

SCPI Principal® Inside

# Bulletin trimestriel d'information

2<sup>ème</sup> trimestre 2026

Valable du 01/07/2026 au 30/09/2026

BTI n°2026-2



# 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. Veuillez vous référer à la Note d'information et au Document d'information clés avant de prendre toute décision finale 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.

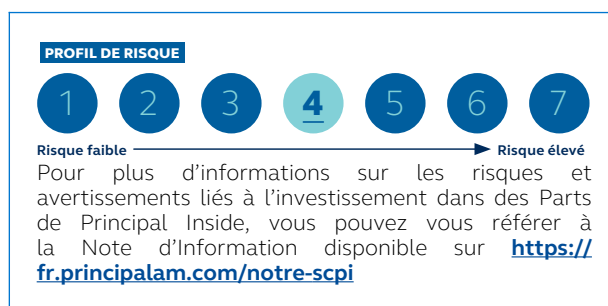
## Risques liés à la gouvernance

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.



Sources : sauf exception mentionnée, l'ensemble des données chiffrées au sein du présent Bulletin proviennent de Principal Asset Management SAS.



## Édito

Chers Associés,

La reprise de l'immobilier commercial est restée bien orientée au long du premier semestre 2026, malgré un environnement macroéconomique devenu plus complexe. Les tensions géopolitiques ont ravivé les pressions inflationnistes et les marchés anticipent désormais de nouvelles hausses de taux d'intérêt.

Dans ce contexte d'incertitudes, le marché immobilier non coté a néanmoins poursuivi son redressement. Les valorisations immobilières ont progressé de manière généralisée, tandis que les volumes de transactions ont progressé de 27 % sur un an au premier trimestre 2026 marquant un huitième trimestre consécutif de croissance.

Cette amélioration globale ne doit toutefois pas masquer une réalité de marché plus nuancée. Des écarts de performance significatifs continuent d'apparaître entre les secteurs immobiliers et les typologies d'actifs. Selon nous, cette hétérogénéité n'est pas une anomalie du nouveau cycle immobilier ; elle en constitue au contraire l'une des caractéristiques majeures.

Dans ce contexte la capacité à sélectionner les bons actifs sur les bons marchés sera un facteur déterminant de la performance.

### Première acquisition en Europe

Le deuxième trimestre 2026 marque une étape importante dans le développement de Principal Inside avec la réalisation de sa première acquisition en Europe. La SCPI a ainsi acquis un actif immobilier mixte, associant des surfaces de bureaux et un data center, situé à Utrecht, aux Pays-Bas. Cette opération constitue le quatrième investissement du portefeuille et inaugure sa diversification géographique sur le continent européen. Elle s'inscrit pleinement dans notre stratégie de construction d'un portefeuille international diversifié, s'appuyant à la fois sur les expertises locales des équipes immobilières de Principal Asset Management et sur l'identification des grandes tendances structurelles qui façonnent les marchés immobiliers.



La SCPI Principal Inside a été distinguée à plusieurs reprises ces derniers mois. Après avoir reçu en avril le prix de « Meilleure SCPI Espoir » lors des Victoires de la Pierre-Papier 2026, organisées par *Gestion de Fortune*, elle a obtenu trois nouvelles récompenses.

Principal Inside a ainsi reçu le TOP d'Or 2026 de la meilleure communication dans la catégorie « SCPI Diversifiée - Transparence » lors des TOP SCPI 2026 organisés par *ToutSurMesFinances*, a été classée 2<sup>e</sup> de la catégorie « Jeunes Espoirs » aux Grands Prix des SCPI de *Mieux Vivre Votre Argent* et s'est vu décerner le prix Occur dans la catégorie Immobilier - SCPI.

Ces distinctions saluent la pertinence de notre positionnement, la qualité de notre communication et la solidité de notre stratégie depuis le lancement de la SCPI. Nous sommes fiers de ces reconnaissances, qui témoignent du travail collectif de nos équipes et renforcent notre volonté d'accompagner durablement nos associés et nos partenaires dans leurs projets d'investissement.

*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.*

À travers cet investissement, la SCPI se positionne sur les infrastructures numériques, un segment porté par des perspectives de croissance que nous jugeons favorables. La poursuite de la digitalisation des économies et le développement rapide de l'intelligence artificielle alimentent en effet des besoins croissants en stockage, traitement et échange de données.

### Principal Inside : la première SCPI implantée aux États-Unis à obtenir le Label ISR



Nous sommes également fiers de vous annoncer que la SCPI Principal Inside a obtenu le Label ISR au cours du trimestre écoulé et devient donc ainsi la première SCPI ayant une exposition américaine à obtenir ce label. Ce dernier vient reconnaître la qualité et la cohérence de la démarche d'investissement responsable mise en œuvre par la SCPI, depuis son lancement ainsi que l'intégration systématique des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans les processus d'acquisition et de gestion de son patrimoine immobilier.

Enfin, fin juillet, nous avons également procédé au versement d'une distribution brute de 5,00 euros par part au titre du deuxième trimestre 2026 (soit 4,11 euros par part nets de fiscalité étrangère pour les associés résidents fiscaux français).

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance et vous souhaitons un bel été !

### Marianne BLANCHOT

Gérante  
Principal Inside

*L'analyse de marché présentée dans cet Edito reflète la vision de la Société de Gestion et a été préparée avec l'équipe Recherche du groupe Principal Asset Management (source : Principal).*

# L'essentiel au 30/06/2026



Capitalisation \*

35 487 000 €



Nombre  
d'associés

901



Taux de distribution \*  
2025

Non applicable



TRI \* cible  
sur 10 ans

6,5 %



Nombre  
d'immeubles

4



WALB \*

14,4 ans



PGA \*

Non applicable.

TOF \*



100 %

TOP \*



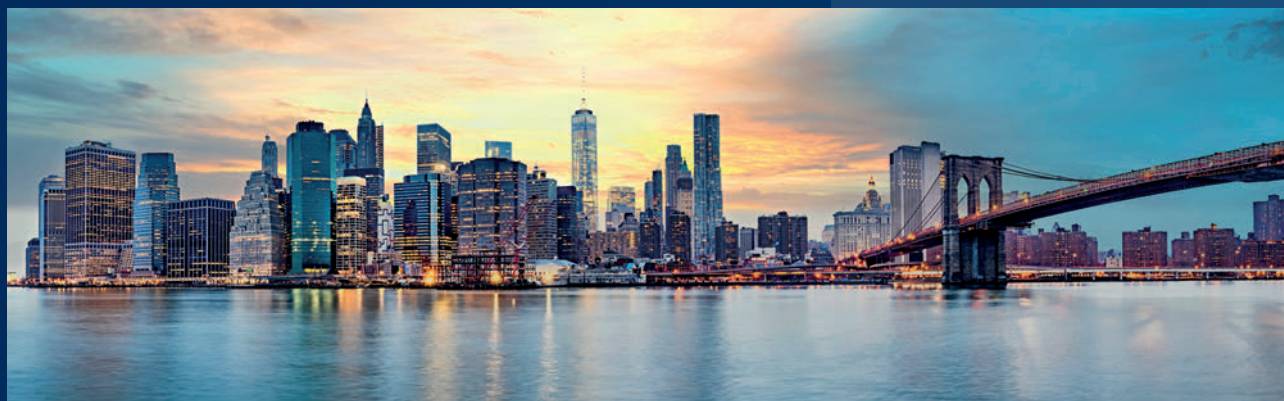
100 %



Taux de rendement  
à l'acquisition (brut)

7,94 %

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



\* Les définitions de ces indicateurs se trouvent dans le Lexique en page 10.

# Données financières au 30/06/2026

## Marché des parts

### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

Pour rappel la SCPI a été lancée en septembre 2025 et ouverte à la souscription au grand public le 1<sup>er</sup> octobre 2025.

|                                           | 2025   | 2026                      |                          |                          |                          |
|-------------------------------------------|--------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                           |        | 1 <sup>er</sup> trimestre | 2 <sup>e</sup> trimestre | 3 <sup>e</sup> trimestre | 4 <sup>e</sup> trimestre |
| Nombre de parts en début de période       | 0      | 81 084                    | 132 059                  |                          |                          |
| Nombre de parts souscrites sur la période | 81 084 | 50 975                    | 9 889                    |                          |                          |
| Nombre de parts retirées sur la période   | 0      | 0                         | 0                        |                          |                          |
| Nombre de parts en fin de période         | 81 084 | 132 059                   | 141 948                  |                          |                          |
| Nombre de parts en attente de retrait     | 0      | 0                         | 0                        |                          |                          |

Nombre  
de parts  
**141 948**

## Évolution de la capitalisation

Capitalisation  
Fondateurs  
au lancement  
(01/10/2025)

1 140 750 €

2025  
(31/12/2025)

19 297 992 €

T2 2026  
(30/06/2026)

35 487 000 €



Nombre d'associés

Au lancement : **42**

Au 31/12/2025 : **469**

Au 30/06/2026 : **901**

## Distribution

0,89 €  
Impôt étranger\*



4,11 €  
Revenus nets\*  
distribués  
par part



Date de paiement : **29/07/2026**

Revenu financier distribué (avant prélèvement) : 0,66 €  
Revenu foncier distribué net (après fiscalité étrangère) : 3,45 €

## Valeurs des parts



Prix de souscription

250 € / part



Valeur de réalisation\*\*  
(valeur au 30/06/2026)

218,05 € / part



Valeur de reconstitution\*\*  
(valeur au 30/06/2026)

253,25 € / part



Valeur de retrait\*\*

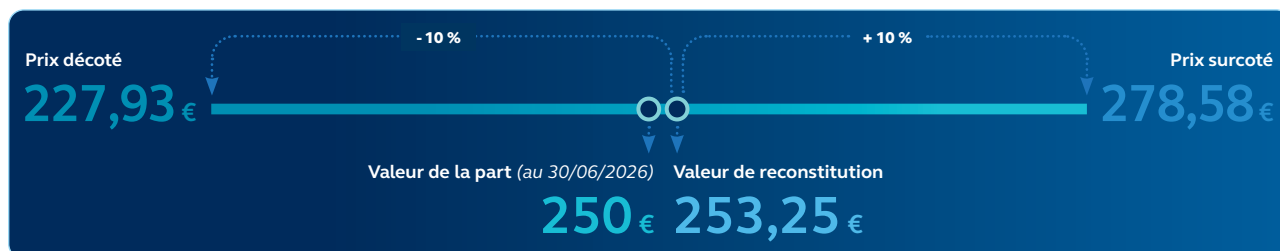
225 € / part



Valeur IFI  
(valeur au 31/12/2025)

115,73 € / part  
(résident)

## Tunnel de valeur de reconstitution



\* Le montant des revenus nets distribués par part et de l'impôt étranger correspondant s'applique aux associés résidents fiscaux français. Ce montant est indiqué avant la déduction du prélèvement libératoire sur les produits financiers issus des placements de Principal Inside.

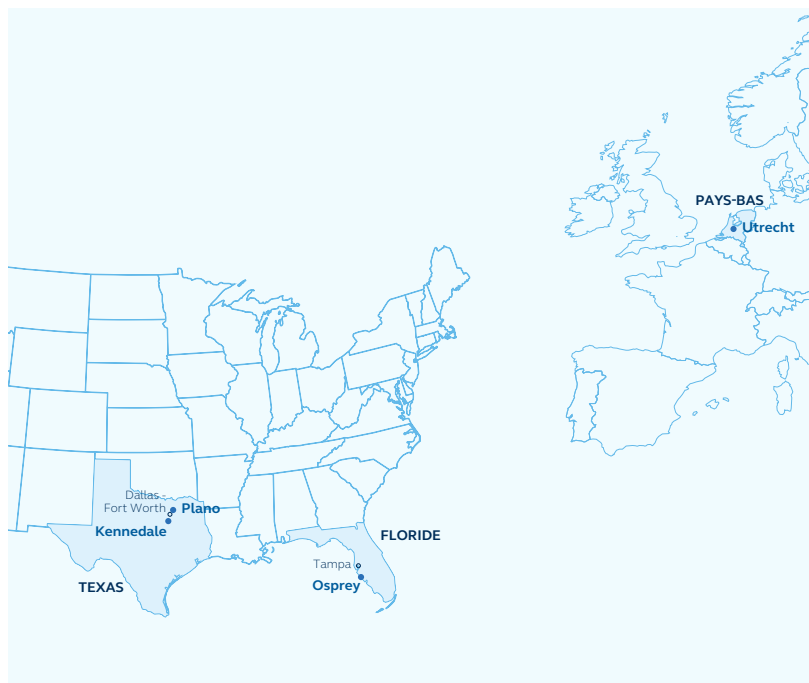
Pour les éventuels revenus perçus de l'étranger par Principal Inside, l'impôt étranger est payé à la source par la SCPI. L'impôt étranger peut faire l'objet d'un crédit d'impôt afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle propre à chaque associé et est susceptible d'évoluer.

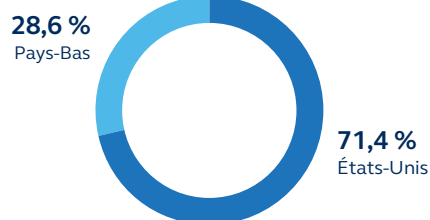
Les revenus ne sont pas garantis. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

\*\* Les définitions de ces indicateurs se trouvent dans le Lexique en page 10.

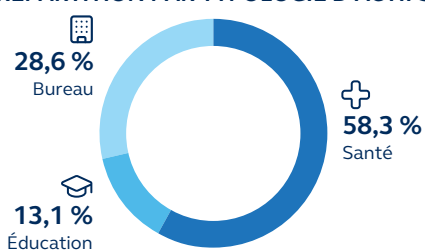
# Synthèse du portefeuille immobilier



## 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.



4

Nombre d'immeubles



31 621 702 €

Valeur vénale des immeubles \*



8 361 m<sup>2</sup>

Surface totale



9,5 %

Ratio d'endettement \*



4

Nombre de locataires



2 594 434 €

Loyer annuel total \*



14,4 ans

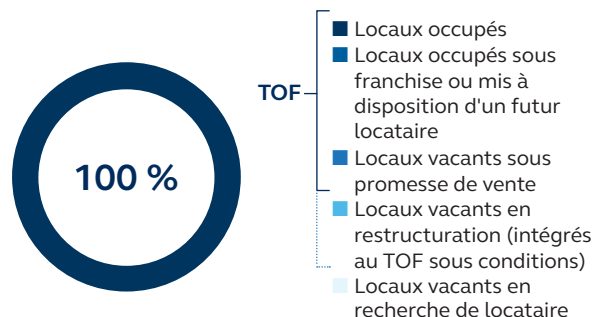
WALB \*\*



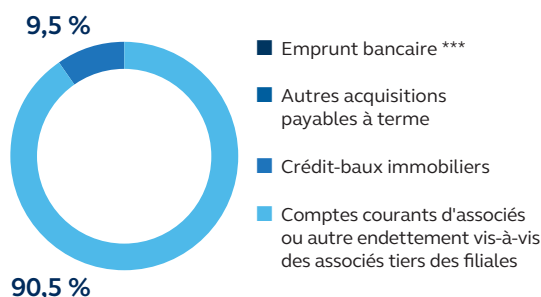
527 774 €

Loyers encaissés sur le trimestre \*

## TOF



## RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS



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.

\* Ces valeurs comprennent des montants en dollars américains qui ont été convertis en euros en utilisant le taux de conversion Banque de France au 30/06/2026 : 1€ = 1,1394\$. Les loyers affichés ne sont pas garantis et sont susceptibles d'évoluer.

\*\* Les définitions de ces indicateurs se trouvent dans le Lexique en page 10.

\*\*\* Comprend également les emprunts assimilés aux emprunts bancaires (dans le cas de l'emprunt contracté : dette privée).

# Acquisition du trimestre

UTRECHT, PAYS-BAS

Bureaux / Data Center 



## Présentation de l'actif

La quatrième acquisition de la SCPI, constituant également sa première opération en Europe, porte sur un actif mixte de bureaux et data center situé à Utrecht. Implanté au sein du parc tertiaire de Papendorp, un quartier d'affaires reconnu, l'actif bénéficie d'une excellente accessibilité et s'inscrit dans un marché porté par des fondamentaux économiques solides.

Construit en 2014 pour son occupant actuel, l'immeuble offre une surface locative de 2 812 m<sup>2</sup> composée à 70 % de bureaux et à 30 % d'un data centre intégré. L'actif est intégralement loué à RAM Mobile Data (Netherlands) B.V., filiale du groupe RAM Infotechnology, acteur néerlandais de

référence dans les services IT et cloud destinés au secteur de la santé. Le bail présente une durée résiduelle ferme de 8,5 ans et repose sur une structure proche du triple net limitant l'exposition de la SCPI aux charges d'exploitation.

Enfin, l'acquisition a été réalisée pour un prix net vendeur de 9,0 M€, correspondant à un taux de rendement initial brut de 8,18 %. La SCPI a mis en place un financement court terme de 3 M€ dans le cadre de cette opération.

Cette acquisition s'inscrit une fois encore dans la stratégie de la SCPI consistant à sélectionner des actifs à revenus sécurisés, portés par des marchés en croissance.

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



**29/06/2026**

Date d'acquisition



**9 032 620 €**

Prix d'acquisition net vendeur HD HT \*\*



**2 812 m<sup>2</sup>**

Surface



**738 595 €**

Loyer brut annuel \* (hors taxes et hors charges)



**1**

Nombre de locataires



**100 %**

Taux d'occupation



**8,5 ans**

WALB \*\*\*



**8,18 %**

Rendement brut \*\*\*\*

## ESG

Note ESG à l'acquisition

**29,3/100**

Note ESG cible

**49,8/100**

Points clés du plan d'actions ESG envisagé :

- Installation de sous-compteurs énergétiques sur plus de 90 % des zones fonctionnelles.
- Installation de capteurs CO<sub>2</sub> dans plus de 90 % des espaces de travail.
- Mise en œuvre de deux initiatives visant à renforcer la sensibilisation des occupants aux enjeux ESG.

\* Les loyers annuels ne sont pas garantis et peuvent évoluer.

\*\* HD HT : hors droits hors taxes.

\*\*\* Les définitions de ces indicateurs se trouvent dans le lexique en page 10.

\*\*\*\* Les rendements passés des investissements ne présentent 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 Asset  
Management SAS, agréée 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

|                            |                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Valeur nominale            | 150 €                                                                 |
| Prime d'émission           | 100 € TTC                                                             |
| Prix total de souscription | 250 € TTC                                                             |
| Minimum de souscription    | 10 Parts                                                              |
| Entrée en jouissance       | Premier jour du sixième mois suivant l'émission des Parts souscrites. |

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)                                                              | 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 13 mai 2026 sur sollicitation de la Société de Gestion en vue de réitérer l'approbation des comptes annuels de la SCPI au 31 décembre 2025 et d'examiner les propositions de résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte (voir ci-dessous).

### Assemblée Générale

Une Assemblée Générale Mixte s'est tenue le 22 juin 2026. L'Assemblée a approuvé, à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance (et ayant le droit de vote) :

- l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 et quitus à la Gérance et au Conseil de Surveillance ;
- l'affectation des résultats de cet exercice ;
- les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
- la reprise des engagements souscrits au nom de la société en formation ;
- la modification des statuts ;
- 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 valeur vénale du patrimoine immobilier 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.

## Information – Changement de nom de votre Société de Gestion

*Nous vous informons que la Société de Gestion de votre SCPI Principal Inside a changé de nom au cours du premier trimestre 2026. La Société de Gestion a pris le nom de « Principal Asset Management » (en remplacement de son ancienne dénomination Principal Real Estate) afin d'apporter plus de lisibilité aux associés de la SCPI Principal Inside et à ses partenaires. Principal Asset Management demeure agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro d'agrément GP-13000036. Le changement de dénomination sociale a fait l'objet d'une déclaration auprès de l'AMF et est sans incidence sur la portée ou la validité de son agrément ni sur les activités de la Société de Gestion ou de la SCPI.*

## Contacts

### Par courrier :

Principal Asset Management  
36, avenue Hoche  
75008 Paris

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

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

**Crédits photos :** Adobe Stock, médiathèque Principal Asset Management.



Mis à jour en juillet 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.

