Principal Asset Management®

Note d'information

Principal Inside

Constituée sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 991 025 271
Visa SCPI n°25-12 délivré par l'AMF en date du 5 aout 2025
Dont le siège social est situé 36 avenue Hoche – 75008 Paris
Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
Capital social initial : 760 500 € (hors prime d'émission)

3 SEPTEMBRE 2025

Principal Asset Management®

Table des matières

INTRODUCTION 5

1. Renseignements sur les Associés Fondateurs 5

2. Politique d'investissement 7

2.1. Objectif de gestion 7

2.2. Stratégie d'investissement 7

2.3. Politique d'endettement 8

2.4. Stratégie extra-financière 8

2.5. Modification de la politique d'investissement 9

3. Capital social 9

3.1. Capital social initial 9

3.2. Capital social effectif 9

3.3. Variabilité du capital social 9

4. Responsabilité des Associés 10

5. Principaux facteurs de risques 10

5.1.Risques d'ordre général liés à l'investissement dans une SCPI 10

5.2. Risques liés à la stratégie de Principal Inside 11

6. Procédure d'évaluation 12

6.1. Valeur comptable 12

6.2. Valeur de réalisation 12

6.2.1. Valeur vénale des immeubles 12

6.2.2. Valeur nette des autres actifs 13

6.3. Valeur de reconstitution 13

7.Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement 13

CHAPITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 14

1.1. Modalités de souscription et de versement 14

1.1.1. Dossier de souscription 14

1.1.2. Modalités de souscription 14

1.1.3. Modalités de versement 15

1.2. Conditions de souscription 15

1.3. Parts sociales 15

1.4. Modalités de la première souscription ouverte au public 16

1.4.1. Garantie bancaire 16

1.5 Modalités de calcul du prix de souscription 16

1.5.1. Associés Fondateurs 17

1.5.2. Sponsors 17

1.5.3. Associés subséquents 18

1.6. Restrictions à l'égard des US persons 18

1.7. FATCA et autres obligations déclaratives 18

CHAPITRE 2 – MODALITÉS DE SORTIE 21

2.1 Retraits par remboursement des Parts 21

2.1.1 Demandes de retrait 21

2.1.2 Blocage des retraits 22

2.2 Dispositions générales applicables aux retraits, cessions, transferts et mutations 23

2.2.1 Registre des Associés 23

2.2.2 Cession de gré à gré 23

2.2.3 Répartition des revenus 23

2.2.4 Clause d'agrément 23

2.3 Registre des ordres d'achat et de vente - Dispositions particulières en cas de blocage des retraits 24
2.3.1 Registre des ordres 24
2.3.2 Confrontation et prix d'exécution 24
2.3.3 Délai de versement des fonds 25
2.3.4 Transmission des ordres d'achat et de vente 25
2.3.5 Couverture des ordres 25

CHAPITRE 3 - FRAIS 26

3.1 Répartition des frais entre Principal Inside et la Société de Gestion 26
3.2 Rémunération de la Société de Gestion 27
3.2.1 Commission de souscription 27
3.2.2 Commission de gestion 27
3.2.3 Commission sur cession ou mutation de Parts 27
3.2.4 Commission d'acquisition et de cession sur actifs immobiliers 28
3.2.5 Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier 28

CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE 29

4.1 Régime des assemblées 29
4.1.1 Convocations 29
4.1.2 Ordre du jour 29
4.1.3 Information des Associés 30
4.1.4 Représentation 30
4.1.5 Bureau 31
4.1.6 Feuille de présence 31
4.1.7 Assemblée Générales Ordinaires 31
4.1.8 Décisions Extraordinaires 31
4.1.9 Consultation par correspondance 32
4.1.10 Vote par correspondance 32
4.1.11 Procès-verbaux 32
4.2 Répartition des bénéfices – Provisions pour travaux 32
4.2.1 Répartition des bénéfices 32
4.2.2 Provisions pour gros entretien 33
4.3 Conventions particulières 33
4.4 Régime fiscal 33
4.4.1 Fiscalité des revenus de source étrangère 34
4.4.1.1 Revenus de source américaine 34
4.4.1.2 Revenus de source étrangère (autre qu'américaine) 39
4.4.2 Fiscalité des revenus de capitaux mobiliers de source française et du capital 40
4.4.2.1 Revenus financiers et plus-values sur cessions de valeurs mobilières 40
4.4.2.2 Impôt sur la fortune immobilière (IFI) 41
4.5 Modalités d'information 41
4.5.1 Rapport annuel 41
4.5.2 Bulletins semestriels d'information 42
4.6 Démarchage et publicité 42

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE PRINCIPAL INSIDE, ACTEURS 43

5.1 Principal Inside 43
5.2 Conseil de Surveillance de Principal Inside 44
5.2.1 Attributions 44
5.2.2 Nombre de membres – Durée de leur mandat 44
5.2.3 Composition du Conseil de surveillance de Principal Inside 44
5.2.4 Renouvellement, candidatures, désignation 44
5.3 Autres acteurs 44
5.3.1 Administration : Société de Gestion nommée 44
5.3.2 Les commissaires aux comptes 45
5.3.3 Le dépositaire 45
5.3.4 L'expert externe en évaluation 46
5.4 Informations 46

AVERTISSEMENTS AUX INVESTISSEURS

Investir dans une société civile de placement immobilier (« **SCPI** ») est un investissement immobilier à long terme qui présente des risques et nécessite une compréhension approfondie des modalités d'investissement et des risques associés.

INVESTISSEMENT À LONG TERME

La souscription et l'acquisition de parts d'une SCPI doivent être envisagées comme un investissement à long terme avec une liquidité limitée et un risque de perte en capital. Ni le capital ni les revenus ne sont garantis ou protégés. Il est recommandé de conserver ses Parts de Principal Inside pendant une durée minimale de 10 ans.

ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER

Les investisseurs doivent évaluer le montant raisonnable à investir en fonction de leur patrimoine personnel, de leur horizon d'investissement et de leur tolérance aux risques spécifiques à un investissement immobilier.

RENTABILITÉ ET RISQUES

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI dépend de plusieurs facteurs :

- Les dividendes versés, qui peuvent varier notamment en fonction des loyers et des conditions d'occupation des immeubles, et plus généralement de l'ensemble des risques auxquels est exposée la SCPI ;
- Le montant du capital perçu lors de la vente des parts ou de la liquidation de la SCPI, qui dépendra de la valorisation du patrimoine immobilier et de la situation du marché immobilier ;
- La durée du placement.

Les principaux risques auxquels expose l'investissement en part de SCPI incluent :

- Risque de perte en capital : le capital investi n'est pas garanti.
- 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. Les parts des associés fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.
- Risque de marché : la valeur des parts est impactée par les cycles économiques, notamment du marché immobilier.
- Risque de contrepartie : les contreparties de la SCPI peuvent être défaillantes ce qui peut avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur de la SCPI.
- Risque de gestion : la SCPI peut ne pas être investie à tout moment sur les marchés ou actifs les plus performants.
- Risques de change : la fluctuation des taux de change peut avoir un impact sur le rendement et la valeur de la SCPI.
- Risque de de taux : la fluctuation des taux d'intérêts peut avoir un impact sur le rendement et la valeur de la SCPI.
- Risque lié à l'endettement : la SCPI peut avoir recours à l'endettement, ce qui augmente les risques de pertes en cas de dévalorisation des actifs.
- Risque de durabilité : un évènement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance peut avoir une incidence négative sur la valeur de l'investissement.
- Risque fiscal : toute évolution fiscale peut avoir un impact sur la valeur des actifs, sur les revenus générés par ces actifs et sur la valeur nette d'imposition des revenus et plus-values éventuellement perçus par les associés.

MODALITÉS DE SORTIE

Les associés peuvent sortir de l'investissement en principe par :

- Le remboursement des parts via une demande de retrait formulée auprès de la Société de Gestion, selon les conditions détaillées en section 2.1 « Retrait par remboursement des parts ».
- La vente des parts de gré à gré, directement entre associés, sous réserve de l'agrément par la Société de Gestion.

En cas de suspension de la variabilité du capital, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres sur le registre tenu par la Société de Gestion.

INTRODUCTION

1. Renseignements sur les Associés Fondateurs

La société civile de placement immobilier Principal Inside (ci-après « **Principal Inside** » ou la « **Société** ») a été constituée le 3 septembre 2025, sous la forme d'une SCPI à capital variable.

Principal Inside est gérée par Principal Real Estate, société par actions simplifiée au capital de 7.104.934 €, agréée par l'AMF le 20 novembre 2013 en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-13000036 (ci-après la « **Société de Gestion** »).

Lors de sa constitution, le 3 septembre 2025, les associés fondateurs de Principal Inside (ci-après les « **Associés Fondateurs** » ou séparément un « **Associé Fondateur** ») ont versé chacun la valeur nominale de 150 € (cent cinquante euros) par part. Les Associés Fondateurs ont en outre versé une prime d'émission de 75 € (soixante-quinze euros) par part destinée notamment à compenser les frais de constitution et de recherche du capital initial. Ainsi, le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom ou dénomination sociale	Nombre de parts souscrites def	Montant en nominal *(hors prime d'émission)*	Montant *(prime d'émission incluse)*
Guillaume MASSET	872	130 800 €	196 200 €
SCI NIPHIMMO	666	99 900 €	149 850 €
FILAMONT	444	66 600 €	99 900 €
BORA BORA	222	33 300 €	49 950 €
TAHAA	222	33 300 €	49 950 €
QUIXY 2	222	33 300 €	49 950 €
SCI CAPIMOV	178	26 700 €	40 050 €
Clément ESTIER	177	26 550 €	39 825 €
Holding Courtant Lagarde & Compagnie	176	26 400 €	39 600 €
Frédéric CEZARD	150	22 500 €	33 750 €
Julien JAOUI	150	22 500 €	33 750 €
ALTIAM	134	20 100 €	30 150 €
VALEURS INVESTISSEMENTS PATRIMOINE	133	19 950 €	29 925 €
Jonathan ATTLANE	133	19 950 €	29 925 €
Pierre GARIN	112	16 800 €	25 200 €
Jean-Baptiste LAUSANNE	100	15 000 €	22 500 €
KYT Invest	97	14 550 €	21 825 €
ATY Invest	97	14 550 €	21 825 €
PAMOJA INVEST	89	13 350 €	20 025 €
ARCAMA	89	13 350 €	20 025 €
FAMANI	89	13 350 €	20 025 €
NXO PATRIMOINE	88	13 200 €	19 800 €
Didier DIELNA / Fanny ROSIERS (Indivision)	66	9 900 €	14 850 €
SC NIWAGAIFFE	50	7 500 €	11 250 €
A.S. FINANCES	50	7 500 €	11 250 €
Sylvain AGAR	45	6 750 €	10 125 €
BFDP CONSEILS	44	6 600 €	9 900 €
Gil CHEVRIER / Isabelle BAILLY (Communauté)	44	6 600 €	9 900 €
Laurent EVEN	44	6 600 €	9 900 €
Marianne BLANCHOT	44	6 600 €	9 900 €
Mathilde BOCCIARELLI	31	4 650 €	6 975 €
Jean BOUTIN	10	1 500 €	2 250 €
OLIFAN COURTAGE	1	150 €	225 €
MAEKN	1	150 €	225 €
TOTAL	**5 070**	**760 500**	**1 140 750**

Conformément à l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier (ci-après le « **CMF** »), les parts détenues par les Associés Fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la date de délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après l'« **AMF** ») à Principal Inside.

Chaque personne détenant des parts de Principal Inside est un associé de la SCPI (ci-après un « **Associé** » ou ensemble les « **Associés** »).

2. Politique d'investissement

2.1. Objectif de gestion

Principal Inside a pour objectif de constituer et détenir un patrimoine immobilier diversifié, en vue de générer des revenus, non garantis, principalement locatifs permettant la distribution de dividendes aux Associés et, à moyen terme, de générer des revenus issus de la plus-value éventuelle sur les immeubles composant son actif.

La distribution de dividendes demeure toujours soumise à la décision des Associés réunis en assemblée générale (ci-après l'« **Assemblée Générale** ») ordinaire.

L'objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) de Principal Inside 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 pourrait être significativement inférieur à l'objectif annoncé en cas d'évolution défavorable significative du cours de change.

2.2. Stratégie d'investissement

Afin d'atteindre son objectif de gestion, Principal Inside 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. Cette diversité des actifs a pour but de favoriser l'accomplissement de l'objectif de gestion.

Les biens immobiliers sur lesquels porte la stratégie d'investissement de Principal Inside 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 Principal Inside vise ainsi 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.

Cette stratégie vise à bénéficier des différences de cycles économiques et de marché entre les deux continents pour saisir les opportunités immobilières les plus adaptées. Elle repose également sur l'accès aux Etats-Unis d'Amérique qui constituent une économie et un marché plus profonds et dynamiques.

La stratégie d'investissement porte à titre principal sur l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location. Elle peut également porter sur l'acquisition et la gestion d'immeubles que Principal Inside fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de la gestion de son patrimoine immobilier, Principal Inside peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Principal Inside peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

A titre accessoire Principal Inside peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Principal Inside se réserve la possibilité de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements (y compris des travaux sur le patrimoine restant) dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

La stratégie d'investissement de Principal Inside est mise en œuvre grâce à la présence des équipes locales du groupe Principal Real Estate, tant en Europe qu'aux Etats-Unis d'Amérique.

Dans le cadre de la stratégie de diversification géographique de Principal Inside, cette dernière sera exposée à des devises autres que l'euro (notamment le dollar américain et la livre sterling). La Société de Gestion peut utiliser des instruments financiers à terme simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre le risque de change.

2.3. Politique d'endettement

Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement, la Société de Gestion peut, au nom de Principal Inside, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, avec ou sans sûretés réelles, dont les montants, en euros, en dollars américains ou en livres sterling, doivent être compatibles avec les capacités de remboursement de Principal Inside sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Le ratio maximal d'endettement a été fixé à 40% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement et indirectement augmentée de la trésorerie consolidée par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés.

2.4. Stratégie extra-financière

Principal Inside promeut des caractéristiques sociales, environnementales et de gouvernance (ESG) telles que prévues à l'article 8 du Règlement (UE) n°2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « **Règlement SFDR** »).

La SCPI vise à investir dans des actifs immobiliers diversifiés qui cherchent à offrir des résultats financiers et durables positifs pour ses investisseurs.

Dans le cadre de sa 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.

L'intégration des caractéristiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) a pour objectif de mieux appréhender et limiter les risques pour les investisseurs. Elle permet d'anticiper des enjeux immobiliers actuels et futurs tels que la compétitivité des biens immobiliers dans la durée, mais aussi l'intérêt et la fidélisation des locataires. Elle a par ailleurs pour objectif de promouvoir des pratiques transparentes et vertueuses auprès de l'ensemble des parties prenantes dans les zones géographiques cibles en Europe et aux Etats-Unis.

La stratégie extra-financière de la SCPI est mise en œuvre par les équipes d'acquisition et de gestion. La phase de due diligence vise à évaluer la performance ESG initiale de l'actif et à vérifier sa conformité avec les objectifs extra financiers de la SCPI. Lors de la phase d'acquisition, un audit ESG est réalisé pour identifier et analyser les risques liés à la durabilité. Cette analyse s'appuie notamment sur les documents mis à disposition par le vendeur et par la conduite d'audits technique, juridique, et environnemental.

Une notation ESG et un plan d'action sont élaborés. Ce plan, intégré au budget, a pour objectif de contribuer à l'atteinte des ambitions ESG définies par la SCPI.

Cette stratégie extra-financière est déclinée sur l'ensemble des actifs immobiliers en portefeuille, et ce dans une logique d'amélioration continue des actifs.

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 ».

Dans le cadre de son analyse ESG 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 SCPI rendra compte de l'intégration des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance par la publication annuelle d'indicateurs clés mesurés à l'échelle du fonds.

Principal Inside n'aura pas d'objectif durable au sens de l'article 9 du Règlement SFDR.

Le principe « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'UE pour les activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'UE pour les activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les caractéristiques ESG de la SCPI sont détaillées en annexe du présent document.

2.5. Modification de la politique d'investissement

En cas de modification significative de la politique d'investissement, la Société de Gestion informe et obtient l'accord préalable du Dépositaire. Le Dépositaire ne peut refuser cet accord sans motif légitime, sérieux et raisonnable.

Une fois l'accord du Dépositaire obtenu, toute modification significative de la politique d'investissement sera soumise à l'autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés se prononçant sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion et fera l'objet d'une demande de visa auprès de l'AMF.

3. Capital social

3.1. Capital social initial

Le capital initial s'élève à 760.500 € (sept cent soixante mille cinq cent euros) (hors prime d'émission). Il est divisé en 5.070 (cinq mille soixante-dix) parts (ci-après les « **Parts** »).

Conformément à l'article L.214-86 du CMF, les Parts détenues par les Associés Fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF à Principal Inside.

Lors de l'Assemblée Générale constitutive en date du 3 septembre 2025, le capital social maximum statutaire, constituant le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront plus être reçues, a été fixé à 20.000.000 € (vingt millions d'euros).

Ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

3.2. Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les Associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des Associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

3.3. Variabilité du capital social

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin semestriel d'information les mouvements intervenus dans le capital au cours du semestre précédent.

La Société de Gestion se réserve le droit de fournir un bulletin d'information intermédiaire.

Il ne peut être procédé à l'augmentation du capital que si le capital initial est entièrement libéré et que les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'AMF et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs, ainsi le cas échéant que toutes les offres de cession de Parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L.214-93 du CMF et faites à un prix, majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs, sont satisfaites.

4. Responsabilité des Associés

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause par les tiers que si Principal Inside a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du CMF et à celles de l'article 11.1 des statuts de Principal Inside (ci-après les « **Statuts** »), et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de Principal Inside.

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus responsables des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de Parts leur appartenant.

L'Associé qui cesse de faire partie de Principal Inside en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du Code de commerce.

5. Principaux facteurs de risques

Avant d'investir dans Principal Inside l'investisseur doit tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits ci-dessous.

5.1. 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.

5.2. 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.

6. Procédure d'évaluation

La Société de Gestion mentionne, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de Principal Inside.

Conformément aux articles L.214-109, R.214-135, R.214-157-1 du CMF et 422-234 du Règlement Général de l'AMF, ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dans la mesure où Principal Inside est à capital variable.

6.1. Valeur comptable

La valeur comptable de Principal Inside est déterminée selon le plan comptable général adapté suivant les modalités fixées par le règlement du Comité de réglementation comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

6.2 Valeur de réalisation

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de Principal Inside.

6.2.1. Valeur vénale des immeubles

La valeur vénale d'un immeuble peut être définie comme le prix qu'accepterait de payer un investisseur pour l'acquisition de cet immeuble dans son état actuel en conservant sa nature d'immeuble locatif, hors droits d'acquisition.

La valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par Principal Inside et par les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du CMF est déterminée par la Société de Gestion par référence à l'évaluation réalisée par un expert externe en évaluation et actualisée par ce dernier au moins annuellement.

L'expert externe en évaluation réalise une expertise de chaque actif immobilier détenu par Principal Inside au moins tous les cinq ans.

L'expert externe en évaluation est nommé par la Société de Gestion, dans les conditions prévues à l'article L.214-24-16 du CMF, après acceptation de sa candidature par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour un mandat d'une durée de cinq (5) ans.

6.2.2. Valeur nette des autres actifs

La valeur nette des autres actifs est arrêtée par la Société de Gestion sous le contrôle du commissaire aux comptes. Elle tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

6.3. Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution de Principal Inside est égale à la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de Principal Inside à la date de clôture de l'exercice.

7. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

Principal Inside est régie notamment, sous réserve des stipulations spécifiques de la Note d'Information et des Statuts, par les articles 1832 et suivants du Code civil, les article L214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8 et R.214-130 à R.214-160 du CMF, les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, les articles 422-189 à 422-236 du Règlement Général de l'AMF, et tous textes subséquents.

En souscrivant à une ou plusieurs Parts, chaque Associé s'engage notamment à apporter les sommes convenues à Principal Inside selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec la Note d'Information et les Statuts et certifie comprendre tous les risques décrits dans la Note d'Information.

Conformément à la règlementation, la Société de Gestion s'est dotée de procédures de traitement des réclamations des Associés.

Tout litige découlant de la souscription d'un Associé dans Principal Inside (et qui n'aurait pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations de la Société de Gestion) est en principe du ressort des juridictions françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français.

L'attention des Associés est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française. Il n'appartient pas à la Société de Gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable et recommande aux Associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

CHAPITRE 1
CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1.1. Modalités de souscription et de versement

1.1.1. Dossier de souscription

Conformément à l'article 422-197 du Règlement Général de l'AMF, un dossier de souscription est mis à disposition de tout souscripteur, sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF, préalablement à sa souscription. Ce dossier est composé des documents suivants dans leur dernière version :

- la Note d'Information ayant reçu le visa de l'AMF ;
- les Statuts ;
- le document d'informations clés ;
- un bulletin de souscription des Parts en double exemplaire, dont l'un doit être conservé par le souscripteur (ci-après le « **Bulletin de Souscription** ») ;

et le cas échéant :

- le dernier rapport annuel de Principal Inside ;
- le dernier bulletin (*a minima*) semestriel d'information ;
- les circulaires en vigueur.

Les derniers rapport annuel et bulletin semestriel peuvent alternativement être mis à disposition des souscripteurs sur le site internet https://fr.principalam.com/.

Un exemplaire papier de tous les documents mentionnés ci-dessus est fourni gratuitement aux souscripteurs qui le demandent.

La Société de Gestion met également à la disposition des investisseurs l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF.

1.1.2. Modalités de souscription

Les modalités de souscription des Parts sont mentionnées dans le Bulletin de Souscription.

Le Bulletin de Souscription doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné du paiement du montant de la souscription et de toutes pièces justificatives exigées par le Bulletin de Souscription ou la Société de Gestion.

Le prix des Parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription en numéraire.

La souscription de Parts de Principal Inside peut être financée par un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le Bulletin de Souscription, ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. Il est précisé que le recours à l'emprunt augmente la capacité d'investissement du souscripteur. Cette opération présente un caractère risqué dans la mesure où, en cas de baisse du marché immobilier, de baisse de la valeur des Parts ou de baisse du revenu distribué par Principal Inside, le souscripteur peut être dans l'impossibilité de rembourser son emprunt.

Si les Parts souscrites sont nanties au profit de l'organisme prêteur, ce dernier pourrait en demander la vente en cas de défaillance du souscripteur dans l'exécution du prêt. Cette vente pourrait entraîner une perte en capital pour le souscripteur. Par ailleurs, à terme, si le rendement des Parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de moins-value lors de la vente des Parts, le souscripteur devra mobiliser d'autres ressources pour payer la différence.

1.1.3. Modalités de versement

Les modalités de versement sont déterminées par la Société de Gestion et indiquées sur le Bulletin de Souscription.

La souscription est réalisée lorsque :

- la Société de Gestion a reçu le Bulletin de Souscription dûment complété et signé, et l'intégralité des informations et documents exigés par la Société de Gestion ;
- Principal Inside a donné par l'intermédiaire de la Société de Gestion son agrément à la souscription ; et
- les fonds correspondant au montant de la souscription (prime d'émission incluse) ont été mis à disposition sur le compte bancaire de Principal Inside.

Tout Bulletin de Souscription incomplet sera rejeté.

En cas de refus d'agrément ou de versement incomplet, les sommes versées seront restituées sans frais.

La Société de Gestion ne pourra pas être tenue responsable en cas de mauvaise transmission ou de non-réception des Bulletins de Souscription.

Les Parts doivent être entièrement libérées (nominal et prime d'émission) par prélèvement ou virement sur le compte bancaire de Principal Inside.

La souscription de parts de Principal Inside peut être financée à l'aide d'un crédit, la souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants, par prélèvement ou par virement bancaire, sur le compte de Principal Inside.

Les Bulletins de Souscription sont reçus par courrier électronique : souscription.inside@principal.com

Ou à l'adresse suivante :

Principal AM
BP 30270
31242 L'Union Cedex

Toutefois, les Bulletins de Souscription des souscripteurs revêtant la qualité de client non professionnel ne pourront généralement être reçus que par les distributeurs autorisés par la Société de Gestion.

1.2. Conditions de souscription

- **Prix de souscription :** le prix de la Part est indiqué sur le bulletin de souscription. Il est déterminé par la Société de Gestion sur la base de la valeur de reconstitution selon les modalités détaillées à l'article 1.5 de la Note d'Information.
- **Date d'entrée en jouissance :** La date d'entrée en jouissance est fixée selon les modalités détaillées à l'article 1.5 de la Note d'Information, et elle est rappelée dans le Bulletin de Souscription.
- **Minimum de souscription :** Le minimum de souscription est fixé selon les modalités détaillées à l'article 1.5 de la Note d'Information.
- **Libération :** les Parts doivent être libérées en totalité à la souscription.

1.3. Parts sociales

- **Valeur nominale :** la valeur nominale des Parts est égale à cent cinquante euros (150€).
- **Forme des Parts :** les Parts sont nominatives. Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des Associés. Chaque Associé peut demander à la Société de Gestion la transmission par courrier électronique d'une attestation de son inscription sur le registre des Associés ou bien générer cette attestation lui-même sur la plateforme internet dédiée de la Société de Gestion.

- **Code ISIN :** en cours d'attribution.
- **Dénomination commerciale :** la SCPI pourra comporter des parts avec des dénominations différentes, chaque dénomination étant destinée à refléter les parts commercialisées par un réseau distinct de distribution.

1.4. Modalités de la première souscription ouverte au public

1.4.1. Garantie bancaire

Conformément à l'article L.214-116 du CMF, le capital maximum statutaire, soit vingt millions d'euros (20 000 000 €), doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit trois millions d'euros (3 000 000 €) dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, Principal Inside sera dissoute et tous les Associés seront remboursés du montant de leur souscription, à l'exception des Associés Fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de cette garantie. Pour faire face à cette obligation de remboursement et conformément aux article L.214-86 du CMF et 422-191 du Règlement Général de l'AMF, une garantie bancaire d'un montant de cinq millions d'euros (5.000.000€) représentant 15% du capital maximum prévu par les Statuts augmentés de la prime d'émission, a été délivrée par la Banque Palatine (ci-après le « **Banque** ») le 9 septembre 2025.

La garantie bancaire ne pourra être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (« **BALO** »), et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses Statuts,
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de Gestion à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser,
- qu'après la remise par Principal Inside à la Banque :
    - du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de Principal Inside,
    - de la liste complète des Associés avec leur nom et adresse et le nombre de Parts dont ils sont titulaires.

Cette garantie bancaire deviendra caduque selon les conditions suivantes : dès que dans un délai de moins d'1 (un) an à compter de l'ouverture de la souscription au public telle que visée ci-dessus, les souscriptions recueillies atteindront 15 % du capital maximum tel que fixé dans les Statuts.

1.5. Modalités de calcul du prix de souscription

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale et de la prime d'émission, incluant la commission de souscription, et se décompose ainsi :

- **Valeur nominale de la part sociale** :
    - Le capital est divisé en Parts sociales émises en représentation des apports des Associés, conformément à l'article 7 des Statuts de Principal Inside.
- **Prime d'émission :**
    - A l'exclusion de la commission de souscription acquise à la Société de Gestion, la prime d'émission est acquise à Principal Inside au même titre que la valeur nominale. Elle sert à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Elle comprend les frais d'établissement, et les frais liés à l'acquisition, directe et indirecte (qu'elle soit réalisée ou non), des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire qui pourront être imputés sur la prime d'émission. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des Associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux Associés ne réduise la valeur de leurs Parts par dilution, notamment en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

- Le montant de la prime d'émission est réduit pour les Associés Fondateurs de Principal Inside, ainsi que pour les Sponsors.
- Elle comprend également la **Commission de souscription** :

  - La commission de souscription est au plus égale à 10 % HT (12 % TTC) du prix de souscription ; elle est acquise à la Société de Gestion pour couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux, comme indiqué au chapitre 3 ci-après. L'article 8 des Statuts donne à la Société de Gestion tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des Parts nouvelles.

  - La commission de souscription n'est pas appliquée aux Associés Fondateurs et est ramenée à 5,46 % HT (6,55 % TTC) pour les Sponsors.

  - Les montants exprimés toutes taxes comprises (TTC) peuvent évoluer en cas d'évolution des taxes applicables, constituées à ce jour uniquement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Toute taxe nouvelle applicable à la commission de souscription sera à la charge des souscripteurs.

L'article L.214-94 du CMF dispose que le prix de souscription des Parts déterminé par la Société de Gestion doit être compris dans une fourchette de plus ou moins 10 % autour de la valeur de reconstitution de Principal Inside, sauf justification notifiée à l'AMF.

Durant les premiers mois de vie de Principal Inside des modalités de souscriptions différenciées s'appliquent en fonction de la période à laquelle les souscripteurs investissent. Ces modalités de souscription pour chaque type d'Associé sont détaillées ci-après.

1.5.1. Associés Fondateurs

Le montant souscrit par chacun des Associés Fondateurs est d'un minimum de 225 (deux-cent vingt-cinq) euros, soit 1 Part et les Parts ainsi souscrites seront inaliénables pendant une période de trois (3) ans à compter de l'obtention du visa de l'AMF.

Lors de la constitution de Principal Inside le prix de souscription pour les Associés Fondateurs se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : 150 €,
- Prime d'émission : 75 € TTC, dont :
- Commission de souscription : la commission de souscription n'est pas appliquée aux Associés Fondateurs.

La date d'entrée en jouissance des Parts est fixée au premier jour du troisième mois suivant l'émission des Parts souscrites par l'Associé Fondateur.

1.5.2. Sponsors

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait qu'à compter de la date d'obtention du visa de l'AMF, le prix de souscription est fixé à 238 (deux cent trente-huit) euros TTC pour les premiers souscripteurs dits « **Sponsors** » (y compris pour les Associés Fondateurs qui souhaiteraient effectuer de nouvelles souscriptions). Ce prix de souscription s'applique jusqu'au **31 janvier 2026** inclus. Étant entendu que seuls les dossiers de souscription complets reçus au plus tard le **24 janvier 2026** inclus pourront bénéficier du prix de souscription applicable aux Sponsors.

Ce prix de souscription se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : 150 €,
- Prime d'émission : 88 € TTC, dont :
- Commission de souscription : 13 € HT (15 € TTC).

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.

Le montant souscrit par chacun des Associés Sponsors est d'un minimum de 9.520 (neuf mille cinq cent vingt) euros, soit 40 (quarante) Parts.

La date d'entrée en jouissance des Parts est fixée au premier jour du troisième mois suivant l'émission des Parts souscrites par le Sponsor.

1.5.3. Associés subséquents

A compter du **1er février 2026** inclus, le prix de souscription sera de 250 € TTC pour tous les autres souscripteurs, dits « **Associés Subséquents** » (y compris pour les Associés Fondateurs et Sponsors qui souhaiteraient effectuer de nouvelles souscriptions).

A compter du **1er février 2026** inclus, Le prix de souscription de 250 € TTC se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : 150 €,
- Prime d'émission : 100 € TTC dont,
- Commission de souscription : 25 € HT (30€ TTC).

Le montant souscrit par chacun des Associés Subséquents lors de leur première souscription dans Principal Inside est d'un minimum de 2.500 (deux mille cinq cents) euros, soit 10 (dix) Parts.

La date d'entrée en jouissance des Parts est fixée au premier jour du sixième mois suivant l'émission des Parts souscrites par l'Associé Subséquent.

1.6. Restrictions à l'égard des US persons

Les Parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), ou au bénéfice de toute « U.S. Person », tel que ce terme est défini par la « Rule 902 » de la « Regulation S » définie au titre du « Securities Act of 1933 » des Etats-Unis d'Amérique (le « **Securities Act** »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des Parts de la SCPI devront déclarer leur résidence à la Société de Gestion et lui garantir, lors de toute acquisition ou souscription de Parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons » et s'engagent à fournir à la Société de Gestion toutes informations et/ou attestations qui lui seraient nécessaires, notamment pour respecter toute réglementation applicable. Tout associé de la SCPI s'engage également à (i) informer immédiatement la Société de Gestion s'il devient une « U.S. Person », et (ii) à cet égard, lui communiquer les informations ou attestations qui lui seraient nécessaires dans le cadre de ce changement de résidence.

La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des Parts par une « U.S. Person » et notamment opérer le rachat forcé des Parts détenues, ou (ii) au transfert des Parts à une « U.S. Person ».

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît, directement ou indirectement, en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, selon l'opinion de la Société de Gestion, faire subir ou susceptible de faire subir un préjudice ou un coût à Principal Inside et/ou à la Société de Gestion et/ou à un ou plusieurs de ses Associés qu'ils n'auraient autrement ni endurés ni subis.

1.7. FATCA et autres obligations déclaratives

Principal Inside est assujetti à diverses dispositions relatives aux informations fiscales, comprenant (i) les Sections 1471 à 1474 de l' « U.S. Internal Revenue Code de 1986 » (« **U.S. Code** ») (tel qu'amendé le cas échéant) et toute autre législation, réglementation et interprétation officielle, actuelle ou future, similaire ou connexe (y compris toute instruction administrative publiée) ; (ii) la Norme de l'OCDE pour l'Echange automatique de renseignements sur les comptes financiers en matière fiscale - la Norme commune de déclaration et toute directive connexe (« **CRS** ») ; (iii) la Directive 2014/107/UE du Conseil du 9 décembre 2014 modifiant la Directive 2011/16/UE concernant l'échange automatique d'informations dans le domaine fiscal (« **DAC 2** »), (iv) la Directive (UE) 2017/952 du Conseil du 29 mai 2017 modifiant la directive (UE) 2016/1164 en ce qui concerne les dispositifs hybrides faisant intervenir des pays tiers (« **ATAD 2** »), (v) la Directive UE 2018/882 du Conseil du 25 mai 2018 (« **DAC 6** ») et/ou (vi) toute législation, tout accord intergouvernemental ou toute règlementation résultant d'une approche intergouvernementale en relation avec les éléments décrits en (i), (ii), (iii), (iv) et (v) ci-dessus, y compris toute législation en vertu de laquelle la communication d'informations relatives aux Investisseurs est requise, y compris toutes interprétations officielles et commentaires administratifs publiés qui y sont liés (les « **Dispositions Relatives aux Informations Fiscales** »). Tout investisseur est invité à consulter son propre conseil fiscal afin d'obtenir des explications plus détaillées sur les Dispositions Relatives aux Informations Fiscales et de vérifier comment ces règles pourraient s'appliquer à Principal Inside et à cet investisseur en particulier.

Chaque Associé s'engage à fournir à la Société de Gestion et à Principal Inside, sur demande de la Société de Gestion, toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant, notamment son identité, sa nationalité, sa résidence fiscale, son statut fiscal (ou concernant ses bénéficiaires effectifs), que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents pour permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer à toutes exigences légales, réglementaires ou fiscales applicables à la Société de Gestion, à Principal Inside, aux Associés ou à tout investissement réalisé ou proposé par la SCPI, et plus particulièrement, pour que la Société de Gestion puisse (i) appliquer une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source sur tout paiement fait par ou au profit de la SCPI, (ii) satisfaire aux exigences du U.S. Code afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du U.S. Code (en ce compris, toute retenue sur les sommes distribuées audit Associé par la SCPI), (iii) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code, (iv) se conformer à toute obligation de la Société de Gestion, de la SCPI, d'une affiliée ou d'une personne liée à ces dernières tel qu'exigé par l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (Foreign Account Tax Compliance Act dite « **Loi FATCA** ») et toutes règles légales, règlementaires, lignes directrices ou pratiques de marchés adoptées ou publiées par l'administration fiscale française, ou (v) respecter toute autre loi, règlement, accord ou pratique officielle en relation à tout autre échange d'information ou obligation de déclaration s'appliquant à la Société de Gestion, à Principal Inside et/ou aux Associés. En outre, chaque Associé s'engage à prendre toute autre mesure que la Société de Gestion pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède. Si la Société de Gestion est contrainte de déclarer des informations relatives au souscripteur ou tout autre Associé à l'administration fiscale française ou à toute autre administration fiscale étrangère, chaque souscripteur, lorsqu'il revêtira la qualité d'Associé, sera réputé avoir donné son accord sans réserve relativement à toute déclaration que la Société de Gestion serait contrainte d'effectuer afin que celle-ci soit en mesure de respecter de telles obligations.

Dans le cas où un Associé ne fournit pas les informations, déclarations, attestations ou formulaires (ou n'entreprend pas les mesures) requis au titre de la présente section 1.7, l'Associé concerné et la Société de Gestion reconnaissent et conviennent que cette dernière sera autorisée à (x) céder les Parts détenues par cet associé au sein de Principal Inside à une personne choisie par la Société de Gestion, et/ou (y) opérer le rachat forcé des Parts détenues par l'associé concerné, et/ou (z) prendre toute autre mesure que la Société de Gestion estime, en son entière discrétion, nécessaire ou pertinente pour minimiser les conséquences qui pourraient être subies par toute participation détenue par Principal Inside ou par les autres Associés du fait du non-respect de la présente section 1.7 par l'Associé concerné. A la demande de la Société de Gestion, tout Associé signera tout document, opinion, acte et attestation que la Société de Gestion aura raisonnablement requis ou qui seraient par ailleurs requis aux fins susmentionnées.

Chaque Associé s'engage à indemniser et dégager de toute responsabilité Principal Inside et la Société de Gestion et ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement à la présente section 1.7, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Code ou en vertu d'un accord intergouvernemental sur toute participation détenue par Principal Inside ou toute retenue à la source ou autre impôt dû en conséquence d'un transfert effectué en application de la présente section, et notamment tout rachat ou cession forcés mentionnés au paragraphe précédent.

Chaque Associé s'engage à transmettre, dans les meilleurs délais, à la Société de Gestion les informations, déclarations, certificats ou formulaires applicables si (i) l'US Internal Revenue Service mettait fin à tout accord conclu avec l'Associé concerné relatif à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avérait plus sincère, exact et/ou complet ou dès l'expiration, l'invalidité ou l'obsolescence d'un formulaire précédemment communiqué, ou (iii) un changement dans les informations fournies à la Société de Gestion conformément à la présente section 1.7 survenait.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la Société de Gestion peut devoir transmettre des informations concernant les Associés à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque Associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitations, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'Associé concerné, y compris mais non limité à tout bénéficiaire effectif de l'Associé concerné, de manière à permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à Principal Inside et à la souscription de l'Associé concerné aux Parts de Principal Inside.

En outre, la Directive DAC 6 impose aux intermédiaires (toute personne concevant, commercialisant, organisant ou mettant à disposition pour sa mise en œuvre ou organisant la mise en œuvre d'un dispositif transfrontière devant faire l'objet d'une déclaration) ou aux contribuables, l'obligation de déclarer auprès des services fiscaux compétents ceux de ces dispositifs transfrontières contenant un ou plusieurs indicateurs révélant un risque potentiel d'évasion fiscale, tels que visés en annexe à la Directive (les « **Marqueurs** »). Il incombe aux intermédiaire(s) concerné(s) et/ou aux contribuables dans l'hypothèse dans laquelle le ou les intermédiaire(s) serai(en)t soumis au secret professionnel, d'apprécier si un dispositif transfrontière contient l'un des Marqueurs listés.

Les dispositions DAC 6 entrées en vigueur dès le 25 juin 2018 sont applicables depuis le 1er juillet 2020. Par conséquent, tous les dispositifs transfrontières devant faire l'objet d'une déclaration mis en œuvre à compter de cette date seront effectivement déclarés auprès de l'administration fiscale française. Cette Directive DAC 6 a été transposée en droit français par l'intermédiaire de l'Ordonnance n°2019-1068 en date du 21 octobre 2019 (cette ordonnance ainsi que les commentaires futurs de l'administration fiscale étant désignés ci-après par la « **Réglementation DAC 6** »). Les termes de la Réglementation DAC 6 et tous éventuels commentaires administratifs, devront être analysés avec attention, s'agissant en particulier des modalités de déclaration et d'appréciation des différents marqueurs.

Dans le cadre de la Réglementation DAC 6, chaque Associé reconnaît que :

a. La Société de Gestion ou les intermédiaires auxquels elle a recours pourraient avoir le cas échéant à effectuer une déclaration d'un montage transfrontière selon les normes fixées par la Réglementation DAC 6 ;

b. L'appréciation du caractère déclarable d'un dispositif transfrontière par la Société de Gestion et ses conseils étant réalisée sur la base des informations dont ils disposeront et des analyses qu'ils auront conduites ou recueillies, pourrait différer de celle d'autres intermédiaires, y compris le(s) conseil(s) de l'investisseur.

CHAPITRE 2
MODALITÉS DE SORTIE

Le terme naturel de Principal Inside est celui de sa dissolution, échéance à partir de laquelle les actifs immobiliers seront mis en vente en vue de sa liquidation.

L'Associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses Parts, avant la liquidation de la Société, dispose de deux moyens :

- le retrait par remboursement de ses Parts, intervenant en contrepartie des demandes de souscription ou dans l'hypothèse de la création et de la dotation préalable d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur celui-ci ;
- la cession de gré à gré par l'associé sous réserve de l'obtention de l'agrément par la Société de Gestion prévu à la section 2.2.4, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La Société de Gestion et Principal Inside ne garantissent ni le retrait, ni le remboursement, ni la cession des Parts.

2.1 Retraits par remboursement des Parts

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout Associé a le droit de se retirer de Principal Inside, partiellement ou en totalité, dans la limite de la clause de variabilité fixée par les Statuts.

2.1.1 Demandes de retrait

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception au moyen d'un bulletin de retrait (ci-après le « **Bulletin de Retrait** »).

Le Bulletin de Retrait doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné de toutes pièces justificatives exigées par le Bulletin de Retrait ou la Société de Gestion.

Toute demande de retrait incomplète et non régularisée dans un délai maximum de 2 mois sera rejetée.

Les Parts remboursées sont annulées. Un même Associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un Associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Si l'Associé auteur de la demande de retrait n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre de retrait.

Les demandes de retrait complètes sont, dès constatation de leur complétude par la Société de Gestion, inscrites sur le registre des demandes de retrait tel que prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'AMF et traitées par ordre chronologique, étant observé que la Société de Gestion ne garantit pas le retrait des Parts.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales. Une modification entrainant l'augmentation du nombre de Parts objet de la demande entraine la perte du rang d'inscription.

Suivant l'article 8.2.3 des Statuts de Principal Inside, trois cas peuvent se présenter :

- **La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription :**

  Un Associé peut obtenir le remboursement de ses Parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions formulées au cours de la période de compensation en cours portant sur un nombre suffisant de Parts.

  Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente dans le registre des ordres.

  Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux Associés se retirant, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours et que, sauf circonstances exceptionnelles, ledit délai ne devrait pas être supérieur à un (1) mois.

La Société de Gestion détermine le prix de retrait sur la base du prix de souscription diminué des frais. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT. Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin d'information. Le prix de retrait, à la date d'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, s'élève à 225 €.

En application de l'article 422-219 du Règlement général de l'AMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par envoi recommandé électronique les Associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des Associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

- **La demande de retrait est remboursée sur le fonds de remboursement :**

  Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des Parts.

  Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

  Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des Associés.

  La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale Ordinaire des Associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorités des Marchés Financiers.

- **La demande de retrait est remboursée par la mise en œuvre d'un mécanisme de rétro-compensation**

  L'Assemblée Générale Ordinaire des Associés peut décider de la mise en œuvre d'un mécanisme de rétro-compensation des demandes de retrait lorsqu'une demande de retrait d'un Associé n'a pu être satisfaite par compensation au terme du mois de leur réception et s'il n'existe pas de fonds de remboursement ou si le fonds de remboursement n'est pas suffisamment doté. La Société de Gestion aura alors la faculté de décider de compenser les demandes de retrait avec les fonds issus des souscriptions libérées mais non encore investies selon les conditions suivantes :

  - les sommes issues des souscriptions non encore investies utilisées pour la compensation des demandes de retrait ne peuvent excéder 2% par mois de la valeur de reconstitution de Principal Inside sur une période maximale de douze (12) mois,

  - les sommes issues des souscriptions non encore investies qui pourront être utilisées pour la compensation des demandes de retrait sont placées dans des actifs liquides et font l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte ségrégué,

  - l'utilisation des sommes issues des souscriptions non encore investies pour la compensation des demandes de retrait n'a pas d'incidence négative sur les liquidités nécessaires à la gestion courante de Principal Inside.

2.1.2 Blocage des retraits

- **Les demandes de retrait en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent 10 % des Parts :**

  S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des Parts émises par Principal Inside n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-93, II du CMF, en informe sans délai l'AMF et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire pour statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

  De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du CMF.

  Au titre des autres mesures appropriées, la Société de Gestion peut proposer la mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à la section 2.3 du présent chapitre, qui emporte la suspension des demandes de retrait.

  Le blocage des retraits ne peut se produire que si le fonds de remboursement n'existe pas encore ou s'il est vide.

2.2 Dispositions générales applicables aux retraits, cessions, transferts et mutations

Les dispositions de cette section 2.2 s'appliquent en cas de retrait comme en cas de cession, transfert et mutation, notamment en cas de cession réalisée en application des dispositions de l'article L.214-93 du CMF. Les cessions directes de l'Associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

Il est rappelé que la Société de Gestion et Principal Inside ne garantissent pas la liquidité des Parts.

2.2.1 Registre des Associés

Toute cession, tout transfert et toute mutation de Parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés de Principal Inside.

Lorsqu'une cession, un transfert ou une mutation de Parts est réalisée en application des dispositions de l'article L.214-93 du CMF, ou des dispositions statutaires prévoyant la suspension de la variabilité du capital, l'inscription sur le registre des Associés est directement effectuée par la Société de Gestion conformément à la règlementation en vigueur.

2.2.2 Cession de gré à gré

Les Associés qui désirent céder leurs Parts ont également la possibilité de les céder directement à un Associé ou à un tiers, sous réserve de la clause d'agrément stipulée à la section 2.2.4 ci-après et de ne pas constituer une cession à une US Person telle que définie à la section 1.6 du Chapitre 1. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Toute cession de Parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés. Cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert (imprimé CERFA 2759 ou contrat de cession) dûment enregistrée par l'Administration fiscale, comportant le nombre de Parts cédées ou transférées et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les Parts transférées.

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus.

2.2.3 Répartition des revenus

En cas de cession, transfert ou mutation, 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.

2.2.4 Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession à un conjoint, un ascendant ou un descendant, la cession de Parts à un tiers qui n'est pas un Associé à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté à l'Associé cédant par la Société de Gestion elle-même.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses Parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de Parts dont la cession est envisagée et le prix offert (la « **Lettre de Notification** »). Dans le délai d'un (1) mois suivant la réception de la Lettre de Notification complète (le « **Délai d'Agrément** »), la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé cédant par tout moyen. La Société de Gestion sera en droit de demander dans ce Délai d'Agrément tout document qu'elle estimera nécessaire notamment pour lui permettre de satisfaire aux obligations règlementaires qui lui incombent au titre notamment de la gestion du portefeuille Principal Inside.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée. Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le Délai d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme acquis.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les Parts par un Associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, directement par Principal Inside en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des Parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de Principal Inside.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de Parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des Parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2346 du Code civil, à moins que la Société de Gestion ne préfère, après la cession, faire racheter sans délai les Parts par Principal Inside, en vue de réduire son capital.

2.3 Registre des ordres d'achat et de vente - Dispositions particulières en cas de blocage des retraits

En cas de blocage des retraits, lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire est réunie, en application de l'article L.214-93 du CMF, pour décider de la cession totale ou partielle du patrimoine ou de tout autre mesure appropriée, faisant usage de la faculté concédée à la section 2.1 du présent Chapitre 2 – Modalités de sortie, elle peut également décider de la mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente.

Lorsque ce registre a été mis en place, l'Associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit comporter les informations dont la liste est fixée par l'Annexe II de l'Instruction AMF DOC-2019-04.

2.3.1 Registre des ordres

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de Principal Inside.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. Ce délai pourra être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'Associé concerné.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

A réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le ou les donneurs d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des Parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception par la Société de Gestion de la mainlevée du nantissement. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

2.3.2 Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de Parts. Le prix d'exécution peut être connu, le jour même de son établissement, par consultation sur le site internet https://fr.principalam.com/. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité des prix d'exécution de Principal Inside est mensuelle et le prix d'exécution est fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à midi.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. Dans ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera via le bulletin trimestriel et le site internet https://fr.principalam.com/.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Si plusieurs prix peuvent au même instant être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des Associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à Principal Inside et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de Parts échangées, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles, ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site internet https://fr.principalam.com/.

2.3.3 Délai de versement des fonds

En cas de cession des Parts, le montant correspondant est réglé par virement bancaire au vendeur dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la transaction.

2.3.4 Transmission des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité par cette dernière par lettre recommandée avec avis de réception.

Ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de Parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de Parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Le cas échéant, les ordres d'achat ou de vente sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres comportent les informations prévues par l'Instruction AMF DOC-2019-04 et notamment son Annexe II.

L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente. Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

2.3.5 Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par l'article 422-208 du Règlement Général de l'AMF à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) par un virement sur un compte spécifique ouvert au nom de Principal Inside qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à l'ordre de Principal Inside, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à douze (12) heures.

En toute hypothèse, la Société de Gestion ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

CHAPITRE 3
FRAIS

3.1 Répartition des frais entre Principal Inside et la Société de Gestion

La Société de Gestion supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaires à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration de Principal Inside, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par Principal Inside.

Principal Inside supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ;
- les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, attestation de propriété de parts, publicité, frais de gestion locative ;
- les frais afférents à la constitution de filiales pour les besoins des investissements indirects ;
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des agents apporteurs d'affaires et des notaires, les commissions liées à l'acquisition des biens ;
- les frais de *due diligence* des immeubles acquis ou des opérations abandonnées ;
- les frais et honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ou de conseils se rapportant aux travaux et à l'aménagement des immeubles ;
- les frais nécessaires à l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques ;
- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais de révision comptable ;
- la rémunération du dépositaire ;
- les cotisations professionnelles et redevances diverses ;
- les frais d'expertises immobilières ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Assemblées Générales et l'information des Associés ;
- les frais de contentieux ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles ;
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de Principal Inside, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux (*property management*) ;
- les frais bancaires de tenue de compte, de gestion et de placement de trésorerie, de mise en place de crédit, y compris par des conseillers en financement (*debt advisors*), des charges d'intérêt ;
- les impôts, droits et taxes dus au titre de la détention des actifs immobiliers ;

et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location ou de relocation des immeubles, les primes d'assurance des immeubles, et les frais de gestion des indivisions.

3.2 Rémunération de la Société de Gestion

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

3.2.1 Commission de souscription

Une commission de souscription calculée sur les montants souscrits lors des augmentations de capital fixée à 10 % HT maximum (12% TTC) du prix de souscription.

La commission de souscription peut être diminuée temporairement sur décision de la Société de Gestion.

La commission de souscription n'est pas appliquée aux Associés Fondateurs et est ramenée à 5,46 % HT maximum (6,55% TTC) pour les Sponsors.

La commission de souscription rémunère les frais de recherche et d'investissement des capitaux, notamment les frais de collecte (en particulier la préparation et la réalisation des augmentations de capital, et la distribution des parts de Principal Inside par l'entremise de commercialisateurs).

Une quote-part de la commission de souscription peut servir à rémunérer les intermédiaires chargés de la distribution des parts de Principal Inside dans les conditions prévues par les conventions signées entre la Société de Gestion et ces intermédiaires et en application de la réglementation en vigueur.

3.2.2 Commission de gestion

La commission de gestion est versée par Principal Inside et est fixée comme suit :

- 10% HT (à majorer de la TVA applicable, la TVA applicable dépend du taux en vigueur dans les différents pays où seront achetés et gérés les actifs immobiliers) des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des autres produits nets encaissés, lorsque ces produits ont été perçus dans l'Union Européenne ou au Royaume-Uni ;
- 12% HT (la TVA n'étant pas applicable aux Etats-Unis) des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des autres produits nets encaissés, lorsque ces produits ont été perçus aux Etats-Unis d'Amérique.

Cette commission de gestion rémunère la Société de Gestion pour la gestion et l'administration de Principal Inside (*fund management*) en ce inclus les frais de personnels, la gestion des actifs immobiliers détenus directement et indirectement (*asset management*), ainsi que la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

Les prestations de *fund management* couvrent notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de Principal Inside, l'allocation des souscriptions entre la poche d'actifs immobiliers et les liquidités, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletins d'informations périodiques, la gestion des souscriptions et des retraits etc.

Les prestations d'*asset management* permettent d'optimiser la valorisation de l'actif et couvrent notamment la définition de la stratégie d'acquisition, de cession et de location, la supervision de la commercialisation et la relation avec les courtiers, la définition et la mise en place de la stratégie ESG, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et la définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des plans d'affaires, le suivi de la performance des actifs et les relations avec les gestionnaires d'immeubles (*property managers*).

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes périodiquement sur les recettes encaissées par Principal Inside.

Une quote-part de la commission de gestion peut servir à rémunérer les intermédiaires chargés de la distribution des Parts de Principal Inside dans les conditions prévues par les conventions signées entre la Société de Gestion et ces intermédiaires et en application de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, Principal Inside règle directement tous les autres frais sans exception tel que listés à la section 3.1.

3.2.3 Commission sur cession ou mutation de Parts

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.

Conformément à l'article 726, I-2° du Code général des impôts, un droit d'enregistrement s'applique aux cessions directes intervenant sur le marché secondaire au taux actuel de 5%.

Ces droits d'enregistrement sont à payer au Trésor Public avant transmission de l'acte de cession à la Société de Gestion.

3.2.4 Commission d'acquisition et de cession sur actifs immobiliers

La Société de Gestion percevra une commission sur les acquisitions et les cessions d'actifs immobiliers égale à 1 % HT (à majorer de la TVA applicable, la TVA applicable dépend du taux en vigueur dans les différents pays où seront achetés et gérés les actifs immobiliers) des prix de vente ou d'achat hors frais et droits applicables à l'opération.

En cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles Principal Inside détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition et de cession des actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers sous-jacents détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par Principal Inside.

Cette commission est prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'actif concerné.

En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'acquisition et de cession annuels ;
- identification des actifs immobiliers à acquérir ;
- sélection de cabinets de conseil chargés d'effectuer des due diligences sur les actifs immobiliers préalablement à leur acquisition, suivi et constitution de data-room ;
- préparation et suivi des appels d'offres ;
- suivi des négociations et des actes de vente avec l'appui de cabinets de conseil et/ou de d'étude notariales;
- distribution le cas échéant des plus-values.

3.2.5 Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1 % HT (à majorer de la TVA applicable, la TVA applicable dépend du taux en vigueur dans les différents pays où seront achetés et gérés les actifs immobiliers) maximum du montant des programmes de travaux excédant 100.000 € HT.

Les prestations fournies au bénéfice de Principal Inside ou de ses filiales par d'autres sociétés du groupe Principal pourront être facturées directement à Principal Inside, lorsque ces sociétés prestataires sont établies au sein de l'Espace économique européen ou au Royaume-Uni, ou à sa filiale concernée, lorsque ces sociétés prestataires sont établies aux Etats-Unis d'Amérique. Ces montants facturés directement à Principal Inside ou à ses filiales sont déduits des commissions de gestion, commissions sur les acquisitions et les cessions d'actifs immobiliers ou commissions de pilotage de travaux prélevées par la Société de Gestion.

CHAPITRE 4
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

4.1 Régime des assemblées

La volonté des Associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent les Associés, même absents, dissidents ou incapables.

Les assemblées générales (les « **Assemblées Générales** » et individuellement une « **Assemblée Générale** ») sont qualifiées « d'extraordinaires » (les « **Assemblées Générales Extraordinaires** ») lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et « d'ordinaires » (les « **Assemblées Générales Ordinaires** ») lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts. Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi et aux modalités qu'ils ont acceptées par écrit lors de la signature du Bulletin de Souscription ou ultérieurement.

4.1.1 Convocations

Les Associés sont réunis, chaque année, en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les commissaires aux comptes,
- par un mandataire désigné en justice, à la demande :
  - soit de tout intéressé en cas d'urgence,
  - soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

Si l'accord de l'Associé a été obtenu par écrit lors de la signature du Bulletin de Souscription ou ultérieurement, au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale, les documents relatifs aux futures Assemblées Générales peuvent lui être transmis par voie électronique. A défaut de son accord, l'Associé est convoqué par une lettre ordinaire.

Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec avis de réception, le recours à l'avenir à la voie postale.

Les Associés sont également convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, le montant des frais est à la charge de la Société.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée Générale est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Tout Associé peut, si la Société de Gestion le décide au moment de la convocation de l'Assemblée Générale, participer et voter à une assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées règlementairement. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des Associés dans les conditions fixées réglementairement dès lors que l'avis de convocation le prévoit

4.1.2 Ordre du jour

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R.214-138 du CMF et, notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale indiqué dans la lettre de convocation est arrêté par l'auteur de la convocation. Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 et 7.600.000 €,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 €, et
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée Générale.

4.1.3 Information des Associés

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout Associé au plus tard quinze (15) jours avant la réunion :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des commissaires aux comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-103 du CMF : le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

Par ailleurs, tout Associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, sur rendez-vous et aux horaires d'ouverture de la Société de Gestion, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées Générales, feuilles de présence de procès-verbaux de ces Assemblées Générales, relevé des rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres des organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique : les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, les mandats de membres de conseil de surveillance exercés dans d'autres SCPI, les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

4.1.4 Représentation

Chaque Associé peut se faire représenter par un autre Associé. Les représentants légaux d'Associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes Associés. Le mandat de représentation d'un Associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées Générales tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée Générale vaut pour les Assemblées Générales successivement convoquées avec le même ordre du jour. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Pour toute procuration d'un Associé sans indication de mandataire, le président de séance émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

4.1.5 Bureau

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée Générale. Elle est présidée par les auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'Assemblée Générale disposant du plus grand nombre de voix acceptant ces fonctions. Le président, les deux scrutateurs et le secrétaire qu'ils désignent forment le bureau de l'Assemblée Générale (le « **Bureau** »). Le secrétaire peut être choisi en dehors des Associés.

4.1.6 Feuille de présence

A chaque Assemblée Générale est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R.214-145 du CMF, à savoir les nom, prénoms usuels et domicile de chaque Associé, mandataire ou Associé représenté ainsi que le nombre de parts dont ils sont titulaires. Par ailleurs, les pouvoirs donnés à chacun doivent comporter les mêmes mentions ci-dessus énoncées, doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière. Elle doit être dûment émargée par les Associés présents ou les mandataires désignés et est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. Un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires annexés y sont joints.

4.1.7 Assemblée Générales Ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des Associés ne concernant pas les modifications statutaires, et comprennent notamment :

- l'approbation des comptes et l'affectation des résultats ;
- la nomination de la Société de Gestion ;
- la nomination et le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance ;
- l'examen et l'approbation des conventions réglementées visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce ;
- l'acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation ;
- la nomination et le renouvellement des Commissaires aux Comptes ;
- la modification, le cas échéant, du maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- les autorisations de la Société de Gestion pour tous les cas où les pouvoirs qui lui seraient conférés serraient insuffisants ;
- la constatation de la clôture de la liquidation de la Société ainsi que l'approbation des comptes pendant la période de liquidation.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins quinze pour cent (15%) du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, est convoquée une deuxième fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée Générale qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents ou représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions collectives ordinaires, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs Associés représentant la majorité des Associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

4.1.8 Décisions Extraordinaires

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment de modifier le montant du capital social maximum et du capital social minimum, sans pouvoir descendre en dessous de 760.000 €.

Elle statue sur les mesures prévues à l'article L.214-93 du CMF.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation du capital,
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des Statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'Associés représentant au moins un quart du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée Générale pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

4.1.9 Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par écrit et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Dans ce cas, la Société de Gestion doit adresser à chaque Associé, par courrier électronique, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les Associés disposent d'un délai de vingt (20) jours calendaires à compter de la date de réception du courrier électronique pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée à la Société de Gestion par courrier électronique. Tout Associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu de voter.

Le procès-verbal de la consultation est établi et signé par la Société de Gestion qui y annexe les votes des Associés.

Les décisions prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions collectives concernées sur première convocation d'une assemblée.

4.1.10 Vote par correspondance

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant de l'article L.214-105 du CMF. Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Les Associés ayant accepté de recourir à la télécommunication par voie électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables et dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux Associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme opposable à tous.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

4.1.11 Procès-verbaux

Les procès-verbaux des Assemblées mentionnent la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du Bureau, le nombre d'Associés et de Parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société. Ce registre est coté et paraphé par un juge du tribunal judiciaire ou par le maire de la commune ou l'un de ses adjoints, dans la forme ordinaire et sans frais. Les procès-verbaux peuvent alternativement être établis sur un registre dématérialisé conforme aux prescriptions légales en la matière.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

En l'absence de procès-verbal, les délibérations peuvent être annulées.

4.2 Répartition des bénéfices – Provisions pour travaux

4.2.1 Répartition des bénéfices

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et charges de l'exercice, fait apparaître, par différence après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Après approbation du rapport annuel, les Associés, sur proposition de la Société de Gestion, peuvent décider de distribuer ou de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de le reporter à nouveau.

En cours d'exercice, la Société de Gestion peut également décider, sans consultation des Associés, la mise en paiement d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre tous les Associés proportionnellement au nombre de Parts appartenant à chacun d'eux, sauf pour les Parts nouvellement créées qui ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance. Les distributions s'effectuent dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date d'Assemblée Générale au cours de laquelle elles ont été décidées, étant précisé que les montants effectivement distribués aux Associés tiennent compte des acomptes versés.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis ou sur les réserves, sont soit laissées sur un compte de report à nouveau, soit supportées par les Associés proportionnellement au nombre de Parts leur appartenant, sauf pour les Parts nouvellement créées qui ne participent à la répartition des pertes qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance.

4.2.2 Provisions pour gros entretien

La provision pour gros entretiens correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers à l'horizon des cinq (5) prochaines années.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens qui permettront le maintien en l'état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La Société de Gestion veille à ce que les dépenses de gros entretien soient suffisamment provisionnées dans les comptes de Principal Inside.

Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

4.3 Conventions particulières

Toute convention intervenant entre Principal Inside et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés sur la base des rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.

Préalablement à l'achat de tout immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par l'expert indépendant.

Par exception, pour les actifs immobiliers localisés aux Etats-Unis d'Amérique achetés directement ou indirectement par Principal Inside auprès d'un vendeur appartenant ou géré par une société appartenant au groupe de la Société de Gestion, leur valeur d'acquisition augmentée des frais et taxes d'acquisition payée par le vendeur sera normalement retenue comme prix d'acquisition par Principal Inside sous réserve que cette acquisition intervienne dans les six (6) mois de l'acquisition par le vendeur.

4.4 Régime fiscal

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises et américaines ainsi que des stipulations conventionnelles issues de la Convention franco-américaine du 31 août 1994 (ci-après, la « **Convention franco-américaine** ») applicables au 1er janvier 2025, sous réserve de toutes modifications réglementaires, législatives et conventionnelles ultérieures.

Dès lors que la SCPI est détenue à au moins 50 %, pendant au moins la moitié de l'année, directement ou indirectement, par des Investisseurs résidents de France, les dispositions relatives aux limitations des avantages conventionnels prévues au (e) du (2) de l'article 30 de la Convention franco-américaine ne s'appliqueront pas. Sur la base de ce postulat, les dispositions de la Convention franco-américaine, telles que décrites ci-après, seront pleinement applicables au profit des Investisseurs résidents fiscaux de France.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut dépendre de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs Associés, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement passibles, soit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans Principal Inside (art. 239 septies du Code général des impôts).

Les revenus de Principal Inside sont principalement constitués de revenus locatifs (et de façon plus exceptionnelle de plus-values immobilières) perçus à raison de la détention (i) d'actifs immobiliers, (ii) de meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ou encore de (iii) tout procédé de production d'énergies renouvelables auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par Principal Inside est imposé au niveau de l'Associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. Dans la mesure où Principal Inside vise à constituer un patrimoine immobilier localisé aux Etats-Unis d'Amérique et en Europe hors France, il convient de préciser les règles fiscales applicables aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions américaine et étrangères. Par ailleurs, il est précisé que la Société de Gestion transmet chaque année aux Associés résidents de France toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France.

L'objet de la SCPI étant d'exposer principalement le porteur de parts au marché immobilier américain et européen (hors France), la présente section entend présenter prioritairement (i) le traitement fiscal des revenus et plus-values immobilières de source étrangère ainsi que les conditions d'élimination conventionnelle des doubles impositions avec l'Etat de résidence du bénéficiaire (cf. 4.4.1) pour ensuite envisager (ii) le régime fiscal français applicable des personnes physiques résidentes fiscales françaises et personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant leur siège en France (cf. 4.4.2).

La Société de Gestion détermine elle-même pour chaque Associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable en France et adresse en temps voulu un relevé individuel. En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes en France.

4.4.1 Fiscalité des revenus de source étrangère

Dans la mesure où Principal Inside vise à constituer un patrimoine immobilier localisé aux Etats-Unis d'Amérique (cf. 4.4.1.1) et en Europe hors France (cf. 4.4.1.2), il convient de préciser les règles fiscales applicables aux revenus locatifs et éventuelles plus-values de cession de biens immobiliers.

4.4.1.1 Revenus de source américaine

- **Revenus immobiliers, financiers et plus-values de cession de biens immobiliers de source américaine**

Les immeubles situés aux Etats-Unis seront détenus, directement ou indirectement, par une société de droit américain, elle-même détenue à terme totalement ou en grande partie par la SCPI. La société prendra la forme d'une LLC (« *Limited Liability Corporation* ») qui sera traitée fiscalement comme une société transparente d'un point de vue fiscal américain.

Remarque : Dans la mesure où les Investisseurs personnes physiques ne sont pas des citoyens américains ou des résidents fiscaux des Etats-Unis, la prise de participation dans la SCPI ne permettra pas de qualifier ces Investisseurs personnes physiques de « US Person » au sens de la réglementation FATCA.

Ces revenus de source américaine sont constitués par les loyers perçus, les intérêts issus de placement de trésorerie excédentaire ainsi que les plus-values de cession de biens immobiliers réalisées par la LLC et distribués à la SCPI.

o Imposition aux Etats-Unis

- Impôt sur les sociétés

Les revenus immobiliers et intérêts perçus ainsi que les plus-values réalisées au travers de la LLC seront imposés uniquement au niveau de la SCPI ayant préalablement opté auprès des autorités fiscales américaines pour être traitée, aux Etats-Unis seulement, comme une entité opaque.

Dans ces conditions, les bénéfices réalisés à raison des revenus de source américaine (« ***Effectively Connected Income (ECI) with US Trade or Business*** ») seront soumis à l'impôt sur les sociétés (« ***Corporate Income tax*** ») aux taux en vigueur, au niveau fédéral actuellement de 21% et, au niveau fédéré, selon un barème progressif.

Cette option réalisée par la SCPI, à des fins uniquement de paiement de l'impôt sur les sociétés américain, n'a pas pour effet de remettre en cause la nature du revenu appréhendé par les Associés et taxé entre leurs mains (*cf. ci-dessous*).

- Impôt de distribution

Les bénéfices de source américaine réalisés par les sociétés étrangères non réinvestis, i.e., distribués à des Associés n'ayant pas leur domicile fiscal ou leur siège social aux Etats-Unis), sont imposés via un impôt de distribution (la « ***Branch Profit Tax*** »), au titre de chaque exercice.

Le taux de la Branch Profit Tax est en principe de 30% mais sera réduit à 5% en application de la Convention franco-américaine. La Branch Profit Tax, mise à la charge de la SCPI au taux de 5%, est assise sur le montant net de la distribution (déduction faite notamment de ll'imposition de 21 % prélevée au titre du régime des « *Effective Connected Income with US Trade or Business* »).

o Imposition en France

La SCPI est une société translucide soumise au régime de l'article 239 septies du CGI. La SCPI déterminera un résultat fiscal à son niveau selon (i) les règles applicables aux revenus fonciers s'agissant de la quote-part de détention des Associés personnes physiques et (ii) selon les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés à hauteur de la quote-part de détention des Associés personnes morales soumises à cet impôt.

Les règles (i) de répartition du droit d'imposer les revenus fonciers, intérêts ainsi que des plus-values de cession de biens immobiliers situés aux Etats-Unis et (ii) d'élimination de la double imposition ne diffèrent pas selon la qualité du bénéficiaire, Associé personne physique ou Associé personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés.

- Revenus immobiliers de source américaine

➜ Répartition du droit d'imposer des revenus immobiliers et élimination de la double imposition

Par principe, les revenus locatifs provenant de biens immobiliers situés aux Etats-Unis sont imposables dans cet Etat (Convention franco-américaine, article 6(1)).

La SCPI et ses Associés peuvent revendiquer le bénéfice de la Convention franco-américaine, ce qui leur permet de bénéficier, en particulier, de la clause d'élimination des doubles impositions y figurant. Dans ce cadre, les revenus qui proviennent des Etats-Unis, et qui sont imposables aux Etats-Unis conformément aux dispositions de la présente Convention, sont pris en compte pour le calcul de l'impôt français lorsque leur bénéficiaire est un résident de France et qu'ils ne sont pas exemptés de l'impôt en application de la législation interne française. Dans ce cas, en France, l'impôt américain n'est pas déductible de ces revenus, mais le bénéficiaire a droit à un crédit d'impôt, imputable sur l'impôt français, égal au montant de l'impôt français correspondant à ces revenus (Convention franco-américaine, article 24(1) a) i)). En pratique, il n'est pas nécessaire de calculer le montant du crédit d'impôt : il n'y aura pas d'imposition supplémentaire à acquitter en France sur ces revenus (i.e., ces revenus de source américaine ne seront pas imposables en France), mais seront seulement inclus au sein des revenus du contribuable pour les besoins de la détermination du taux effectif d'imposition des Associés personnes physiques sur leurs autres revenus.

➜ Modalités d'imposition en France – Rappel des règles générales

◆ Personnes physiques

En principe, les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers et sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (17,2%) sur une base nette.

Les revenus fonciers provenant des Parts de Principal Inside peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du microfoncier pour déterminer cette base nette.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10.700 €. Dans un tel cas, l'imputation n'est définitivement acquise qu'à la condition de conserver ses parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit sur le revenu. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10.700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Conformément aux dispositions de l'article 223 sexies du Code général des impôts, les revenus fonciers perçus par les associés de la SCPI peuvent être soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Cette contribution s'applique aux personnes physiques dont le revenu fiscal de référence excède certains seuils, selon les modalités suivantes :

- % sur la fraction du revenu fiscal de référence comprise entre 250 001 € et 500 000 € pour une personne seule (ou entre 500 001 € et 1 000 000 € pour un couple soumis à imposition commune) ;
- % sur la fraction excédant 500 000 € pour une personne seule (ou 1 000 000 € pour un couple soumis à imposition commune).

Les revenus immobiliers doivent être pris en compte dans le calcul du revenu fiscal de référence de l'associé, et peuvent ainsi entraîner, le cas échéant, l'assujettissement à cette contribution.

◆ Personnes morales

Si l'Associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de Principal Inside sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code Général des Impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

➜ Modalités d'imposition en France – Application aux revenus de Principal Inside

◆ Personnes physiques

L'application de la Convention franco-américaine effacera toute imposition en France sur ces revenus. Ces revenus seront néanmoins pris en compte dans la base imposable de l'Associé pour les seuls besoins de la détermination de son taux effectif d'imposition.

◆ Personnes morales

Les revenus de Principal Inside de source américaine ne seront pas soumis à l'impôt sur les sociétés en application des règles de territorialité de l'impôt sur les sociétés.

- Plus-values de cession de biens immobiliers situés aux Etats-Unis

➜ Répartition du droit d'imposer des plus-values de cession de biens immobiliers situés aux Etats-Unis et élimination de la double imposition

Par principe, les gains provenant de l'aliénation de biens immobiliers situés aux Etats-Unis sont imposables dans cet État (Convention franco-américaine, article 13(1)).

Les revenus qui proviennent des Etats-Unis, et qui sont imposables aux Etats-Unis conformément aux dispositions de la présente Convention, sont pris en compte pour le calcul de l'impôt français lorsque leur bénéficiaire est un résident de France et qu'ils ne sont pas exemptés de l'impôt en application de la législation interne française. Dans ce cas, en France, l'impôt américain n'est pas déductible de ces revenus, mais le bénéficiaire a droit à un crédit d'impôt, imputable sur l'impôt français, égal au montant de l'impôt payé aux Etats-Unis au niveau fédéral (i.e., 21%) ainsi que de l'impôt de distribution (i.e., 5%), conformément aux dispositions de la Convention. Toutefois, ce crédit d'impôt ne peut excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus (Convention franco-américaine, article 24(1) a) iii)). En pratique, il pourrait y avoir un complément d'impôt à payer en France si l'impôt dû en France est supérieur à l'impôt dû aux Etats-Unis.

➜ **Modalités d'imposition en France – Rappel des règles générales**

◆ Personnes physiques

- Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, s'applique aux plus-values en cas de cession par un Associé de parts de SCPI dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement pour durée de détention, ainsi qu'il suit :

- 0 % pour les cinq premières années de détention,
- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année, et enfin,
- 4 % au terme de la vingt-deuxième.

En pratique, l'exonération d'impôt sur le revenu est donc acquise après vingt-deux (22) ans de détention des parts.

L'abattement en matière de prélèvements sociaux est calculé différemment :

- 0 % pour les cinq premières années de détention,
- 1,65 % pour chaque année de détention au- delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année,
- 1,6 % la vingt-deuxième année, et enfin,
- 9 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième année.

L'exonération en matière de prélèvements sociaux est donc acquise après trente (30) années de détention des parts.

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

- au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50.000 €, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50.000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50.000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260.000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,2 %, s'ajoutent également au taux d'imposition.

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la cession.

- Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de Principal Inside, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable. Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15.000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - o des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
  - o des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cession de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 %, et des prélèvements sociaux, sont effectués généralement à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la Société de Gestion en informerait les Associés par le biais du bulletin d'information.

Les plus-values immobilières doivent être pris en compte dans le calcul du revenu fiscal de référence de l'associé, et peuvent ainsi entraîner, le cas échéant, l'assujettissement à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (cf. supra – au sujet des revenus immobiliers).

◆ Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers exposé ci-avant est applicable aux Associés personnes physiques des personnes morales régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

➜ Modalités d'imposition en France – Application aux plus-values de Principal Inside

◆ Personnes physiques

- Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Les règles françaises décrites ci-avant s'appliquent dans cette hypothèse.

- Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Le montant de la plus-value, tel que calculé au niveau américain par la SCPI, sera soumis au régime des plus-values immobilières et soumis à l'impôt sur les revenus au taux de 19%, aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2%, ainsi qu'à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, si applicable (i.e., au taux marginal de 4%).

L'Associé bénéficiera d'un crédit d'impôt, imputable sur ces impôts français, égal à l'impôt payé aux Etats-Unis au niveau fédéral (i.e., 21%) ainsi que de l'impôt de distribution (i.e., 5%). En pratique, un complément d'impôt sera dû par le contribuable en France.

◆ Personnes morales

Les plus-values de Principal Inside de source américaine ne seront pas soumises à l'impôt sur les sociétés en application des règles de territorialité de l'impôt sur les sociétés.

- Revenus financiers de source américaine

➜ Répartition du droit d'imposer des intérêts de source américaine et élimination de la double imposition

Par principe, les intérêts provenant des Etats-Unis et dont le bénéficiaire effectif est un résident de France ne sont imposables qu'en France (Convention franco-américaine, article 11(1)).

En pratique toutefois, les Etats-Unis regardent le revenu comme constitutif d'un ECI taxable aux Etats-Unis (comme bénéfice d'entreprise) alors que la France le regarde comme un intérêt, ce qui conduit à un traitement fiscal hybride. Cette différence de traitement conduit à priver de tout effet pratique l'article 11(1) de la Convention franco-américaine : les revenus financiers de source américaine sont imposables à la fois aux Etats-Unis et en France.

➜ Modalités d'imposition en France – Rappel des règles générales

◆ Personnes physiques

Les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis en principe au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% ou, sur option annuelle, globale et irrévocable du contribuable, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

L'imposition est effectuée en deux temps : l'année de leur versement, ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire au taux de 12,8 %. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il constitue un acompte d'impôt sur le revenu imputable sur l'impôt à payer l'année suivante et s'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont : le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour les contribuables célibataires (et à 50.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de l'application du prélèvement forfaitaire de 12,8 %. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'Associé doit être adressée à la Société de Gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 17,2 %. Le prélèvement total est ainsi de 30 % pour les certificats de dépôt et pour les comptes à terme (la Société de Gestion répartit les disponibilités entre ces deux formules en fonction du calendrier des investissements en privilégiant les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché).

Les revenus financiers doivent être pris en compte dans le calcul du revenu fiscal de référence de l'associé, et peuvent ainsi entraîner, le cas échéant, l'assujettissement à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (cf. supra – au sujet des revenus immobiliers).

◆ Personnes morales

Si l'Associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les Parts de Principal Inside sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code Général des Impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

➜ Modalités d'imposition en France – Application aux revenus financiers de Principal Inside

◆ Personnes physiques

Dans la mesure où la Convention fiscale franco-américaine est privée d'effet s'agissant des revenus financiers, les règles générales exposées ci-avant sont applicables au cas particulier.

◆ Personnes morales

Les revenus financiers de Principal Inside de source américaine ne seront pas soumis à l'impôt sur les sociétés en application des règles de territorialité de l'impôt sur les sociétés.

4.4.1.2 Revenus de source étrangère (autre qu'américaine)

- **Revenus immobiliers de source étrangère**

Par application des conventions fiscales bilatérales dont l'objectif est d'éviter les doubles impositions, les revenus immobiliers de source étrangère sont imposables dans l'Etat de situation des immeubles et sont exonérés de l'impôt français (en ce compris des prélèvements sociaux) sous réserve de l'application de la règle dite du taux effectif d'imposition ou du crédit d'impôt généralisé.

Dans l'hypothèse où les règles fiscales d'un Etat étranger imposeraient aux Associés domiciliés fiscalement en France d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit Etat, la Société de Gestion s'engage à fournir à ces Associés tout document nécessaire à l'établissement de cette déclaration.

La SCPI paye directement les impôts à l'étranger sur les revenus fonciers de source étrangère de sorte que les investisseurs n'aient aucune obligation déclarative à l'étranger à ce titre. Dans l'hypothèse où le montant des impôts collectés par la SCPI à l'étranger devrait être ultérieurement régularisé, la Société de Gestion régulariserait annuellement la différence entre le montant des impôts initialement collectés et le montant des impôts finalement dus. Cette régularisation affecterait les Associés de la SCPI présents au jour de la régularisation.

Nous invitons l'investisseur à se reporter à la section « Modalités d'imposition en France – Rappel des règles générales » figurant au point 4.4.1.1 pour appréhender les conditions d'imposition en France des revenus locatifs *(cf. ci-dessus).*

- **Plus-values de cession de biens immobiliers situés à l'étranger**

En application des conventions fiscales bilatérales, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l' l'État de situation des immeubles. En fonction des conventions fiscales conclues par la France avec les États concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant, dans ce cas, en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

Nous invitons l'investisseur à se reporter à la section « Modalités d'imposition en France – Rappel des règles générales » figurant au point 4.4.1.1 pour appréhender les conditions d'imposition en France des plus-values immobilières *(cf. ci-dessus).*

- **Revenus financiers perçus de source étrangère (autre qu'américaine)**

En application des conventions fiscales bilatérales, les intérêts font généralement l'objet d'un partage d'imposition entre l'État de source et l'État de résidence du bénéficiaire.

En fonction des conventions fiscales conclues par la France avec les États concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant, dans ce cas, en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

Nous invitons l'investisseur à se reporter à la section « Modalités d'imposition en France » figurant au point 4.4.2.1 pour appréhender les conditions d'imposition en France des intérêts *(cf. ci-dessus).*

4.4.2 Fiscalité des revenus de capitaux mobiliers de source française et du capital

Aux revenus fonciers et plus-values immobilières de source étrangère s'ajoutent éventuellement des revenus de capitaux mobiliers et du capital de source française.

4.4.2.1 Revenus financiers et plus-values sur cessions de valeurs mobilières

- **Revenus financiers**

Ils sont produits par les liquidités de Principal Inside et par des dépôts placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Il est à noter que les Associés sont imposés sur les revenus perçus par Principal Inside, et non pas sur les revenus effectivement distribués aux Associés.

◆ Personnes physiques

Les produits de placement à revenu fixe perçus depuis le 1er janvier 2018 par les personnes physiques sont soumis en principe au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% ou, sur option annuelle, globale et irrévocable du contribuable, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ils sont soumis aux prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine au taux actuellement en vigueur de 17,2%

◆ Personnes morales

Si l'Associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les Parts de Principal Inside sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code Général des Impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

- **Plus-values sur cessions de valeurs mobilières**

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières sous forme de parts ou actions de fonds communs de placement (FCP) ou de société d'investissement à capital variable (SICAV) monétaires.

◆ Personnes physiques

Les plus-values réalisées, lors des cessions des parts de FCP et d'actions de SICAV, sont soumises au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% ou, sur option annuelle, globale et irrévocable du contribuable, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les revenus de capitaux mobiliers sont soumis aux prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine au taux actuellement en vigueur de 17,2%

◆ Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières des particuliers exposé ci-avant est applicable aux Associés personnes physiques des personnes morales régies par l'article 8 du Code Général des Impôts. Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

4.4.2.2 Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les contribuables dont le patrimoine immobilier excède 1.300.000 € au 1er janvier de l'année d'imposition sont assujettis à l'IFI.

Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France sont soumises à une obligation fiscale illimitée, et tous les actifs immobiliers leur appartenant, qu'ils soient situés en France ou hors de France, entrent dans le champ d'application de l'IFI.

Sous réserve des stipulations des conventions fiscales internationales, les impôts sur la fortune (ou sur le capital) acquittés à l'étranger au cours de l'année d'imposition à raison des biens situés hors de France sont, le cas échéant, imputables sur l'IFI dû en France. Le montant imputable de l'impôt étranger est limité à la fraction de l'impôt français afférent aux seuls biens et droits immobiliers situés hors de France ou sur la valeur des parts et actions représentative de ces mêmes biens.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur au 1er janvier des parts de SCPI à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable.

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI.

Dans la mesure où le patrimoine comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être le cas échéant déclarées, chaque année, pour la valeur déclarée par la Société de Gestion, dans le bulletin d'information (valeur IFI).

4.5 Modalités d'information

L'information périodique des Associés est assurée au moyen de supports écrits, notamment le rapport annuel et le dernier bulletin semestriel.

4.5.1 Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année le rapport annuel de Principal Inside relatif à l'exercice social, comportant :

- le rapport de gestion,
- les documents de synthèse définis par le plan comptable ainsi que la certification donnée par le Commissaire aux Comptes,
- les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- tout changement substantiel dans les informations contenues dans la Note d'Information et les Statuts, la valeur de réalisation ou les performances passées, intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport,
- le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires,
- le montant agrégé des rémunérations, ventilé entre les cadres supérieurs et les membres du personnel de la Société de Gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de la SCPI,
- les informations précisées en Annexe IV de l'Instruction AMF DOC-2019-04, et
- le projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Le rapport de gestion, soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire, comporte les éléments financiers requis et rend compte de :

- la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de Principal Inside ;
- l'évolution du capital et du prix de la Part ;
- l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- l'évolution du marché des Parts au cours de l'exercice ;
- l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ; et
- l'occupation des immeubles.

4.5.2 Bulletins semestriels d'information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque semestre est mis à disposition sur le site internet https://fr.principalam.com/ un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession ou de retrait des Parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date) ;
- le montant et la date des paiements d'acomptes sur dividende déjà réalisés et ceux envisagés ; et
- l'état du patrimoine locatif (acquisitions, cessions et échanges sur le semestre ; taux d'occupation (loyers facturés/loyers facturables) en moyenne semestrielle ; encaissement des loyers selon les mêmes règles que celles définies pour le rapport annuel ; vacances locatives).

La Société de Gestion pourra à sa discrétion fournir un rapport intermédiaire.

4.6 Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du CMF. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du CMF (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

La publicité est soumise aux dispositions du Règlement Général de l'AMF qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- la dénomination sociale de Principal Inside,
- la référence du BALO dans lequel la notice a été publiée,
- le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la Note d'Information en cours de validité.

CHAPITRE 5
ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE PRINCIPAL INSIDE, ACTEURS

5.1 Principal Inside

Dénomination sociale : Principal Inside

Nationalité : Française

Siège social : 36, avenue Hoche 75008 Paris

Bureaux et adresse courrier : 36, avenue Hoche 75008 Paris

Forme juridique : Principal Inside est une société civile de placement immobilier, à capital variable, faisant offre au public de ses titres (Société Civile de Placement Immobilier - SCPI). Elle est régie par les articles 1845 et suivants du Code Civil, les articles L.214-86 et suivants du CMF, le Règlement Général de l'AMF, tous textes subséquents ainsi que par ses Statuts.

Lieu de dépôt des statuts : Les Statuts de Principal Inside sont déposés au siège social de la Société de Gestion.

Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés : Principal Inside est immatriculée sous le n° 991 025 271 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Durée : Principal Inside est constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Objet social : Principal Inside a pour objet en France, et à l'étranger, l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location. Elle peut également porter sur l'acquisition et la gestion d'immeubles que Principal Inside fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de la gestion de son patrimoine immobilier, Principal Inside peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Principal Inside peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Principal Inside peut également acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Principal Inside peut céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements (y compris des travaux sur le patrimoine immobilier restant) dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

A titre accessoire, Principal Inside a également pour objet toutes opérations civiles, financières et immobilières, en ce inclus la souscription, l'acquisition ou la cession d'instruments financiers ou de parts sociales (ou d'instruments équivalents étrangers), la capacité d'octroyer des prêts d'associés ou des avances en compte courant, la capacité de consentir toute sûreté réelle ou personnelle, notamment sur ses actifs, la capacité de s'endetter, ou de souscrire à des instruments financiers de couverture du risque de taux et/ou du risque de change (à l'exclusion de tout autre instrument financier dérivé ou à terme), toutes opérations de change au comptant en monnaie scripturale aux cours applicables au jour de conversion, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet décrit et susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Le respect de l'objet social intervient par ailleurs en conformité avec la politique d'investissement définie dans la Note d'Information.

Exercice social : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2025.

Capital statutaire : minimum 760.000€ et maximum 20.000.000 €.

5.2 Conseil de Surveillance de Principal Inside

5.2.1 Attributions

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns à tout moment. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de Principal Inside. Il présente chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de Principal Inside. Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés.

5.2.2 Nombre de membres – Durée de leur mandat

Conformément à l'article 16 des Statuts, le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) à douze (12) Associés parmi les Associés porteurs de parts depuis au moins deux (2) ans (sauf au cours des trois (3) premiers exercices de Principal Inside). Les membres du Conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont rééligibles.

5.2.3 Composition du Conseil de surveillance de Principal Inside

Le Conseil de Surveillance est composé des membres mentionnés ci-dessous, par décision de l'Assemblée Générale Constitutive du 3 septembre 2025, pour une durée de trois (3) ans :

- Président : SC Niwagaiffe
- Membres : Frédéric Cézard, Jean-Baptiste Lausanne, Pamoja Invest, BFDP Conseils, Olifan Courtage, Holding Courtant Lagarde & Compagnie

5.2.4 Renouvellement, candidatures, désignation

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents aux Assemblées Générales et les votes par correspondance. La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'Assemblée Générale.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'AMF, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les Associés Fondateurs.

5.3 Autres acteurs

5.3.1 Administration : Société de Gestion nommée

Principal Inside est administrée par une société de gestion de portefeuille, désignée dans les statuts et agréée par l'AMF.

Dénomination : Principal Real Estate

Siège social : 36 avenue Hoche, 75008 Paris

Bureaux et adresse courrier : 36 avenue Hoche, 75008 Paris

Nationalité : Française

Forme juridique : Société par Actions Simplifiée

Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés : 534 857 255 R.C.S PARIS

Code APE : 6832A

N° d'agrément AMF : GP-13000036, délivré le par l'AMF le 20 novembre 2013

Objet social : La Société a pour objet, dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et conforme au programme d'activité présenté :

- l'exercice d'une activité de gestion de portefeuilles pour le compte de tiers et de gestion d'organismes de placement collectifs de droit français ou de fonds d'investissement de droit étrangers ;
- la réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en instruments financiers ou biens immobiliers et autres placements financiers ou immobiliers ;
- la gestion, la réalisation de transactions et l'administration de biens immobiliers pour le compte de tiers, ainsi que toute activité de conseil dans le domaine de l'immobilier ;

- la domiciliation commerciale de sièges sociaux des sociétés, véhicules d'investissement, les services à ces personnes morales tels que la permanence téléphonique, le secrétariat, la gestion administrative et comptable, le conseil en établissement et développement dans toute société administrée par la société de gestion ;
- le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par la prise de tous intérêts et participations, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit, de toutes sociétés, française ou étrangère, commerciale, industrielle, ou financière, immobilière ou mobilière notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupement d'intérêt économique, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- tout investissement de nature mobilière ou immobilière, toute gestion de biens meubles et immeubles, toutes études financières et autres ; et
- plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la Société, son extension ou son développement, y compris la participation directe ou indirecte à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer.

Capital : 7.104.934 euros

Responsabilité professionnelle : La Société de Gestion couvre son risque de responsabilité professionnelle avec des fonds propres additionnels représentant 0,01% de la valeur des portefeuilles des fonds d'investissement alternatifs sous gestion. Ces fonds propres additionnels garantissent les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

5.3.2 Les commissaires aux comptes

Le commissaire aux comptes nommé par l'Assemblée Générale Constitutive des Associés du 3 septembre 2025 est : KPMG S.A., située Tour Eqho, 2 avenue Gambetta, CS 60055, 92066 Paris la Défense Cedex.

Le mandat du commissaire aux comptes sus-désigné expirera le jour de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination.

5.3.3 Le dépositaire

Principal Inside est tenue de désigner un dépositaire ayant pour mission de :

- veiller à ce que tous les paiements effectués par des Associés, ou en leur nom, lors de la souscription de Parts de Principal Inside, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- veiller de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de Principal Inside ;
- assurer, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;
- pour les autres actifs, vérifier qu'ils sont la propriété du FIA et en tenir le registre.

Par ailleurs, le dépositaire :

- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des Parts effectués par Principal Inside ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires et aux Statuts ainsi qu'aux documents d'information de Principal Inside ;
- s'assure que le calcul de la valeur des Parts de Principal Inside est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires et aux Statuts ainsi qu'aux documents d'information de Principal Inside ;
- exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires et aux Statuts ainsi qu'aux documents d'information de Principal Inside ;
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de Principal Inside, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- s'assure que les produits de Principal Inside reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires et aux Statuts ainsi qu'aux documents d'information de Principal Inside.

Le dépositaire nommé par l'Assemblée Générale Constitutive des Associés du 3 septembre 2025 est Caceis Bank société anonyme à conseil d'administration, établissement de crédit agréé par l'ACRP, sis au 89-91, rue Gabriel Péri 92120 Montrouge.

5.3.4 L'expert externe en évaluation

Après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'article 422-235 du Règlement Général de l'AMF, et par l'Assemblée Générale Constitutive des Associés du 3 septembre 2025, la société Jones Land LaSalle Expertises (JLL Value and Risk Advisory) a été nommée par la Société de Gestion en qualité d'expert externe en évaluation de Principal Inside pour une durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

La mission de l'expert externe en évaluation consiste à déterminer la valeur vénale des immeubles à l'actif de Principal Inside par une expertise réalisée au minimum une fois tous les cinq ans et à actualiser cette valeur vénale chaque année. L'expert externe en évaluation réalise ses diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations de la profession.

5.4 Informations

Principal Real Estate SAS

Adresse : 36 avenue Hoche, 75008 Paris

Tél. : 01 40 15 53 00

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

La personne chargée de l'information au sein de la Société de Gestion est Marlène Gaszynski.

Visa de l'Autorité des marchés financiers :

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L.411-3, 9° et L.214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du Règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n°25-12 en date du 5 aout 2025.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.