Principal Asset Management®

Document d'informations clés

Objectif du Document

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom du produit d'investissement : PRINCIPAL INSIDE

Société de gestion : Principal Real Estate SAS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 534.857.255 et agréée en France et réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 20 novembre 2013 sous le numéro GP-13000036

Site internet : https://fr.principalam.com

Contact : Appelez-le 01 40 15 53 00 ou envoyez un email à service.client@principal.com pour de plus amples informations.

Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers est chargée du contrôle de Principal Real Estate SAS en ce qui concerne ce document d'informations clés. La note d'information de ce produit a reçu le visa SCPI numéro 25-12 en date du 5 aout 2025 de l'Autorité des Marchés Financiers.

Date de publication du document d'informations clés : 3 septembre 2025

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter des titres d'un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable

Durée : La durée de la SCPI est de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 9 septembre 2124.

Objectifs :

La SCPI Principal Inside a pour objectif de constituer et détenir un patrimoine immobilier diversifié, en vue de générer des revenus, non garantis, principalement locatifs.

L'objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) de la SCPI est de 6,5% sur 10 ans, incluant un objectif de Taux de Distribution (TD) de 6% brut soit 5% net d'impôts. Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI. 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.

Afin d'atteindre son objectif la SCPI recherche la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié comportant notamment, sans y être limité, des immeubles de bureaux, des locaux commerciaux, des immeubles dédiés à la logistique ou des industries légères, des maisons de retraites ou de soin, des cabinets médicaux, des logements étudiants, des hôtels, des data centers, des locaux à usage scientifique et des immeubles résidentiels.

Les biens immobiliers sur lesquels porte la stratégie d'investissement de la SCPI sont situés aux Etats-Unis d'Amérique, en Union Européenne hors France et au Royaume-Uni. L'objectif de répartition des investissements de Principal Inside est de 50% aux Etats-Unis d'Amérique et 50% en Union Européenne hors France et au Royaume-Uni. Toutefois, l'allocation effective de la SCPI sera susceptible de varier en fonction des conditions et opportunités de marché. La stratégie de la SCPI vise à donner accès à une large classe d'actifs tout en offrant une diversification géographique large, intercontinentale, favorisée par la décorrélation partielle des marchés américains et européens.

La SCPI ne bénéficie pas du label ISR mais s'est tout de même engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable notamment dans le cadre de l'article 8 du règlement SFDR. A ce titre, la SCPI promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif un investissement durable. Cette démarche intègre des critères ESG dans sa stratégie d'investissement.

Dans le cadre de cette stratégie extra-financière, la SCPI intègre les aspects Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en phase d'acquisition et de gestion de ses actifs immobiliers. Cela inclut les thématiques principales suivantes :

- Environnement : l'amélioration de la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau, et la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur les sites concernés ;
- Social : l'amélioration de l'expérience et du confort des locataires ;
- Gouvernance : le renforcement de la collaboration avec les parties prenantes (gestionnaires, locataires, prestataires) pour encourager leur adhésion aux pratiques ESG ; l'évaluation de la résilience des biens face aux changements climatiques.

Dans le cadre de son analyse extra-financière Principal Inside se fonde sur des données fournies par des prestataires de services, lesquelles données peuvent s'avérer incomplètes, inexactes ou non à jour.

La Société de Gestion conduira une analyse ESG sur l'ensemble de la poche immobilière de la SCPI, en phase d'acquisition et de gestion. Cette analyse sera formalisée via une grille d'analyse développée par la Société de Gestion visant à définir une note ESG pour chaque actif. La Société de Gestion a défini une « note seuil » correspondant aux bonnes pratiques du marché « best in class ». La SCPI Principal Inside aura une approche « best-effort », c'est-à-dire que les actifs seront principalement des actifs avec un potentiel d'amélioration de leur note ESG, avec une note initiale majoritairement en dessous de la « note seuil ». La Société de Gestion recherche l'amélioration de la note ESG globale de la poche immobilière d'au moins 20 points sur un horizon de 3 ans ou bien l'atteinte de la « note seuil ».

La SCPI peut acquérir des biens immobiliers en recourant à l'emprunt pour un ratio maximum de 40% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement et indirectement augmentée de la trésorerie consolidée tel que prévu par la section 2.3 de la Note d'Information.

L'associé pourra réaliser une souscription ou demander le retrait de ses parts dans les conditions prévues dans la note d'information.

Informations complémentaires : Pour obtenir de plus amples informations, la documentation de la SCPI est disponible sur le site internet https://fr.principalam.com, notamment la note d'information, les statuts, le rapport annuel, les bulletins périodiques d'information et les informations relatives aux prix des parts.

Investisseurs de détail visés : La SCPI peut être souscrite par tout type d'investisseur, professionnel ou non professionnel, à l'exclusion notamment des *US Persons* tels que définis dans la note d'information, ayant un niveau de connaissance minimale des produits immobiliers, et ayant des objectifs d'investissement de diversification de leur patrimoine et de détention à long terme. La durée d'investissement recommandée est d'au moins 10 ans.

Dépositaire : Caceis

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque :

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit dix (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 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.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur de risque

Risque de perte en capital : le capital investi n'est ni garanti ni protégé. Vous pourriez ainsi perdre votre capital. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la SCPI.

Risque de liquidité : la SCPI ne garantit pas la revente des parts ni le retrait des associés. Un retrait ou une revente n'est envisageable que s'il existe une contrepartie à la souscription ou à l'achat et vous pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. Si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de placement recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix de votre souscription est plus important.

Risque de devise (change) : la SCPI peut investir dans des pays dont la monnaie n'est pas l'Euro (elle peut notamment investir en Dollar Américain et en Livre Sterling). La fluctuation de ces 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. 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.

Scénarios de performance

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 5 ou 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement de 10 000 € Période de détention recommandée : 10 ans				
Scénarios		**1 an**	**5 ans**	**10 ans** (période de détention recommandée)
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.			
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	**6.770** EUR *-32,30 %*	**4.740** EUR *-13,87 %*	**3.540** EUR *-9,86 %*
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	**7.090** EUR *-29,10 %*	**8.260** EUR *-3,75 %*	**8.260** EUR *-1,89 %*
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	**9.480** EUR *-5,20 %*	**12.380** EUR *4,36 %*	**16.320** EUR *5,02 %*
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	**11.460** EUR *14,60 %*	**16.660** EUR *10,75 %*	**22.460** EUR *8,43 %*

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir des données d'un indice composite MSCI US REIT (50%) et IEIF Europe (50%). Ils ne constituent pas un indicateur exact. Les chiffrés indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

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.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez le comparer avec le scénario d'autres produits.

Que se passe-t-il si Principal Real Estate SAS n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Ce produit ne bénéficie ni d'une garantie en capital ni en rendement.

Le produit est une société dotée d'une personnalité morale distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire et de ceux de ses autres clients de ceux du produit.

L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national d'indemnisation.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) ;
- que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 € sont investis.

Investissement de 10 000 € (%TTC)(*)			
Scénarios	**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 5 ans**	**Si vous sortez au bout de 10 ans**
Coûts totaux	**1.562** EUR	**4.828** EUR	**11.427** EUR
Incidence des coûts annuels sur le rendement (**)	***15.62 %***	***7.10 %***	***5.72 %***

(*) Ces calculs sont basés sur des montants TTC, étant précisé que la SCPI est assujettie à la TVA et devrait récupérer tout ou partie de la TVA. Le coût final supporté par l'associé serait ainsi réduit en conséquence.

(**) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (10 ans), il est prévu que l'incidence des coût annuels sur votre rendement moyen soit de 5,72% par an, le rendement moyen annuel s'élevant à 10,74 % avant déduction des coûts et à 5,02 % après cette déduction (selon le scénario intermédiaire).

Il se peut que Principal Real Estate SAS partage les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services que cette dernière vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts

		Si vous sortez après 1 an (% TTC)(*)	
Coûts ponctuels	**Coûts d'entrée**	12% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement (commission de souscription sur le marché primaire) ; ceci inclut les coûts de distribution de votre produit. Il s'agit du coût maximal que vous paierez. Ces coûts sont compris dans le prix de souscription que vous payez.	**1.200** EUR
	Coûts de sortie	Il n'y a pas de coût encouru lorsque vous sortez de votre investissement (marché primaire).	**0** EUR
Coûts récurrents	**Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation**	0.60% du montant de votre investissement ; ces coûts sont prélevés chaque année pour gérer votre investissement et comprennent également les coûts présentés au Chapitre 3 de la note d'information.	**53** EUR
	Coûts de transaction	3.51% du montant de votre investissement : ces coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité d'actifs immobiliers que nous achetons et vendons pour le compte de la SCPI.	**309** EUR
Coûts accessoires	**Commissions liées aux résultats**	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit	**N/A**
	Commissions d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit	**N/A**

(*) Ces calculs sont basés sur des montants TTC, étant précisé que la SCPI est assujettie à la TVA et devrait récupérer tout ou partie de la TVA. Le coût final supporté par l'associé serait ainsi réduit en conséquence.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer le produit de façon anticipée ?

La durée d'investissement recommandée est d'au moins 10 ans.

Principal Real Estate SAS et la SCPI ne garantissent ni le retrait, ni le remboursement, ni la cession des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité susmentionné. Un retrait ou une revente n'est envisageable que s'il existe une contrepartie à la souscription ou à l'achat et vous pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

Si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de placement recommandée, le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix de votre souscription est plus important.

Les modalités de retraits sont précisées au Chapitre 2 de la note d'information.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit ou qui le vend, vous pouvez nous contacter :

- Par courrier avec accusé-réception : Principal Real Estate SAS - 36, avenue Hoche - Bâtiment A - 75008 Paris
- Par e-mail : reclamations@principal.com
- Par téléphone : 01 40 15 53 00 (numéro non surtaxé)

Autres informations pertinentes

La documentation légale obligatoire et les documents de souscription sont disponibles sur https://fr.principalam.com et accessibles à tous gratuitement en français.

Les données relatives aux performances passées sont accessibles pendant une durée de 10 ans.

Si vous souscrivez des parts de la SCPI en direct, préalablement à votre souscription, ces documents doivent vous être remis.

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019. Les informations relatives à la finance durable sont accessibles sur le site internet https://fr.principalam.com.

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion du produit ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir le Médiateur de l'AMF :

Médiateur de l'AMF - Autorité des marchés financiers
17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02 Accueil : +33 (0) 1 53 45 60 00

Pour toutes informations sur la médiation de l'AMF, consultez le site www.amf-france.org rubrique médiation.