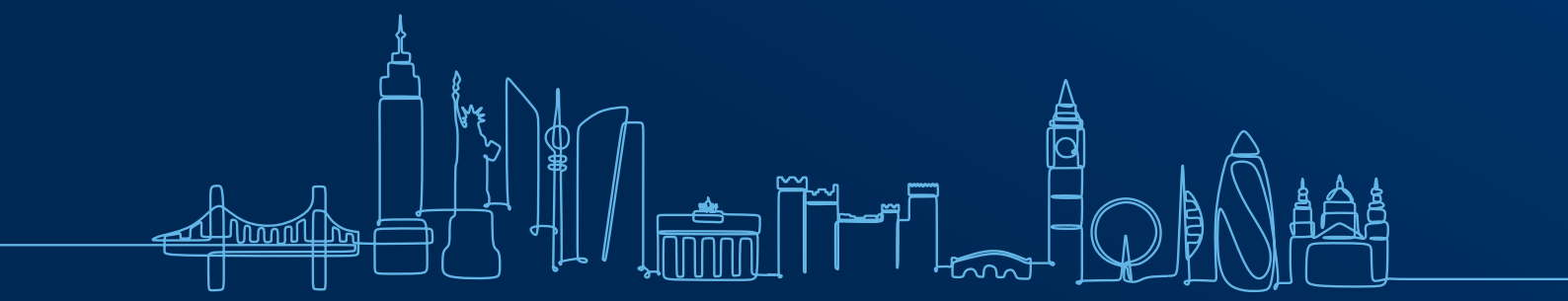
Principal
Asset Management®

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 entrainer par exemple une atteinte à la sécurité ou au bien-être des occupants.
  - Les risques liés à la gouvernance 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 Etats-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 Principal® Inside elle-même, 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.

Principal® Inside

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 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.**

PROFIL DE RISQUE

1 2 3 **4** 5 6 7

Risque faible → Risque élevé

Principal Asset Management®

Une envergure mondiale et une présence locale

Principal Asset Management est un groupe de taille mondiale disposant d'une trentaine de bureaux aux Etats-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 100 milliards de dollars d'encours immobiliers aux Etats-Unis et en Europe, Principal Asset Management fait partie du Top 10 mondial des gérants de fonds immobiliers[1].

+ DE 100 MILLIARDS DE $
Actifs immobiliers internationaux sous gestion
(au 31/03/2025)

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. Ce sont ainsi plus de 100 personnes dédiées à l'immobilier en Europe qui investissent pour le compte de nos fonds, clients et partenaires.

Principal Real Estate SAS, la société française de Principal Asset Management, est agréée en France en tant que société de gestion : Principal Real Estate 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 maitriser complètement l'ensemble du cycle d'investissement immobilier et la création de valeur. »

GUILLAUME MASSET
PRÉSIDENT DE PRINCIPAL REAL ESTATE SAS

1. Source : "The Largest Real Estate Investment Managers," Pensions & Investments, 9 Octobre 2023

Pourquoi investir sur les marchés immobiliers américains et européens ?

52 %
DU PARC IMMOBILIER MONDIAL
est composé des marchés immobiliers européen et américain[1]

489
MILLIARDS D'€
Volumes d'investissements annuels en immobilier commercial aux États-Unis[1]

285
MILLIARDS D'€
Volumes d'investissements annuels en immobilier commercial en Europe[1]

● Implantations locales de Principal Asset Management

124
MILLIARDS DE $
Volumes d'investissements immobiliers effectués par Principal Asset Management au cours de la dernière décennie

140 ANS
D'EXISTENCE AUX ÉTATS-UNIS

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

3 questions à Marianne Blanchot, Gérante de la SCPI Principal® 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 démultiplier 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 1,7 fois supérieur à celui de l'Europe sur les dix dernières années et des rendements supérieurs sur le long terme[1]. Nous avons constaté que sur les quinze dernières années, l'ajout d'immobilier américain au sein de portefeuilles immobiliers européens était largement relutif[1]. Nous rappelons néanmoins que l'investissement immobilier comporte des risques[2], 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 décorrélés, 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® 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.

1. Source : European public real estate association (Moyenne sur dix ans — T1 2024) **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.

4 bonnes raisons d'investir dans Principal® Inside

Principal® Inside est la première 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 à la diversification inégalée.

3

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

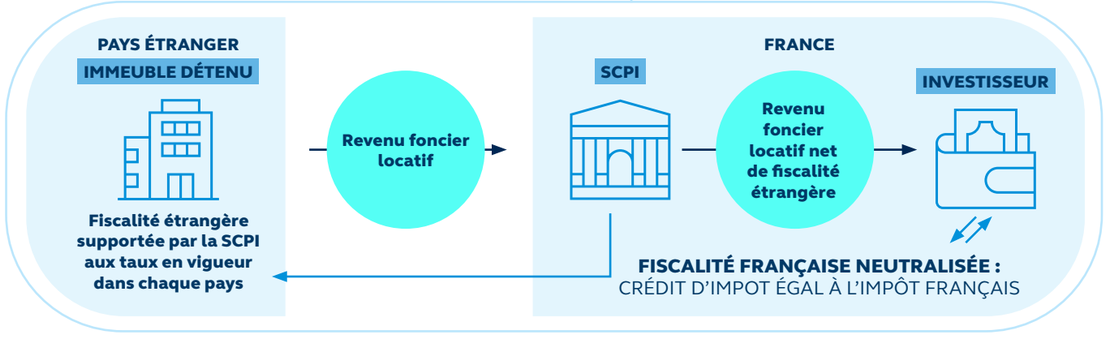
Chacun de ces marchés est unique. Nos équipes dédiées à l'immobilier (475 professionnels), présentes dans plusieurs grandes villes américaines et dans huit pays européens, ont acquis une connaissance intime de leurs marchés respectifs : elle leur permet d'identifier les vraies opportunités d'investissements.

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[1]

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)

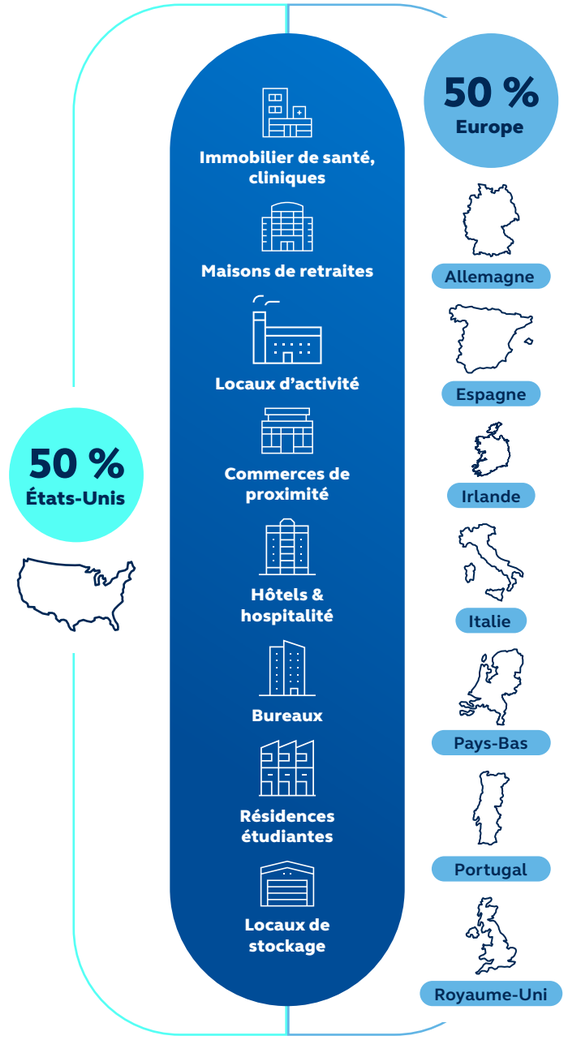
Les hypothèses de performance de la SCPI utilisées pour le calcul du TRI et du Taux de Distribution ne prennent pas en compte l'évolution potentielle des cours de change, à la hausse comme à la baisse, qui pourrait l'impacter de manière positive ou négative. Ainsi, le taux de change pouvant ne pas être 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.

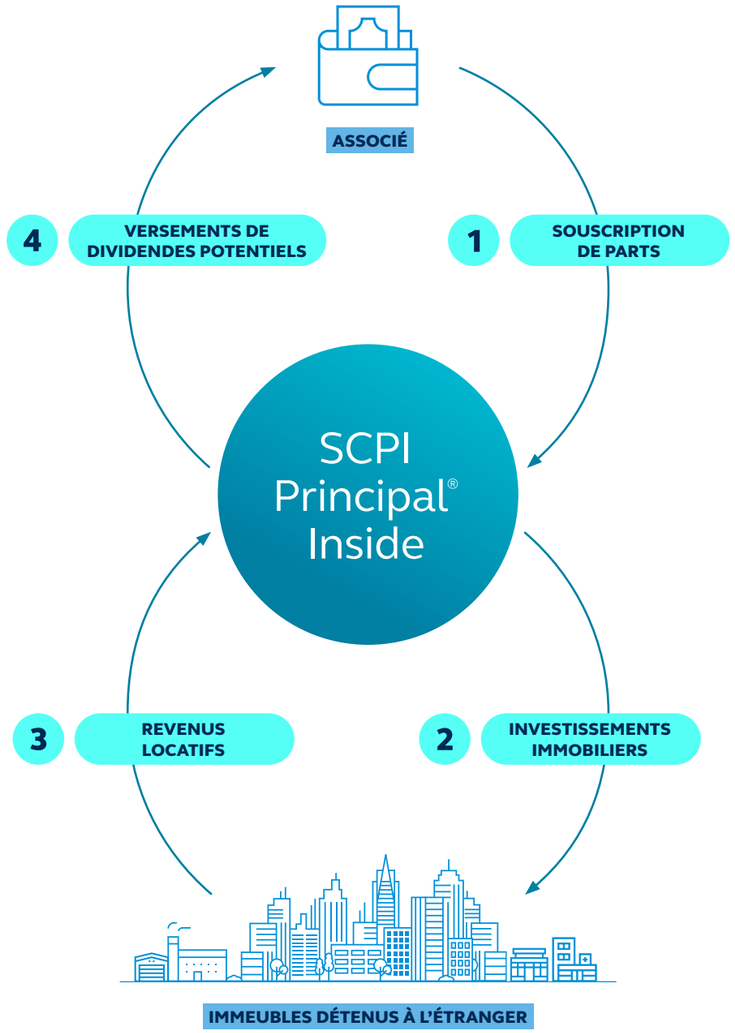
1. Allocation cible par continent non garantie par la SCPI. L'allocation effective de la SCPI sera susceptible de varier en fonction des conditions et opportunités de marché.



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.

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, accédez 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 Real Estate 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
- 238 € TTC (parts associés sponsors - disponibles jusqu'au 31/01/2026, conditions détaillées dans la Note d'Informations)
- 250 € TTC (parts associés subséquents)

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 : associés sponsors 40 parts / associés subséquents 10 parts

DÉLAI DE JOUISSANCE
- Parts associés sponsors : 1er jour du 3ème mois après la souscription
- Parts associés subséquents: 1er jour du 6ème 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 consolidé

FRAIS ET COMMISSIONS

COMMISSION DE SOUSCRIPTION
Associés sponsors : 5,46 % HT (6,55 % TTC)
Associés subséquents : 10 % HT (12 % TTC)

COMMISSION DE GESTION
10 % HT (+ TVA applicable)* des loyers et produits financiers européens
12 % HT** des loyers et produits financiers américains

COMMISSION D'INVESTISSEMENT/CESSION
1 % HT (+ TVA applicable)* du prix d'achat/vente, frais, hors droits

COMMISSION DE SUIVI DE TRAVAUX
1 % HT (+ TVA applicable)* 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® 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.

Principal
Asset Management®

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 100 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

Mis à jour en septembre 2025. La Note d'information prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 25-12, en date du 5 août 2025. Principal Real Estate, 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 (« AMF ») depuis le 20 novembre 2013 sous le numéro GP-13000036.

© 2025, Principal Financial Services, Principal Real Estate et Principal Asset Management℠ sont des noms commerciaux de Principal Real Estate SAS. Principal®, Principal Financial Group®, Principal Asset Management, Principal et le bloc-logo sont des marques déposées et des marques de service de Principal Financial Services, une société de Principal Financial Group, dans divers pays du monde et ne peuvent être utilisées qu'avec l'autorisation de Principal Financial Services.