Article paru dans

L'AGEFI



Principal Asset Management®

La SCPI Principal Inside continue son développement, après un premier semestre de lancement réussi

MAI 2026

- **Principal Inside vise une allocation cible diversifiée et équilibrée entre les États-Unis et l'Europe (hors France).**
- **Ouverte aux souscriptions depuis le 1er octobre 2025, elle présente déjà une capitalisation de 33 millions d'euros, à fin mars 2026.**
- **La SCPI a procédé à une première distribution de revenus fin avril 2026.**
- **Plusieurs acquisitions immobilières ont été réalisées aux États-Unis.**
- **La SCPI s'est vu attribuer le Label ISR en avril 2026.**

Après un premier semestre de souscriptions très dynamique – elles ont été ouvertes le 1er octobre 2025 – la capitalisation de la SCPI Principal Inside a déjà atteint 33 millions d'euros (à fin mars 2026). Le positionnement de Principal Inside a en effet convaincu de nombreux partenaires distributeurs (63 à fin février 2026) et leurs clients : son univers d'investissement très distinctif – les marchés immobiliers américains et européens, hors France – offre aux investisseurs une excellente source de diversification. « *Les réseaux de conseillers en gestion de patrimoine et les réseaux de distribution constatent que la SCPI Principal Inside représente une brique de diversification très complémentaire des portefeuilles détenus par leurs clients, en particulier du fait de son exposition aux États-Unis* » relève ainsi Marianne Blanchot, Gérante de la SCPI. Cette exposition est quasiment unique dans l'univers des SCPI. Elle est permise par la présence historique aux États-Unis de Principal AM, avec une équipe de plus de 300 professionnels de l'immobilier, apparaissant au Top 10 mondial des gérants de fonds immobiliers[1], avec plus de 100 milliards de dollars d'encours[2].

Un actif de santé assorti d'un bail long terme

- Une polyclinique à Osprey en Californie, acquise pour un montant de 6,34 millions de dollars, qui délivre un rendement brut à l'acquisition de 8,2%.

- Un établissement d'éducation dédié à la petite enfance (accueillant les enfants de six semaines à six ans), construit en 2024/2025, pour un montant de 4,6 millions de dollars, qui délivre un rendement brut à l'acquisition de 7,6%.

- Un établissement de santé dédié au traitement des addictions, qui a fait l'objet d'une complète reconversion, après avoir été une résidence senior, acquis pour un montant de 15,6 millions de dollars et qui délivre un rendement brut à l'acquisition de 7,8%.

Ces acquisitions illustrent les partis pris de Principal AM. « *Nous recherchons des actifs en phase avec les moteurs de performance, les tendances de long terme, en particulier démographiques, que nous avons identifiés. C'est ainsi que nous nous sommes intéressés aux établissements de santé en Floride, un état américain très dense et dont la population est vieillissante, ce qui implique des besoins de soins accrues* » précise Marianne Blanchot.

Des acquisitions en Europe en 2026

Après ces acquisitions, la valeur du portefeuille de Principal Inside atteint 23 millions d'euros. Une quatrième acquisition est en cours aux États-Unis dans le secteur du commerce. En parallèle, l'objectif est cette année d'initier la diversification sur les marchés européens, avec des acquisitions en Espagne ou au Pays-Bas par exemple, grâce à une présence locale des équipes de Principal AM dans huit pays européens. Plusieurs opportunités ont été identifiées et sont en cours d'analyse. Les secteurs privilégiés en Europe devraient être en particulier ceux des data centers, des commerces de proximité et de l'hôtellerie.

Une première distribution de dividendes en avril 2026

Principal Inside a procédé à une première distribution de revenus fin avril 2026, au titre du premier trimestre 2026, d'un montant de 5,01 € par part, bruts de fiscalité étrangère. Cette distribution est à rapporter à un prix de part de 238 € au 1er janvier 2026.

Principal Inside obtient le Label ISR

La qualité du processus d'investissement mis en œuvre à travers Principal Inside lui a aussi permis de se voir attribuer le Label ISR, en avril 2026. Une labellisation qui constitue une reconnaissance officielle de la solidité et de la cohérence de sa démarche d'investissement responsable et 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 aussi 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. Principal Inside est ainsi la seule SCPI détenant des actifs américains à avoir obtenu le Label ISR[2].

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

[2] Source : Principal Asset Management

Ceci est une communication publicitaire. 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. Les rendements mentionnés correspondent aux conditions à l'acquisition des actifs et ne constituent pas un indicateur de performance future. Le label ISR ne constitue pas une garantie de performance financière ou extra-financière.