

SCPI Principal® Inside

# Bulletin trimestriel d'information

**4<sup>e</sup> trimestre 2025**

Valable du 01/01/2026 au 31/03/2026

BTI n°2025-4



# Avertissements et risques

Ceci est une communication commerciale. Ce document n'est pas contractuel et ne constitue pas un conseil en investissement. L'investissement dans les parts de la SCPI Principal Inside (ci-après les « Parts ») doit être envisagé comme un investissement à long terme adapté au patrimoine personnel, l'horizon d'investissement et la tolérance aux risques de l'investisseur. Un tel investissement comporte des risques. La rentabilité de la SCPI Principal Inside n'est pas garantie ou protégée. Il est recommandé aux investisseurs de prendre connaissance de l'ensemble des informations et facteurs de risques décrits dans la Note d'Information avant toute décision d'investissement. Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur sont les suivants :

## Risque de perte en capital

Principal Inside n'offre aucune garantie ou protection du capital investi ni aucune garantie de performances. L'investisseur est exposé à un risque de perte en capital partielle ou totale, et doit être 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 et n'est envisageable que s'il existe une contrepartie à la souscription ou à l'achat (investissement sur une longue durée recommandé).

## Risque de marché

Les investissements réalisés par Principal Inside sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, pouvant avoir un impact négatif sur la valeur et la performance des actifs immobiliers détenus. Certains facteurs sont susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs, et donc sur la situation financière et la performance de Principal Inside :

- évolution du marché ;
- conjoncture économique, politique et financière ;
- risques liés aux travaux de construction, réhabilitation, rénovation, restructuration ;
- évolution des loyers ;
- vacances des actifs immobiliers ;
- dépendance à certains locataires ;
- modifications réglementaires relative aux baux ;
- concentration du portefeuille ;
- risques liés aux prestataires.

## 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. Les revenus et la plus-value générés par Principal Inside peuvent être inférieurs aux objectifs de gestion fixés par la Société de Gestion.

## Risque de contrepartie

Principal Inside est exposée au risque de défaillance des contreparties avec lesquelles seraient conclus des contrats financiers ainsi qu'au risque de défaillance des locataires, promoteurs, administrateurs de biens et leurs garants, pouvant conduire à un défaut de paiement. En cas de défaut d'une ou plusieurs contreparties, Principal Inside pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes et générer une moins-value.

## Risque lié à la durée du blocage

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

## Risque de devise (ou de change)

Principal Inside peut investir partiellement ou totalement sur des monnaies autres que l'Euro, dont la fluctuation 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.

## 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.

## Risque lié à l'endettement

Principal Inside peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement et indirectement, augmentée de la trésorerie consolidée. L'endettement peut augmenter les risques de pertes en cas de dévalorisation des actifs.

## Risques de durabilité

Principal Inside est exposée aux risques de durabilité, pouvant engendrer une diminution du rendement du fonds et conduire à une dépréciation de la valeur des actifs du portefeuille. Il s'agit notamment des risques climatiques physiques, des risques climatiques de transition et des risques sociaux.

## Risques liés à la gouvernance

Ces risques sont liés aux pratiques éthiques, aux risques de conflits d'intérêts ou encore de corruption.

Afin d'atténuer l'impact potentiel de ces risques (durabilité et gouvernance) sur le rendement de Principal Inside, la Société de Gestion a adopté une approche ESG en fonction de la nature de l'actif immobilier, intégrée dans la politique ESG et la politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité.

## Risque fiscal

L'évolution du régime fiscal applicable aux actifs détenus 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 des plus-values éventuellement perçus par les Associés.

### PROFIL DE RISQUE



Pour plus d'informations sur les risques et avertissements liés à l'investissement dans des Parts de Principal Inside, vous pouvez vous référer à la Note d'Information disponible sur <https://fr.principalam.com/notre-scpi>

(1) Sources : sauf exception mentionnée, l'ensemble des données chiffrées au sein du présent Bulletin proviennent de Principal Real Estate SAS.



# Édito

Chers Associés,

Nous sommes ravis de vous adresser le tout premier Bulletin Trimestriel d'Information de votre SCPI Principal Inside !

## 2025 : création de Principal Inside

Principal Inside a fait son entrée sur le marché des SCPI en septembre 2025 en proposant une stratégie d'investissement immobilier diversifiée avec une allocation géographique répartie entre les États-Unis et l'Europe (hors France), portée par la décorrélation entre les différents marchés immobiliers sur les deux continents. Le déploiement d'une telle stratégie ambitieuse est rendu possible par la présence historique des équipes immobilières du groupe Principal Asset Management, auquel appartient votre Société de Gestion, aux États-Unis et en Europe.

Les souscriptions ont été ouvertes le 1<sup>er</sup> octobre au grand public avec une phase « Sponsor ». Dans un contexte de marché exigeant pour les SCPI, Principal Inside a rencontré un accueil favorable de la part des investisseurs avec une collecte de plus de dix-huit millions d'euros au cours du quatrième trimestre. Cette dynamique témoigne de la confiance accordée à la stratégie proposée.

Le mois de décembre 2025 a marqué l'acquisition des deux premiers actifs de la SCPI aux États-Unis avec tout d'abord une polyclinique en Floride et ensuite un établissement d'éducation dédié à la petite enfance au Texas. Ces deux premières acquisitions illustrent parfaitement le positionnement stratégique de la SCPI : cibler des secteurs immobiliers diversifiés, résilients et essentiels, portés par des fondamentaux démographiques forts. Vous pourrez retrouver dans les pages suivantes plus de détails sur ces deux acquisitions.

## De 2025 à 2026 : d'une année de bouleversements historiques vers une année de reprise attendue de l'immobilier

2025 restera dans les mémoires comme une année où les bouleversements géopolitiques ont mis à l'épreuve la résilience de l'économie mondiale d'une manière que peu avaient anticipée. Les tensions commerciales se sont intensifiées, les pressions inflationnistes sont devenues plus marquées et les fractures géopolitiques se sont accentuées. Pourtant, dans ce contexte d'incertitude, la croissance s'est globalement maintenue, portée par la solidité des entreprises, des réponses de politique économique agiles et l'essor accéléré de l'intelligence artificielle.

Le marché de l'immobilier commercial a fait preuve de résilience face aux chocs géopolitiques et macro-économiques. Si le sentiment des investisseurs a parfois vacillé, la dynamique s'est rapidement rétablie, renforçant la confiance de long terme dans cette classe d'actifs. De nombreux indicateurs pointent aujourd'hui vers une amélioration des fondamentaux du marché de l'immobilier commercial en 2026, avec une reprise de l'activité locative et de l'investissement après les incertitudes des deux dernières années.

En effet, aux États-Unis, la fin du cycle de hausse des taux de la Réserve fédérale, conjuguée à la stabilité des marchés de la dette, devrait continuer de soutenir les flux de capitaux vers le secteur immobilier. Par ailleurs, le ralentissement des livraisons de nouveaux projets immobiliers et le renforcement de l'absorption des surfaces devraient accélérer les dynamiques de marchés sur la majorité des classes d'actifs immobiliers du pays.

Si les États-Unis sont en tête de la reprise sectorielle, l'Europe présente également des perspectives encourageantes, soutenues par des mesures de relance budgétaire ciblées.

Pour 2026, dans un environnement économique, politique et financier qui demeure en évolution, nous nous attacherons à déployer la stratégie d'investissement de votre SCPI, en poursuivant une logique de diversification du portefeuille, tant sur le plan géographique que sectoriel, en privilégiant les secteurs immobiliers qui répondent à des tendances structurelles. En ce sens, nous travaillons déjà sur une troisième acquisition aux États-Unis et nous étudions plusieurs opportunités d'investissement en Europe.

**Marianne BLANCHOT**

Gérante  
Principal Inside

# L'essentiel au 31/12/2025



Capitalisation \*

19 297 992 €



Nombre  
d'associés

469



Taux de  
distribution 2025 \*

Non applicable



TRI \* cible  
sur 10 ans

6,5 %



Nombre  
d'immeubles

2



WALB \*

16,89 ans



PGA \*

Non applicable

TOF \*



100 %

TOP \*



100 %



\* Les définitions de ces indicateurs se trouvent dans le Lexique en page 11.

# Données financières au 31/12/2025

## Marché des parts

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2025 :

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Nombre de parts en début de période       | 5 070  |
| Nombre de parts souscrites sur la période | 76 014 |
| Nombre de parts retirées sur la période   | 0      |
| Nombre de parts en fin de période         | 81 084 |
| Nombre de parts en attente de retrait     | 0      |



## Évolution de la capitalisation



## Distribution

Comme la SCPI Principal Inside a été créée récemment (septembre 2025), aucun paiement de dividende n'interviendra au titre de l'année 2025.

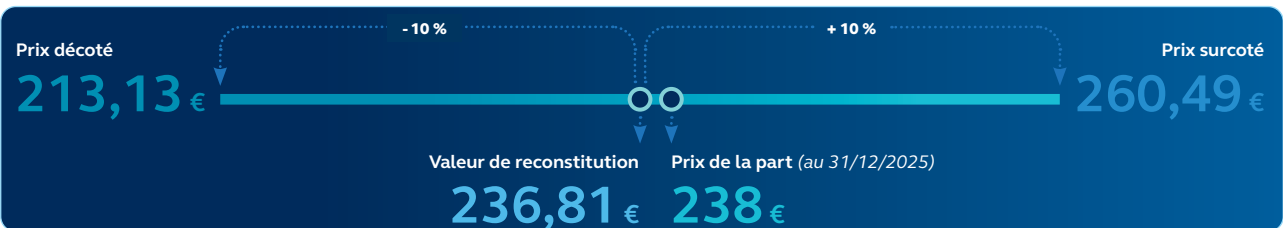
Nombre d'associés : 469

## Valeurs des parts

|  |                             |                 |
|--|-----------------------------|-----------------|
|  | <b>Prix de souscription</b> |                 |
|  | Au 31/12/2025               | 238 € / part    |
|  | et jusqu'au 31/01/2026 :    | (phase Sponsor) |
|  | À compter du 01/02/2026 :   | 250 € / part    |

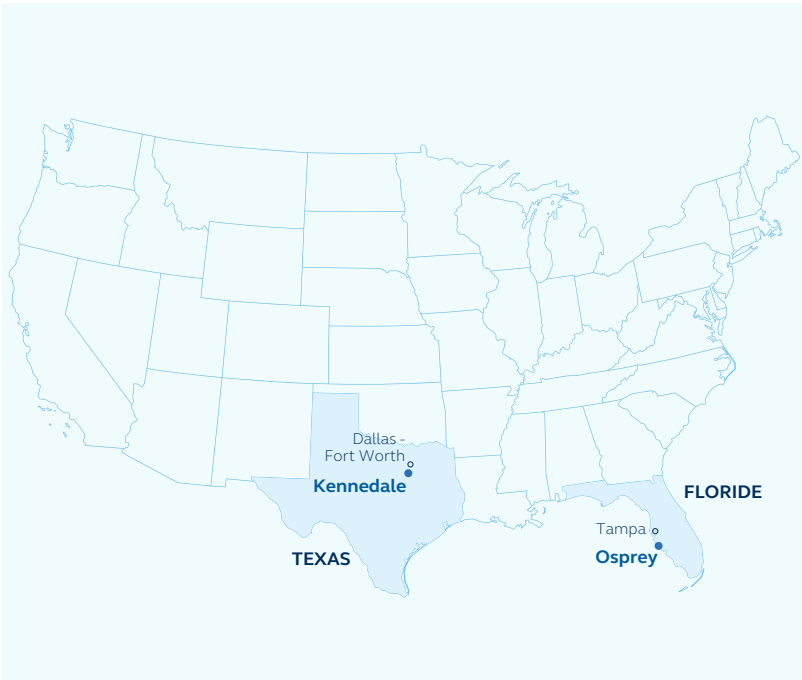
|  |                                  |                 |
|--|----------------------------------|-----------------|
|  | <b>Valeur de reconstitution*</b> | 236,81 € / part |
|  | <b>Valeur de retrait*</b>        | 225 € / part    |
|  | <b>Valeur de réalisation*</b>    | 222,83 € / part |

## Tunnel de valeur de reconstitution

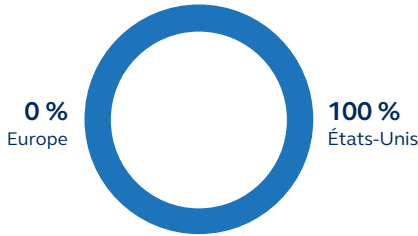


\* Les définitions de ces indicateurs se trouvent dans le Lexique en page 11.

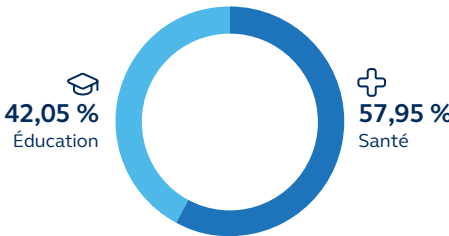
# Synthèse du portefeuille immobilier



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS



La répartition sectorielle reflète l'activité du bâtiment. L'usage inscrit dans chaque acte d'acquisition peut être différent.

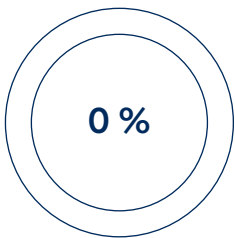


## TOF



- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- Locaux vacants en recherche de locataire

## RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS



- Emprunt bancaire
- Autres acquisitions payables à terme
- Crédit-baux immobiliers
- Comptes courants d'associés ou autre endettement vis-à-vis des associés tiers des filiales

Le locataire de l'actif Kennedale bénéficie d'un loyer progressif sur la première année de son bail, jusqu'au 31 juillet 2026. La différence entre le loyer effectivement payé par le locataire (de la date d'acquisition au 31 juillet 2026) et le loyer annuel tel que prévu au bail a été compensée par le vendeur dans le cadre de l'acquisition, de sorte que Principal Inside perçoive l'équivalent d'un loyer entier.

\* Les montants exprimés en euros ont été convertis depuis leur devise d'origine, le dollar américain, en utilisant le taux de conversion Banque de France au 31/12/2025 : 1€ = 1,1750\$.

(1) Ce montant comprend la compensation du loyer progressif correspondant au mois de décembre pour l'actif de Kennedale.

# Acquisitions du trimestre

## OSPREY, FLORIDE, ÉTATS-UNIS



### Présentation de l'actif

Le premier actif acquis par la SCPI est une polyclinique ambulatoire située dans la ville d'Osprey en Floride, aux États-Unis.

L'actif est situé sur South Tamiami Trail, l'axe nord/sud principal de la côte ouest de la Floride, le long du Golfe du Mexique. La localisation est caractérisée par des facteurs démographiques très favorables pour l'activité médicale : la région est une destination privilégiée pour les retraités, avec plus de la moitié de la population dans un rayon de 5 km autour de l'actif étant âgée de plus de 65 ans, nécessitant une demande de soins accrue.

Construit pour accueillir initialement des activités bancaires en 2006, le bâtiment a ensuite été repris et

complètement repositionné par l'exploitant actuel (Argo MedGroup) en 2024 afin d'être converti en clinique multi-spécialistes avec des équipements médicaux de pointe (imagerie médicale, laboratoire d'analyses biologiques...).

La SCPI a acquis cet actif dans le cadre d'une opération dite de « sale & lease back », le vendeur, l'exploitant de la clinique, reste locataire à l'issue de la vente via la signature d'un bail d'une durée de 15 ans fermes. Le bail prévoit un report total des charges, taxes, coûts de maintenance et travaux aux frais du locataire, ainsi que des augmentations automatiques du loyer de 3 % par an à partir du 3<sup>e</sup> anniversaire du bail.

### Données clés (à la date d'acquisition)



**11/12/2025**

Date d'acquisition



**6 340 000 \$**

Prix d'acquisition net vendeur HD HT\*



**1 015 m<sup>2</sup>**

Surface



**520 000 \$**

Loyer brut annuel (hors taxes et hors charges)



**1**

Nombre de locataires



**100 %**

Taux d'occupation



**15,0 ans**

WALB



**8,2 %**

Rendement brut

### ESG

Note ESG à l'acquisition  
**45,0/100**

Note ESG cible  
**66,8/100**

Points clés du plan d'actions ESG envisagé :

- Installation d'éclairage LED avec détecteurs à la place des lampes fluorescentes actuelles,
- Installation d'une station de charge électrique pour voitures,
- Mise en place de détecteurs de CO<sub>2</sub> ainsi que des sous-compteurs d'eau.

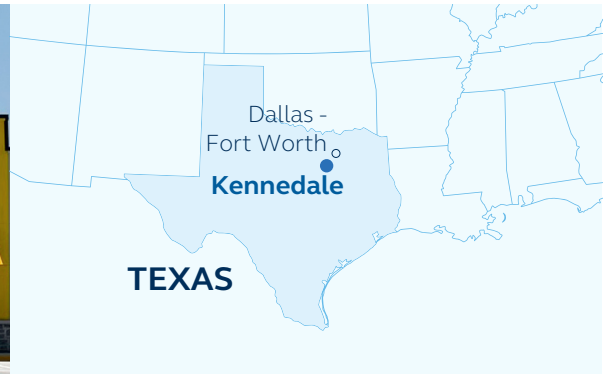
\* HD HT : hors droits hors taxes.

Les rendements passés des investissements ne présentent pas des rendements ou de la performance futurs.

# Acquisitions du trimestre

KENNEDALE, TEXAS, ÉTATS-UNIS

Éducation 



## Présentation de l'actif

Le deuxième actif acquis par la SCPI est un établissement d'éducation dédié à la petite enfance, situé au Texas, dans la métropole de Dallas-Fort Worth, aire urbaine la plus peuplée du sud des États-Unis.

L'actif a été construit en 2025, bénéficie d'une excellente desserte routière et s'inscrit dans un environnement démographique très pertinent, composé, dans un rayon de trois miles (environ 5 km) de foyers à hauts revenus, avec un revenu moyen des ménages supérieur à 130 000 dollars par an et représentant plus de 5 milliards de dollars de pouvoir d'achat.

Le locataire, The Learning Experience, exploite environ 350 établissements de ce type aux États-Unis et offre des services de crèche et de maternelle pour les enfants âgés de 6 semaines à 6 ans. Le bail a été conclu à l'été 2025 pour une durée de 20 ans, jusqu'en 2045. Le loyer est augmenté automatiquement de 10 % tous les 5 ans et les charges, taxes et frais de maintenance ainsi que la plupart des travaux sont intégralement refacturés au locataire.

## Données clés (à la date d'acquisition)

|                                                                                                                                |                                                                                                                                                      |                                                                                                                            |                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>23/12/2025</b><br>Date d'acquisition | <br><b>4 600 000 \$</b><br>Prix d'acquisition net vendeur HD HT * | <br><b>929 m<sup>2</sup></b><br>Surface | <br><b>350 000 \$</b><br>Loyer brut annuel (hors taxes et hors charges) |
| <br><b>1</b><br>Nombre de locataires        | <br><b>100 %</b><br>Taux d'occupation                             | <br><b>19,68 ans</b><br>WALB            | <br><b>7,6 %</b><br>Rendement brut                                      |

## ESG

Note ESG à l'acquisition  
**25,0/100**

Note ESG cible  
**46,3/100**

Points clés du plan d'actions ESG envisagé :

- Réalisation d'une étude d'impact par un écologue,
- Réalisation d'une étude de faisabilité pour la mise en place de panneaux solaires.

\* HD HT : hors droits hors taxes.

Les rendements passés des investissements ne présagent pas des rendements ou de la performance futurs.

# Caractéristiques, conditions et informations

## Caractéristiques

Dénomination : Principal Inside

Classification : SCPI diversifiée à capital variable

Date de création : 3 septembre 2025

Date d'ouverture des souscriptions :  
1<sup>er</sup> octobre 2025

Visa AMF : n° 25-12 délivré le 05/08/2025

Code ISIN : FR0014012T05

Durée de vie de la SCPI : 99 ans

Capital maximum statutaire : 500 000 000 €

SFDR : Article 8

Société de Gestion : Principal Real Estate SAS,  
agrée sous le numéro GP-13000036

Dépositaire : CACEIS

Évaluateur immobilier : Jones Lang Lasalle  
Expertises

Commissaire aux comptes : KPMG

## Conditions de souscription – Retrait – Cession

### Conditions de souscription

|                            | Jusqu'au 31 janvier 2026 inclus :<br>Associés Sponsors                                           | À partir du 1 <sup>er</sup> février 2026 :<br>Associés Subséquents                                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valeur nominale            | 150 €                                                                                            | 150 €                                                                                             |
| Prime d'émission           | 88 € TTC                                                                                         | 100 € TTC                                                                                         |
| Prix total de souscription | 238 € TTC                                                                                        | 250 € TTC                                                                                         |
| Minimum de souscription    | 40 Parts                                                                                         | 10 Parts                                                                                          |
| Entrée en jouissance       | Premier jour du troisième mois suivant l'émission<br>des Parts souscrites par l'Associé Sponsor. | Premier jour du sixième mois suivant l'émission<br>des Parts souscrites par l'Associé Subséquent. |

La réduction de prix de souscription offerte aux Sponsors correspond à une prime d'émission moins importante qui s'explique par une commission de souscription réduite à percevoir par la Société de Gestion.

L'enregistrement des bulletins de souscription est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, les justificatifs tels que requis par le bulletin de souscription et le règlement du montant de la souscription à la SCPI. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la Note d'Information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, et du document d'informations clés, disponibles sur le site <https://fr.principalam.com> ou sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

### Conditions de retrait

Pour l'Associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription pourra être réalisé ; celui-ci sera exécuté au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT en vigueur, soit 225 € / Part.

La notification de la demande de retrait doit être réalisée au moyen d'un Bulletin de Retrait adressé par lettre recommandée avec avis de réception à la Société de Gestion. En cas de nantissement des Parts, la mainlevée de l'organisme bancaire libérant le nantissement est requise. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. L'inscription sur le registre des associés du remboursement des Parts rend effectif le retrait. Les Parts remboursées sont annulées.

Si la demande de retrait ne peut être satisfaite au terme du mois de sa réception la Société de Gestion a la possibilité de mettre en œuvre un mécanisme de rétro-compensation afin de procéder au remboursement des Parts.

#### Conditions de cession

Les Associés ont la possibilité de céder leurs Parts directement à un autre Associé ou un tiers sous réserve de l'application de la clause d'agrément prévue par la Note d'Information de la SCPI. Toute cession de Parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés.

Les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du

Trésor Public avant transmission de l'acte de cession à la Société de Gestion.

Le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux Parts transférées à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du transfert sur le registre des Associés. Les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession, du transfert ou de la mutation sur le registre des Associés, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du bénéficiaire du transfert, resteront acquis au cédant.

Pour les cessions et mutations de Parts, la Société de Gestion percevra 100 € (cent euros) HT (120 € TTC) de frais de dossier pour chaque opération.

#### Frais

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion perçoit une rémunération sous la forme des commissions ci-après :

|                                                                                                                                  |                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commission de souscription<br>(calculée sur les montants souscrits)                                                              | Associé Sponsor (jusqu'au 31/01/2026) : 5,46 % HT (6,55% TTC)<br>Associé Subséquent (à partir du 01/02/2026) : 10 % HT (12% TTC) |
| Commission de gestion<br>(calculée sur les produits locatifs)                                                                    | Union Européenne et Royaume-Uni : 10 % HT (+ TVA applicable)<br>États-Unis : 12 % HT (TVA non applicable)                        |
| Commission sur cession ou mutation de Parts<br>(due pour chaque opération)                                                       | 100 € HT (120 € TTC)                                                                                                             |
| Commission d'acquisition et de cession sur actifs immobiliers<br>(calculée sur le prix de vente ou d'achat hors frais et droits) | 1 % HT (1,2% TTC)                                                                                                                |
| Commission de pilotage des travaux (calculée sur le montant des programmes de travaux excédant 100 000 € HT)                     | 1 % HT (1,2% TTC)                                                                                                                |

## Information Vie Sociale

#### Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 28 novembre 2025 sur sollicitation de la Société de Gestion en vue d'examiner les propositions de résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte appelée à statuer sur l'augmentation du capital maximum de la SCPI.

#### Assemblée Générale Mixte

Une Assemblée Générale Mixte s'est tenue le 15 décembre 2025. L'Assemblée a approuvé, à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance (et ayant le droit de vote) :

- la modification du capital social maximum de 20 millions d'euros à 500 millions d'euros ;
- la modification corrélative de l'article 7.2 des statuts ;
- les modifications statutaires diverses qui ont été proposées ;
- la rectification d'une erreur matérielle au sein des statuts ;
- la rectification d'une erreur matérielle dans le procès-verbal d'assemblée générale constitutive ;
- la délégation de pouvoirs en vue des formalités.

Toutes les résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée ont été approuvées.

#### Espace client

Nous rappelons aux Associés qu'ils peuvent accéder à l'ensemble de leurs informations et documents relatifs à la SCPI Principal Inside sur leur espace client, accessible sur le site internet de la Société de Gestion : <https://www.myportal.fr.principalam.com/>

Un email a été adressé à chaque Associé avec ses identifiants de connexion. Notre service client se tient bien entendu à la disposition des Associés rencontrant des difficultés à accéder à leur espace client.

# Lexique

## **Capitalisation :**

La capitalisation est le nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription à la date donnée.

## **PGA (ASPIM – Performance Globale Annuelle) :**

La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.

## **Taux de Distribution (ASPIM) :**

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

## **Taux d'endettement**

### **(ASPIM – ratio dettes et autres engagements) :**

Ce taux représente le pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.

## **TOF (ASPIM – Taux d'Occupation Financier) :**

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

## **TOP (ASPIM – Taux d'Occupation Physique) :**

Le TOP correspond au ratio entre les surfaces occupées et les surfaces totales, d'un immeuble ou de la SCPI.

## **TRI (Taux de Rendement Interne) :**

Le TRI mesure la rentabilité d'un investissement en parts de SCPI, sur une période donnée. Ce taux s'exprime en pourcentage (%) et correspond au taux de rentabilité annualisé de l'investissement. Il prend en compte les revenus versés et l'évolution du prix de souscription entre le début et la fin de la période considérée.

## **Valeur de réalisation :**

La valeur de réalisation de la SCPI correspond à la somme de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

## **Valeur de reconstitution :**

La valeur de reconstitution de la SCPI correspond à la somme de la valeur de réalisation de la SCPI (la vénale du patrimoine immobilier de la SCPI plus la valeur nette des autres actifs de la SCPI) et des coûts et frais qui devraient être déboursés si la SCPI devait reconstituer son patrimoine (droits de mutation, frais de notaire, frais de conseils...).

## **Valeur de retrait :**

La valeur de retrait correspond au montant que recevrait un associé s'il retirait (vendait) sa part. Elle correspond au prix de la part au jour de la demande de retrait, diminuée des frais de souscription.

## **WALB :**

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.

## Contacts

### **Par courrier :**

Principal Real Estate SAS  
36, avenue Hoche  
75008 Paris

**Par email :** [service.client@principal.com](mailto:service.client@principal.com)

**Sur le site internet :** <https://fr.principalam.com/>



Mis à jour en janvier 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 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 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.

