l'ambition portée par la SCPI : inscrire la performance dans la durée, tout en répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Il reflète l'engagement de Principal Asset Management à renforcer la qualité et la résilience du patrimoine immobilier, au service d'une création de valeur responsable et durable pour les investisseurs.

\* Le Label ISR ne constitue pas une garantie de performance financière ou extra-financière.

Pour en savoir plus sur notre démarche ESG, veuillez vous référer à la documentation disponible sur notre site Internet dans la Section « Documents ESG ». Les informations relatives au suivi des indicateurs ESG seront disponibles dans le prochain rapport annuel (Section « Documents réglementaires »).

## SCPI Principal® Inside, un lancement multi-récompensé en 2026



**TOP SCPI**  
Toutsurmesfinances.fr  
Meilleure communication - Transparence



**Victoires de la Pierre-Papier**  
Magazine Gestion de Fortune  
Meilleure SCPI Espoir



**Grand Prix des SCPI**  
Magazine Mieux Vivre Votre Argent  
Catégorie Jeunes Espoirs – Deuxième Place



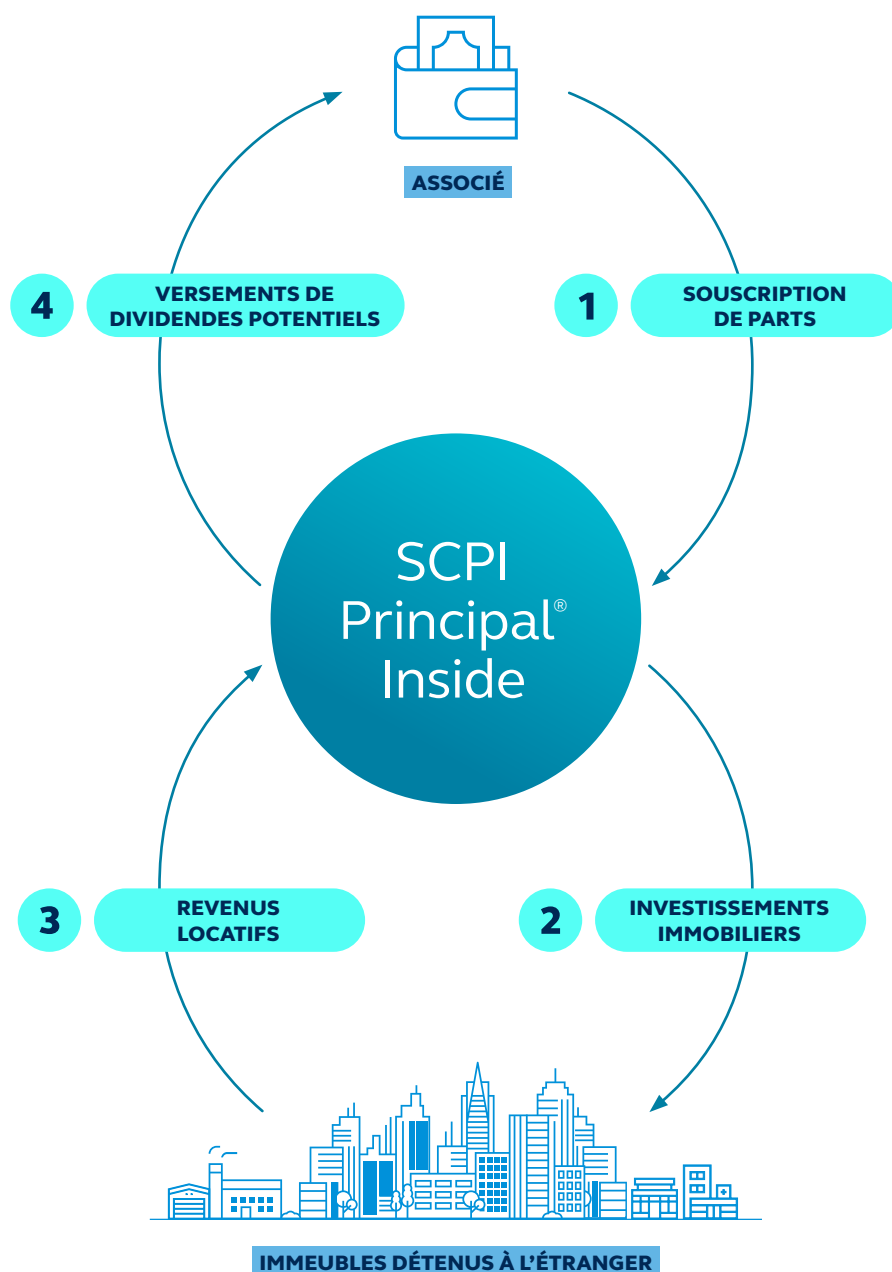
**La Rencontre Occur Paris**  
Occur  
Lauréat 2026 : Immobilier- SCPI

Les références à un classement, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs de la SCPI ou de la société de gestion. Ces mentions ont été fournies par des prestataires de services indépendants et aucune rémunération n'a été versée directement ou indirectement.

Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité. Les résultats passés et distinctions ne préjugent pas des performances futures. Les organismes attribuant les récompenses mentionnées ci-dessus déterminent librement leurs critères de sélection ainsi que les modalités d'attribution des prix. Les périodes d'évaluation se sont faites entre mars et mai 2026 et les prix ont été decernés entre avril et juin 2026.

## Votre parcours en tant qu'associé de Principal® Inside

En souscrivant des parts de la SCPI Principal® Inside, vous en devenez associé. À ce titre, vous percevez des dividendes potentiels, principalement issus des revenus locatifs des immeubles détenus et loués, vous bénéficiez d'une information complète sur la vie de votre SCPI (acquisitions et cessions d'immeubles...) et êtes invité à participer aux assemblées générales. En contrepartie, vous subissez les hausses et baisses de la valeur des actifs immobiliers et la fluctuation des taux de changes. Vous supportez également un risque de liquidité, vous ne pourrez retirer ou revendre vos parts que dans la mesure où il existe une contrepartie à la souscription ou à l'achat équivalente. La SCPI ne garantit pas la possibilité de retrait ou de revente des parts.



### ESPACE ASSOCIÉ

Vous aurez accès à votre « Espace associé » sur la plateforme digitale de Principal® Inside, où vous pourrez consulter le détail de vos dividendes, suivre l'évolution de votre patrimoine, accéder à vos guides et relevés fiscaux ainsi qu'à la documentation sur la vie de votre SCPI.

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

### TYPE DE VÉHICULE

SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) à capital variable

### INVESTISSEURS

Investisseurs particuliers et institutionnels

### SOCIÉTÉ DE GESTION

Principal Asset Management SAS

### TYPE DE GESTION

Discrétionnaire

### OBJECTIF DE GESTION

Recherche d'une performance principalement issue du revenu locatif des immeubles détenus en vue de distribuer un dividende aux associés et à moyen terme, une plus-value sur les immeubles pouvant se traduire par une croissance de la valeur de la part. Cet objectif est non garanti.

### OBJECTIF DE PERFORMANCE

- Objectif de taux de rendement interne (TRI) cible sur 10 ans (non garanti) : 6,5 %
- Objectif de taux de distribution cible sur 10 ans (non garanti) : 6 % (brut de fiscalité)

Les hypothèses de performance de la SCPI utilisées pour le calcul du TRI et du taux de distribution ne prennent pas en compte l'évolution potentielle des cours de change, à la hausse comme à la baisse, qui pourrait l'impacter de manière positive ou négative. Ainsi, le taux de change pouvant ne pas être couvert ou ne l'être que partiellement, le TRI et le taux de distribution pourraient être significativement inférieurs à l'objectif annoncé en cas d'évolution défavorable significative du cours de change.

### DISTRIBUTION DE REVENUS

Trimestrielle

### PRIX DE LA PART

(à compter du 1<sup>er</sup> février 2026)

250 € TTC

### SOUSCRIPTION DES PARTS

- Nominatif, démembrement
- Comptant ou à crédit
- Parts éligibles à l'assurance vie, sous réserve du référencement de la SCPI par l'assureur
- Minimum de souscription : 10 parts

### DÉLAI DE JOUISSANCE

1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois après la souscription

### DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

10 ans

### ENDETTEMENT

Maximum 40% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement et indirectement augmentée de la trésorerie consolidée

## FRAIS ET COMMISSIONS

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

10 % HT (12 % TTC)

### COMMISSION DE GESTION

10 % HT (+ TVA applicable)<sup>\*</sup> des loyers et produits financiers européens  
12 % HT<sup>\*\*</sup> des loyers et produits financiers américains

### COMMISSION D'INVESTISSEMENT/CESSION

1 % HT (+ TVA applicable)<sup>\*</sup> du prix d'achat/vente, hors frais, hors droits

### COMMISSION DE SUIVI DE TRAVAUX

1 % HT (+ TVA applicable)<sup>\*</sup> du montant des programmes de travaux excédant 100 000 euros HT

### COMMISSION DE CESSION DE TITRES

100 euros HT (120 euros TTC) par opération

\* La TVA applicable dépend du taux en vigueur dans les différents pays où seront achetés et gérés les actifs immobiliers.

\*\* La TVA n'est pas applicable aux États-Unis

L'investissement en parts de SCPI est un placement long terme qui comporte des risques, la SCPI Principal<sup>®</sup> Inside 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.

## Une envergure mondiale et une présence locale

**Principal Asset Management est un groupe de taille mondiale** disposant d'une trentaine de bureaux aux États-Unis, en Europe, en Asie et en Amérique latine et gérant près de 600 milliards de dollars d'actifs cotés et non cotés. Avec plus de 106 milliards de dollars d'encours immobiliers aux États-Unis et en Europe, Principal Asset Management fait partie du Top 10 mondial des gérants de fonds immobiliers.

Implantées aux États-Unis et dans 8 pays européens, les équipes dédiées à l'immobilier de Principal Asset Management conjuguent expertises géographiques et sectorielles pour élaborer et mener à bien des stratégies complexes sur tout le continent. Ce sont ainsi plus de 475 personnes dédiées à l'immobilier qui investissent pour le compte de nos fonds, clients et partenaires.

## 4 bonnes raisons d'investir dans Principal® Inside

**Principal® Inside est la première SCPI diversifiée offrant un accès privilégié à la fois à l'Europe (hors France) et aux États-Unis.**

1

### Choisir

un expert mondial de l'investissement

2

### Diversifier

son épargne sur les deux plus grands marchés immobiliers

3

### Accéder

à une expertise 100% locale dans chaque pays où la SCPI investit

4

### Bénéficier

d'un cadre fiscal favorable

L'investissement en SCPI comporte des risques, la SCPI Principal® Inside présente notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité, un risque de change et un risque de durabilité.

**Consultez votre conseiller en investissement financier pour vous accompagner dans votre démarche d'investissement sur les marchés immobiliers internationaux avec Principal® Inside.**

**Pour en savoir plus : [www.principalam.fr](http://www.principalam.fr)**



Mis à jour en septembre 2026. La Note d'information prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») le visa SCPI n° 25-12, en date du 5 août 2025. Principal Asset Management, société par actions simplifiée ayant son siège social au 36, Avenue Hoche, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 534 857 255, est une société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 20 novembre 2013 sous le numéro GP-13000036.

©2026, Principal Financial Services, Inc., Principal®, Principal Financial Group®, Principal Asset Management, et Principal et le bloc-logo sont des marques déposées et des marques de service de Principal Financial Services, Inc., une société de Principal Financial Group, dans divers pays du monde et ne peuvent être utilisées qu'avec l'autorisation de Principal Financial Services, Inc.