

SCPI Principal® Inside

# Rapport annuel 2025





# Sommaire

Caractéristiques de la SCPI Principal® Inside	2
Organes d'administration et de contrôle	2
Avertissements et risques	3
Interview croisée	4
L'essentiel de l'année 2025	6
Actualités 2026	8

<b>1</b>	Rapport de gestion	11
----------	--------------------	----

<b>2</b>	Éléments financiers	37
----------	---------------------	----

<b>3</b>	Conformité & Contrôle interne	71
----------	-------------------------------	----

<b>4</b>	Rapport du Conseil de Surveillance	77
----------	------------------------------------	----

<b>5</b>	Assemblée générale (Ordinaire/Extraordinaire/Mixte)	89
----------	---	----

Annexe réglementaire SFDR	115
Lexique	122

# Caractéristiques de la SCPI Principal<sup>®</sup> Inside

**Dénomination :**  
Principal Inside

**Visa AMF :**  
Visa SCPI n°25-12 délivré le 5 août 2025

**Date de création :**  
3 septembre 2025

**Immatriculation RCS :**  
991 025 271

**Capital social initial :**  
760 500 € (hors prime d'émission)

## Organes d'administration et de contrôle

**Gérant et Société de Gestion  
de la SCPI Principal Inside :**

La société Principal Asset Management, société  
par actions simplifiée au capital de 10 104 868 €

**Siège social :**  
36 Avenue Hoche – 75008 Paris  
RCS Paris N° 534 857 255  
Agréée sous le numéro GP-13000036

**Président :**  
Guillaume MASSET

**Directeur Général :**  
Rémy BONNEL

**Directeurs Généraux Délégués :**  
Marianne BLANCHOT et Marlène GASZYNSKI

**Capital maximum statutaire :**  
500 000 000 €

**Siège social :**  
36 avenue Hoche – 75008 Paris

**SFDR :**  
Article 8

**Contact demande d'informations :**  
Directrice Marketing :  
Margaux TINEL - tinel.margaux@principal.com

**Conseil de Surveillance :**

**Les sept membres sont :**

**SC Niwagaiffe**, représentée par Thierry Gaiffe  
(Président)

**BFDP Conseils**, représentée par Benjamin Flottes  
de Pouzols

**PAMOJA Invest**, représentée par Fabien Terral

**Holding Courtant Lagarde & Compagnie**,  
représentée par Emmanuel Courtant Lagarde

**Jean-Baptiste Lausanne**

**Frédéric Cézard**

**Olifan Courtage**, représentée par Pierre  
Bourguignon

**Commissaire aux comptes :**

KPMG S.A

**Expert externe en évaluation (expert immobilier) :**

Jones Lang LaSalle Expertises

**Dépositaire :**

CACEIS Bank

# Avertissements et risques

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

## Risque de perte en capital

Principal Inside n'offre aucune garantie ou protection du capital investi ni aucune garantie de performances. L'investisseur est exposé à un risque de perte en capital partielle ou totale, et doit être en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

## Risque de liquidité

Principal Inside ne garantit pas la possibilité de retrait ou de revente des Parts. Le retrait ou la revente des Parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande et n'est envisageable que s'il existe une contrepartie à la souscription ou à l'achat (investissement sur une longue durée recommandé).

## Risque de marché

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

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

## Risque de gestion

Principal Inside est gérée de façon discrétionnaire par la Société de Gestion. Il existe un risque que Principal Inside ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou actifs les plus performants. Les revenus et la plus-value générés par Principal Inside peuvent être inférieurs aux objectifs de gestion fixés par la Société de Gestion.

## Risque de contrepartie

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

## Risque lié à la durée du blocage

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

## Risque de devise (ou de change)

Principal Inside peut investir partiellement ou totalement sur des monnaies autres que l'Euro, dont la fluctuation peut exercer une influence positive ou négative sur la valeur des actifs situés hors de la Zone Euro, ainsi que sur les revenus de ces actifs.

## Risque de taux

La fluctuation des taux d'intérêts peut exercer une influence positive ou négative sur la valeur des actifs ainsi que sur le coût de l'endettement.

## Risque lié à l'endettement

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

## Risques de durabilité

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

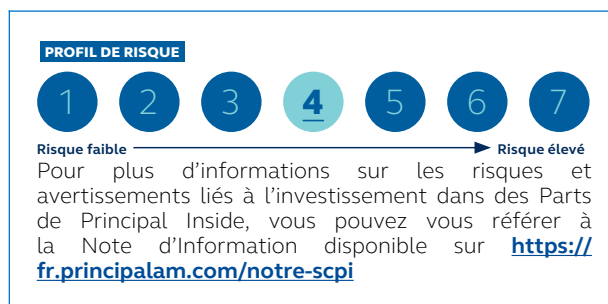
## Risques liés à la gouvernance

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

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

## Risque fiscal

L'évolution du régime fiscal applicable aux actifs détenus par Principal Inside, à Principal Inside elle-même, à ses filiales ou aux Associés peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs, sur les revenus générés par ces actifs et sur la valeur nette des revenus et des plus-values éventuellement perçus par les Associés.



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

“

Notre ambition est de faire de cette première SCPI un véhicule de référence sur le marché français. Nous remercions nos associés et partenaires pour la confiance accordée dès le lancement de Principal Inside.

”



Guillaume MASSET

Président de  
Principal Asset Management, France



Marianne BLANCHOT

Directrice Générale Déléguée de  
Principal Asset Management, France,  
en charge de la SCPI Principal Inside

## Interview croisée

Avec Principal Inside, sa première SCPI ouverte aux souscriptions le 1<sup>er</sup> octobre 2025, Principal Asset Management mise sur une diversification transatlantique adossée à son expertise historique. Guillaume Masset, président de Principal Asset Management en France, et Marianne Blanchot, directrice générale déléguée de Principal Asset Management en France, en charge de la SCPI Principal Inside, en présentent la stratégie différenciante, les premières acquisitions et les priorités à venir.

### Comment la stratégie de Principal Inside se distingue-t-elle ?

**Marianne BLANCHOT :** Cette SCPI diversifiée, investie hors de France, repose sur la complémentarité et la moindre corrélation des marchés immobiliers américains et européens, soit 52 % du marché mondial\*. Elle vise à terme une allocation équilibrée 50/50 entre les deux zones, afin d'offrir un produit inédit, avec une forte capacité d'exécution grâce à notre présence historique aux États-Unis comme en Europe.

**Guillaume MASSET :** Principal Inside s'inscrit dans l'ADN de Principal AM : « une vision globale, des expertises locales ». La présence sur le terrain est essentielle pour sourcer et gérer les actifs. Principal AM est un groupe américain qui se place, à travers Principal Real Estate, sa branche dédiée à l'investissement immobilier, dans le top 10 mondial des gérants immobiliers\*\*. Ce sont plus de 100 Md\$ d'actifs immobiliers sous gestion dans le monde, dont quelques 95 Md\$ aux États-Unis, près de 500 spécialistes dédiés à l'immobilier dans le monde et huit bureaux en Europe.

### Pourquoi cette entrée sur le marché des SCPI ?

**M.B :** Cette décision stratégique s'inscrit dans une continuité logique. Depuis plus de dix ans, nous intervenons sur ce segment de manière indirecte, en accompagnant des sociétés de gestion françaises dans la conception, le déploiement et la gestion de leurs SCPI en Europe. En France, nous sommes société de gestion depuis 2013 et nous disposons d'un savoir-faire reconnu en immobilier pour le compte d'investisseurs institutionnels à l'échelle mondiale, sur un large éventail de stratégies.

**G.M :** Notre positionnement est aujourd’hui singulier. Nous sommes le seul groupe américain avec une société de gestion dans l’Hexagone à proposer une SCPI. Cela nous permet d’offrir aux épargnants français un véhicule différenciant, combinant expertise et ancrage opérationnel aux États-Unis et en Europe.

### **Le cycle était-il plus favorable à l’automne 2025 pour lancer une SCPI ?**

**G.M :** Après la correction des prix immobiliers liée à la remontée rapide des taux en 2022-2023, un nouveau cycle de long terme s’ouvre, porté par la croissance des revenus locatifs. Il devrait bénéficier aux classes d’actifs soutenues par des moteurs structurels et une offre contrainte. Ce contexte apparaît favorable à un produit de long terme comme la SCPI, dont l’objectif est de générer des revenus pérennes. Il s’agit toutefois d’un cycle plus sélectif, exigeant discipline, flexibilité et approche institutionnelle des acquisitions. L’analyse fine des fondamentaux et des dynamiques propres à chaque segment immobilier est déterminante pour orienter les investissements.

### **Comment identifiez-vous les segments immobiliers sur lesquels investir et quels sont-ils actuellement ?**

**G.M :** Nous avons mis en place un comité stratégique dédié à Principal Inside, réuni au minimum semestriellement, qui a pour but de proposer une grille d’allocation par typologies d’actifs et zones géographiques. Ce comité mobilise nos équipes de recherche, économistes et spécialistes des devises, afin d’intégrer une lecture macroéconomique globale, complétée par l’expertise de nos équipes locales – transactions et asset management – au plus près du terrain.

**M.B :** Le comité stratégique s’appuie également sur cinq mégatendances structurantes – macroéconomie, géopolitique, démondialisation, technologie et démographie – pour définir les convictions d’investissement. Plusieurs secteurs ont été identifiés comme particulièrement porteurs dans le nouveau cycle immobilier, notamment les data centers, les actifs logistiques, de santé, d’éducation ainsi que l’hôtellerie européenne.

### **Quelles ont été les premières acquisitions réalisées par la SCPI ?**

**M.B :** L’ensemble du processus d’acquisition est piloté en interne par Principal Asset Management en France et validé par le comité d’investissement de la société de gestion. Les deux premières acquisitions ont été réalisées en décembre 2025 aux États-Unis. Ces deux acquisitions illustrent parfaitement notre stratégie avec des actifs répondant à des moteurs structurels de long terme, ici la démographie. La première porte sur un immeuble de santé multidisciplinaire dans le comté de Sarasota en Floride et la seconde concerne un établissement d’éducation de la petite enfance au sein de la zone dynamique de Dallas-Fort Worth, au Texas.

### **Quels sont les objectifs pour les prochains mois ?**

**M.B :** Tout en poursuivant nos acquisitions aux États-Unis, nous souhaitons amorcer la diversification du portefeuille de Principal Inside en Europe continentale.

**G.M :** Notre ambition est de faire de cette première SCPI un véhicule de référence sur le marché français. Nous remercions nos associés et partenaires pour la confiance accordée dès le lancement de Principal Inside.

\* **Source :** MSCI (moyenne sur 10 ans, 2016-2025, tous secteurs confondus, y compris les terrains en développement).

\*\* **Source :** “The Largest Real Estate Investment Managers,” Pensions & Investments, 10 novembre 2025.

# L'essentiel de l'année 2025

## Répartition géographique au 31/12/2025



Par zone géographique



Par typologie d'actifs



# Chiffres clés au 31/12/2025



## Notre patrimoine

TOP\*  
**100%**

TOF\*  
**100%**

Valeur vénale  
des immeubles

**9,3 M€**

WALB\*

**16,89 ans**

Nombre  
d'immeubles

**2**

Surface totale

**1 944 m<sup>2</sup>**

Note ESG  
2025

**34,23/100**



## Nos performances

### Dividende

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

Taux de  
distribution\*

**N/A**

TRI cible\*

**6,5 %**

PGA\*

**N/A**



## Nos parts

Capitalisation\*

**19 297 992 €**

Nombre d'associés

**469**

Nombre de parts

**81 084**

Prix de  
souscription

**238 € / part**

Valeur  
de reconstitution\*

**236,81 € / part**

Valeur  
de retrait\*

**225 € / part**

Valeur  
de réalisation\*

**222,83 € / part**

Conformément à la Note d'information, ce prix de souscription de 238 € correspond au prix de souscription des parts "Sponsors" disponibles jusqu'au 31 janvier 2026. À compter du 1<sup>er</sup> février 2026, le prix de souscription est de 250 € par part.

\* Les définitions de ces indicateurs se trouvent dans le Lexique en page 122.

# Actualités 2026

## Principal Inside récompensée pour son lancement



La SCPI **Principal Inside** a été distinguée en avril lors des Victoires de la Pierre-Papier 2026, organisées par le magazine **Gestion de Fortune**, en recevant le prix de « **Meilleure SCPI Espoir** ».

Attribuée par un jury composé de professionnels de la gestion de patrimoine et de journalistes spécialisés, cette distinction vient saluer le lancement de la SCPI ainsi que la pertinence de son positionnement sur le marché.

Elle met en lumière les atouts clés de **Principal Inside** :

- Une stratégie d'investissement transatlantique diversifiée ;
- Des actifs sélectionnés avec une exigence institutionnelle par un acteur de référence de l'asset management immobilier ;
- Une capacité à sourcer localement grâce à nos équipes implantées sur le terrain, en Europe et aux États-Unis.

**Nous remercions chaleureusement l'ensemble de nos partenaires distributeurs ainsi que nos associés pour leur confiance, et saluons l'engagement des équipes mobilisées dans le développement de la SCPI.**



Guillaume Masset (*Président de Principal Asset Management France*) et Marianne Blanchot (*Directrice Générale Déléguée de Principal Asset Management France, en charge de la SCPI Principal® Inside*) le 9 avril à la cérémonie des Victoires de la Pierre-Papier 2026

*Les Victoires de la Pierre-Papier 2026 sont une cérémonie française de récompenses dédiée aux fonds immobiliers pour le grand public. Organisé par le magazine Gestion de Fortune, l'événement distingue les véhicules et sociétés de gestion jugés les plus performants, innovants ou engagés sur l'année écoulée.*

# La SCPI Principal Inside obtient le label ISR



La SCPI Principal Inside a obtenu le **label ISR** (Investissement Socialement Responsable), **reconnaissance officielle de l'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa stratégie d'investissement et de gestion.**

Cette labellisation illustre l'engagement durable de la société de gestion visant à concilier performance financière et impact positif, à travers une gestion responsable et exigeante de son patrimoine immobilier. Elle s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue, reposant notamment sur l'analyse extra-financière des actifs, le dialogue avec les parties prenantes et le suivi d'indicateurs ESG.

**L'obtention du label ISR marque ainsi une étape structurante pour la SCPI Principal Inside et confirme sa volonté d'offrir aux associés un véhicule d'investissement aligné avec les enjeux de long terme et les standards actuels de l'investissement responsable.**

## INFORMATION — CHANGEMENT DE NOM DE VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

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



# 1.

## Rapport de gestion

1.1	Analyse du marché immobilier	12
1.2	Rappel de la stratégie immobilière et extra financière	17
1.3	Événements significatifs de l'exercice	18
1.4	Activité immobilière	19
1.5	Rapport ESG	25



# 1.1 Analyse du marché immobilier

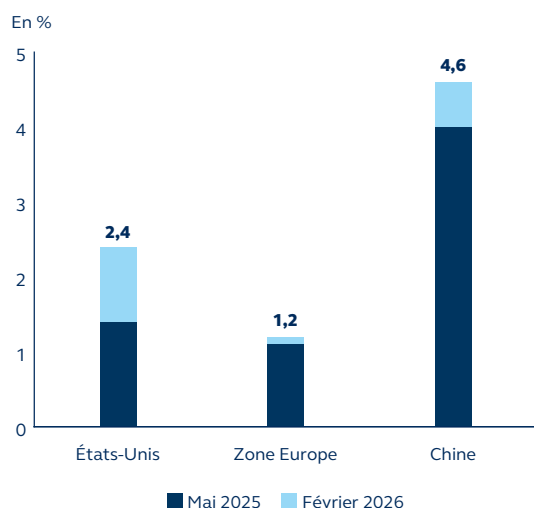
## Le contexte international

Malgré plusieurs chocs politiques et géopolitiques notables, l'économie mondiale s'est montrée résiliente en 2025. La seconde moitié de l'année a vu un retour progressif à une certaine stabilité : la volatilité des politiques économiques s'est réduite, les incertitudes ont régressé, et les investissements liés à l'intelligence artificielle se sont accélérés. Ces éléments ont contribué à un climat économique globalement plus favorable.

Dans ce contexte, les prévisions de croissance du PIB ont été revues à la hausse pour 2025 aux États-Unis, dans la zone euro et en Chine, effaçant les révisions à la baisse observées plus tôt dans l'année.

Les perspectives pour 2026 sont également optimistes. Le consensus Bloomberg estime désormais la croissance aux États-Unis à 2,4 %, contre 1,4 % en mai 2025, grâce à des anticipations de baisse des taux et aux effets attendus du *One Big Beautiful Bill Act (OBBBA)*<sup>(1)</sup>. L'économie de la zone euro devrait croître de 1,2 %, ce qui est légèrement au-dessus de la prévision précédente, et celle de la Chine de 4,6 %.

### ÉVOLUTION DES PRÉVISIONS DE CROISSANCE DU PIB RÉEL 2026 (CONSENSUS), (en %)



Source : Bloomberg

Malgré ces signes positifs, certaines perturbations politiques du début de l'année 2025 continuent d'influencer l'économie mondiale. La hausse des droits de douane a redessiné les équilibres commerciaux et

pourrait maintenir l'inflation au-dessus des objectifs des banques centrales. Par ailleurs, des interrogations sur la stabilité institutionnelle des États-Unis et leur posture géopolitique pourraient avoir affaibli le dollar américain. Ces pressions sont aggravées par des préoccupations budgétaires croissantes à l'échelle mondiale, qui pourraient maintenir les coûts d'emprunt élevés, limitant la marge de manœuvre budgétaire pour de futurs plans de relance et risquant ainsi de réduire l'efficacité de la politique monétaire.

Dans ce contexte, le cycle immobilier commercial semble avoir amorcé une phase de reprise selon la plupart des indicateurs traditionnels. Les valorisations des sociétés foncières cotées, souvent considérées comme un indicateur précurseur des inflexions de cycle, ont progressé significativement depuis leur point bas de 2023. Les principaux indices de prix évoluent désormais à la hausse et l'accès au financement s'est nettement amélioré, ce qui aide à une reprise de l'activité transactionnelle. Parallèlement, la part d'actifs immobiliers en difficulté continuent de progresser, reflétant les effets persistants de la phase de ralentissement.

Ce cycle se distingue néanmoins des précédentes phases de reprises sur deux points fondamentaux. D'abord, les rendements varient fortement selon les secteurs, les régions et les types d'investissement. Dans ce nouveau cycle à venir, les rendements seront probablement dynamisés par la gestion de portefeuilles : les investisseurs immobiliers devront désormais de plus en plus s'inspirer du marché actions, où la sélection des actifs et des marchés est le principal moteur de performance. Par ailleurs, nous estimons que les revenus locatifs resteront le principal moteur du rendement au cours des 12 à 18 prochains mois. Contrairement à la période qui a suivi la crise financière mondiale de 2008, où les rendements ont été soutenus par des politiques accommodantes et des mécanismes financiers, la prochaine phase de performance immobilière reposera avant tout sur la qualité des immeubles et une gestion active. Ainsi, le revenu locatif devrait soutenir la performance dans un contexte de taux d'intérêt durablement élevés, où la compression des taux de capitalisation devrait être plus limitée.

Les tendances structurelles du marché immobilier conserveront leur importance, mais la réalisation des objectifs d'investissement nécessitera une sélectivité accrue et une expertise locale renforcée.

(1) OBBBA – "One Big Beautiful Bill Act" : législation américaine récente visant à stimuler l'économie à travers des investissements massifs dans les infrastructures et l'innovation, notamment dans les technologies et l'intelligence artificielle.

## Note sur la situation au Moyen-Orient

*Cette note spécifique sur la situation au Moyen-Orient a été rédigée la première semaine d'avril 2026. La situation et les événements auront peut-être évolué au moment de la publication de ce rapport.*

La situation que l'on observe au Moyen-Orient depuis plusieurs semaines renforce notre conviction sur la nécessité de se concentrer sur les fondamentaux des actifs immobiliers et sur la création de valeur par la sélectivité et une gestion active.

Les tensions au Moyen-Orient restent au cœur des préoccupations de nombreux investisseurs, notamment en raison de leurs implications potentielles pour les marchés de l'énergie, le commerce mondial et les conditions financières. La récente escalade impliquant les États-Unis, Israël et l'Iran a accru l'incertitude géopolitique, soulevant des questions quant aux éventuels effets de contagion sur l'économie dans son ensemble et sur les actifs risqués, y compris l'immobilier commercial.

Cela dit, il est encore tôt et, à ce jour, l'impact sur les marchés financiers est resté relativement contenu, se caractérisant davantage par de la volatilité et des ajustements de prix limités que par une détérioration des fondamentaux économiques sous-jacents.

La dynamique des marchés à court terme a été principalement dictée par les préoccupations liées aux prix de l'énergie, en particulier le risque de perturbation des expéditions de pétrole via le détroit d'Ormuz. Une interruption significative du trafic sur cette route stratégique pourrait entraîner une hausse durable des prix du pétrole, avec des répercussions plus larges sur l'inflation, les flux commerciaux mondiaux et les actifs sensibles à la croissance.

À ce stade, toutefois, le principal canal de transmission du risque géopolitique semble se concentrer sur les prix des matières premières plutôt que sur des perturbations généralisées des chaînes d'approvisionnement ou du commerce.

## L'économie américaine

Malgré des vents politiques contraires en 2025, l'économie américaine poursuit sa croissance. La consommation des ménages reste dynamique et le marché du travail proche du plein emploi, bien que la création d'emplois ait marqué un ralentissement au second semestre. La croissance s'est modérée sans toutefois montrer de signal de récession. La politique monétaire légèrement plus accommodante et la stabilité des rendements des obligations à long terme sécurisent la transition vers 2026. Nos prévisions anticipent une croissance soutenue, mais plus modérée, portée par les gains de productivité et la poursuite des investissements dans l'intelligence artificielle.

L'impact économique final dépendra de la durée, de l'intensité et de l'ampleur des perturbations géopolitiques, notamment en ce qui concerne les marchés de l'énergie, le commerce mondial et les taux d'intérêt. Un point que nous surveillons de près est le risque qu'une montée des tensions géopolitiques se traduise par une hausse des taux d'intérêt à long terme, via une augmentation des primes de terme ou de risque. Bien qu'il s'agisse pour l'instant d'un scénario de risque plutôt que du scénario central, une hausse prolongée des taux longs pourrait resserrer les conditions financières et peser plus largement sur les valorisations des actifs.

Dans ce contexte, l'évaluation globale est que l'immobilier commercial reste sur des bases solides et, de manière notable, nos perspectives pour 2026 n'ont pas sensiblement changé. L'immobilier coté en bourse a relativement bien performé, ce qui suggère que le secteur est perçu comme plus défensif dans l'environnement actuel. Historiquement, la performance des marchés publics a également eu tendance à servir d'indicateur avancé pour les valorisations de l'immobilier privé.

Au sein des marchés privés, l'immobilier commercial semble largement protégé à ce stade du cycle. Les structures de baux à long terme continuent de soutenir la stabilité des revenus pour la plupart des types d'actifs, et les fondamentaux sous-jacents restent globalement solides. Le sentiment des investisseurs s'améliore progressivement, parallèlement aux premiers signes de reprise de l'activité sur les marchés de capitaux. Bien qu'un conflit prolongé ou en escalade puisse éroder la confiance ou ralentir cette reprise, les conditions actuelles demeurent favorables.

Dans cet environnement, les investisseurs ont intérêt à se concentrer sur ce qu'ils peuvent contrôler : stimuler la croissance du revenu net d'exploitation grâce à une gestion active des actifs, à l'efficacité opérationnelle, ainsi qu'à une sélection rigoureuse des secteurs et des marchés.

Depuis l'élection présidentielle de novembre 2024, la politique commerciale américaine a été marquée par des fluctuations, bien que le taux effectif des droits de douane se soit stabilisé autour de 10 % <sup>(1)</sup>. La hausse des prix touche les entreprises, grandes comme petites, mais son impact reste moins marqué qu'initialement redouté. Une partie de l'augmentation des coûts a été absorbée par les marges initialement saines des entreprises, ce qui a évité de la répercuter systématiquement sur les consommateurs.

(1) Yale Budget Lab, <https://budgetlab.yale.edu/research/tracking-economic-effects-tariffs>, 2 mars 2026.

## 1. Rapport de gestion

### Analyse du marché immobilier

Ces tendances nuancées freinent l'assouplissement monétaire. Même si l'inflation a légèrement reculé par rapport à son point haut, l'incertitude en matière de politique économique, le ralentissement de la croissance de l'emploi début 2026 et une expansion économique soutenue par les investissements disproportionnés dans l'intelligence artificielle soulèvent des interrogations sur la durabilité et la profondeur de cette dernière.

Le ralentissement de la création d'emplois à la fin de l'année 2025 n'est pas alarmant. Les licenciements

restent limités, le chômage reste bas et les salaires progressent. Les gains de productivité soutiennent les bilans des entreprises et devraient favoriser une désinflation progressive.

Dans l'ensemble, les fondamentaux restent porteurs pour 2026. Bien que les incertitudes freinent la dynamique, le scénario de référence demeure celui d'une expansion continue en 2026.

## Marché immobilier américain

Le marché de l'investissement immobilier commercial sort d'une correction de trois ans. L'accès au financement se stabilise et les capitaux recommencent à affluer. L'activité reprend lentement, mais le sentiment des investisseurs s'améliore et les volumes de transactions progressent.

Les fondamentaux restent sains pour la plupart des secteurs, hormis, sauf exceptions, pour les bureaux et l'immobilier *life science* (immobilier dédié aux sciences de la vie, par exemple laboratoires). En effet, bien que le marché locatif des bureaux montre des signes de reprise, le ralentissement des embauches et un niveau de vacance toujours élevé continueront de peser sur le secteur, en particulier pour les actifs de moindre qualité.

Les secteurs de l'industrie, de la logistique, du *living* (logement, résidences étudiantes, résidences seniors), du médical et du commerce de proximité constituent nos secteurs de conviction pour les douze prochains mois. La demande, tant des investisseurs que des locataires,

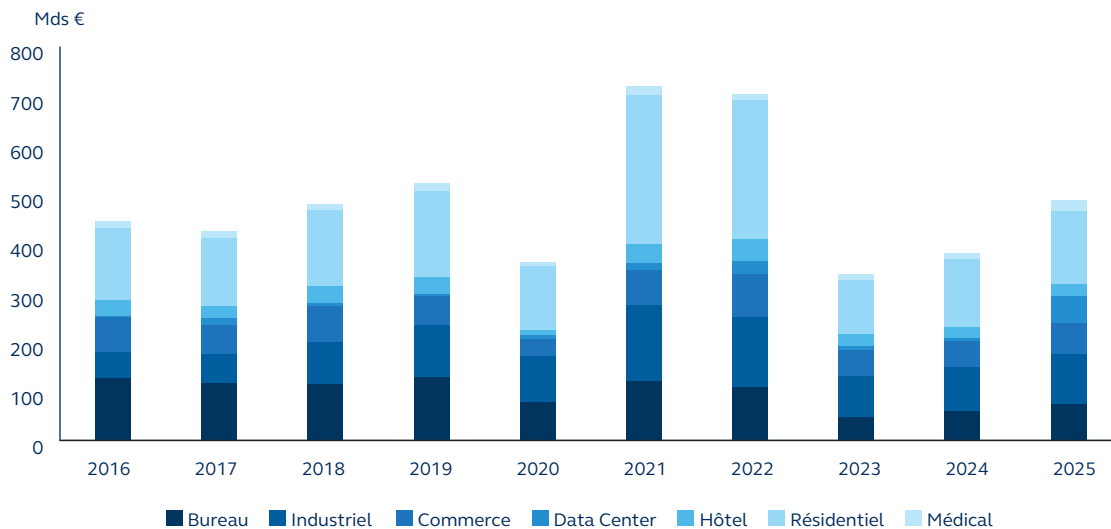
privilégie les actifs récents, de qualité et soutenus par des tendances structurelles durables.

Les marchés de capitaux bénéficient aujourd'hui d'un climat plus favorable. La normalisation des taux et l'assouplissement des conditions de financement renforcent la confiance des investisseurs, ce qui se traduit par une reprise de l'activité. En 2025, le volume des transactions a progressé de 23 % pour atteindre 465 milliards d'euros selon MSCI<sup>(1)</sup>. Les valorisations quant à elles se stabilisent, après une baisse de 20 % sur 2023-2024, et commencent à montrer de premiers signes de redressement. En gardant l'hypothèse d'une croissance économique continue en 2026, l'amélioration devrait se confirmer, tirée par une sélection de marchés et secteurs.

Dans ce contexte, la performance devrait d'abord provenir des revenus locatifs, l'appréciation des valeurs intervenant progressivement à mesure que la confiance et la liquidité se renforcent.

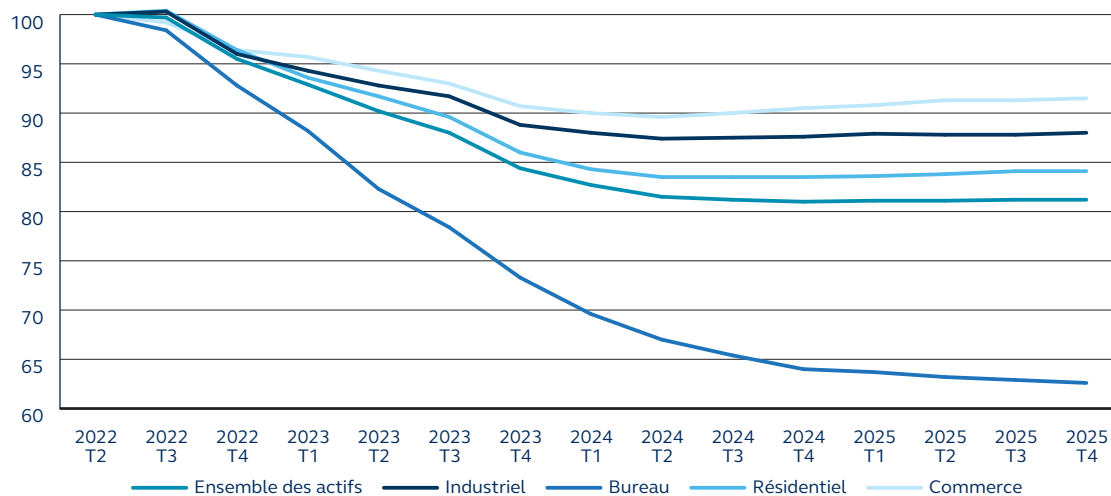
(1) MSCI – Morgan Stanley Capital International : fournisseur de données et d'indices financiers internationaux, souvent utilisé pour mesurer la performance des marchés immobiliers et financiers.

ÉVOLUTION DU VOLUME DE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES AUX ÉTATS-UNIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS (Mds €)



Source : MSCI Real Capital Analytics

CORRECTION DES VALEURS IMMOBILIÈRES SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER COMMERCIAL AMÉRICAIN  
(base 100 : T2 2022)



Source : NCREIF Asset Index

## Économie européenne

L'économie européenne aborde l'année 2026 dans une position plus favorable, soutenue par une inflation mieux maîtrisée, une politique monétaire plus accommodante et la perspective de mesures de relance budgétaire d'envergure. La Banque Centrale Européenne semble avoir, dans l'ensemble, achevé son cycle d'assouplissement monétaire, et la baisse des coûts d'emprunt devrait progressivement bénéficier aux ménages comme aux entreprises au cours de l'année. Dans le même temps, la politique budgétaire devrait soutenir l'activité, plusieurs gouvernements européens prévoyant de mobiliser des

centaines de milliards d'euros pour financer des investissements dans les infrastructures et la défense.

Une croissance modeste est attendue, mais le marché du travail demeure solide avec un chômage bas et un taux de participation<sup>(1)</sup> record. Le secteur privé, notamment les services, reste dynamique avec une croissance positive de 8 mois consécutive en janvier 2026, tandis que le secteur manufacturier montre des signes de stabilisation, même si la production et les commandes restent légèrement en repli.

(1) Taux de participation – proportion de la population en âge de travailler qui est active sur le marché du travail, qu'elle soit employée ou en recherche d'emploi.

## 1. Rapport de gestion

### Analyse du marché immobilier

D'un pays à l'autre, la dynamique de croissance demeure contrastée. Les économies dites périphériques continuent de surperformer, notamment l'Espagne, le Portugal, l'Irlande et la Pologne, soutenues par la vigueur du secteur des services, le dynamisme du tourisme et les effets positifs des fonds européens de relance. L'Allemagne, de son côté, commence à montrer des signes de reprise après une longue période de

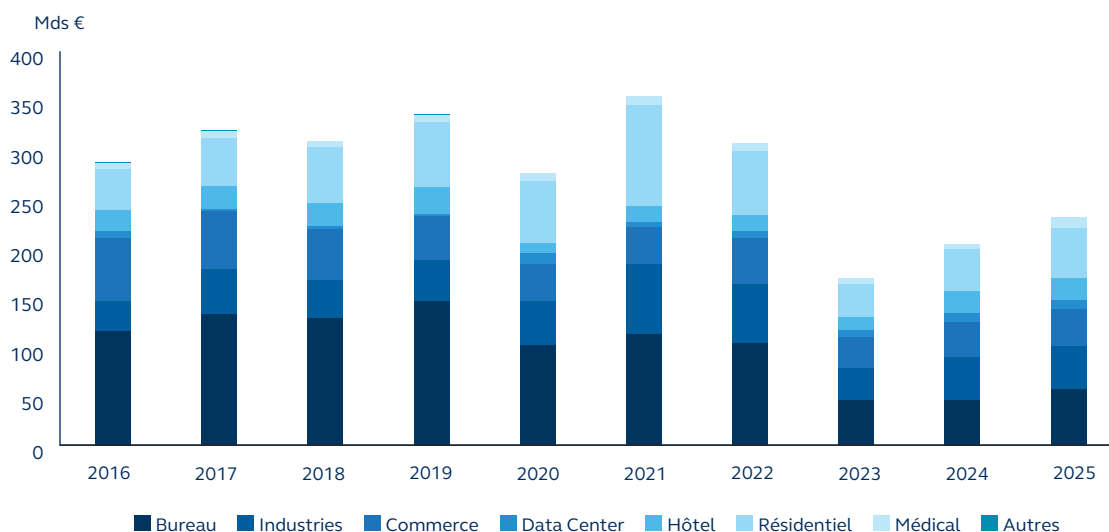
stagnation, même si certaines fragilités persistent sur le marché du travail. À l'inverse, l'activité est restée plus atone au Royaume-Uni et en France : le premier faisant face à une inflation persistante, avec un marché du travail en baisse, et la seconde étant aux prises d'une instabilité politique avec un climat des affaires très incertain.

## Marché immobilier européen

L'immobilier commercial européen bénéficie d'un regain d'optimisme. Les conditions de financement s'améliorent et la liquidité revient sur les marchés. Les transactions ont progressé pour la deuxième année consécutive, atteignant 220 milliards d'euros en 2025 selon MSCI<sup>(1)</sup>. Bien que ce niveau reste inférieur de 20 % à la moyenne

décennale, les perspectives pour 2026 sont positives. Parmi les segments susceptibles de bénéficier le plus de ce contexte figurent notamment l'immobilier industriel, les data centres, les commerces alimentaires de proximité, les bureaux hauts de gamme, les résidences seniors et l'hôtellerie.

### ÉVOLUTION DU VOLUME DE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES EN EUROPE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS (Mds €)



Source : MSCI Real Capital Analytics

Le secteur industriel conserve des fondamentaux solides et équilibrés. La demande reste soutenue malgré un environnement économique incertain, tandis que l'offre de nouveaux bâtiments ralentit sous l'effet de coûts de construction élevés et de contraintes réglementaires plus strictes.

Le secteur du *living*, qui inclut le résidentiel, les résidences seniors et les résidences étudiantes, profite d'une dynamique similaire. Son attractivité repose sur un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande, l'urbanisation et les difficultés d'accès au logement, ce

qui maintient un intérêt soutenu de la part des investisseurs comme des locataires.

Dans le commerce, les emplacements dits *prime*, les centres commerciaux majeurs et les commerces de proximité continuent de bénéficier de la reprise, en particulier en Europe du Sud. À l'inverse, les actifs plus anciens et secondaires restent sous pression. Dans le même temps, le secteur des bureaux commence à montrer quelques signes de redressement, porté par le retour progressif des salariés sur site dans un nombre croissant d'entreprises.

(1) MSCI – Morgan Stanley Capital International : fournisseur de données et d'indices financiers internationaux, souvent utilisé pour mesurer la performance des marchés immobiliers et financiers.

## 1.2 Rappel de la stratégie immobilière et extra financière

La SCPI Principal Inside vise la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié, intégrant bureaux, commerces, logistique, établissements de santé, résidences étudiantes, hôtels, data centers, locaux scientifiques et résidentiels. Cette diversification sectorielle et géographique contribue à la résilience du portefeuille et à la performance à long terme.

Les investissements sont concentrés hors de France, principalement aux États-Unis et dans l'Union européenne hors France et Royaume-Uni, avec une répartition cible de 50 % sur chacun de ces deux continents, tout en restant flexible selon les opportunités de marché. Cette allocation intercontinentale permet de tirer parti de la décorrélation des cycles économiques et immobiliers et de la profondeur du marché américain.

La SCPI privilégie l'acquisition directe ou indirecte d'actifs locatifs, y compris en état futur d'achèvement, et peut faire construire des biens pour la location. Elle peut réaliser des travaux de construction, rénovation, amélioration ou mise aux normes, ainsi qu'acquérir les équipements nécessaires. À titre accessoire, elle peut investir dans des dispositifs de production d'énergies renouvelables et procéder à la cession d'actifs de manière non habituelle pour optimiser le portefeuille. La mise en œuvre de la stratégie repose sur les équipes locales du groupe Principal Asset Management et peut inclure des couvertures contre le risque de change.

Conformément à l'article 2.1 de la note d'information, l'objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) de la SCPI est de 6,5% sur 10 ans, incluant un objectif de taux de distribution de 6% brut, soit 5% net d'impôts. Cet objectif n'est cependant pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.

Conformément à l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF), il est rappelé que la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive du 3 septembre 2025 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante pour cent (40%) maximum de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement et indirectement par la SCPI, augmentée de la trésorerie consolidée.

La SCPI intègre une approche ESG conforme à l'article 8 du Règlement SFDR, visant à concilier performance financière et durabilité. Les principaux axes concernent la maîtrise de l'énergie et de l'eau, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'amélioration du confort des utilisateurs et le renforcement du dialogue avec les parties prenantes. Chaque acquisition fait l'objet d'une analyse ESG et d'un plan d'actions visant à améliorer la notation des actifs. L'objectif est d'accroître la note ESG globale du portefeuille d'au moins 20 points sur trois ans ou d'atteindre le niveau de référence du marché.

La stratégie ESG est appliquée à l'ensemble du portefeuille dans une logique d'amélioration continue, et la SCPI rend compte chaque année de ses résultats via des indicateurs clés. Principal Inside n'a pas d'objectif durable au sens de l'article 9 du SFDR, et les caractéristiques ESG détaillées sont présentées dans la partie dédiée.

Le détail de la politique d'investissement et de gestion de la SCPI figure dans la note d'information mise à jour le 11 mars 2026.

## 1. Rapport de gestion

Événements significatifs de l'exercice

# 1.3 Événements significatifs de l'exercice

La SCPI a été constituée le 3 septembre 2025 et immatriculée le 10 septembre 2025. Elle a obtenu son visa AMF SCPI n°25-12 le 5 août 2025.

Il s'agit du premier exercice social de la SCPI.

L'exercice a eu une durée exceptionnelle de 3 mois et 20 jours et couvre la période du 10 septembre 2025 au 31 décembre 2025.

Au cours de l'exercice clos le 31/12/2025, il a été réalisé les opérations suivantes :

- Par une décision de l'assemblée générale extraordinaire du 15 décembre 2025, le capital social maximum autorisé de la SCPI (article 7.2 des statuts) est passé de 20 000 000 € à 500 000 000 € ;
- Le 11/12/2025, la SCPI a acquis une polyclinique située à Osprey en Floride (États-Unis) pour un montant de 6 340 000 \$ (hors droits) ;

- Le 23/12/2025, la SCPI a acquis un immeuble d'éducation dédié à la petite enfance, situé à Kennedale au Texas (États-Unis) pour un montant de 4 600 000 \$ (hors droits) ;

Aucun problème particulier n'a été rencontré par la SCPI dans le cadre de son activité ou de sa gestion au cours de l'exercice.

### Acomptes sur dividendes versés en 2025 et dividendes au titre de l'année 2025

Aucun acompte sur dividende n'a été versé en 2025. La SCPI ayant été créée en septembre 2025, aucun versement de dividende n'aura lieu au titre de 2025.

## 1.4 Activité immobilière

### 1.4.1 Acquisitions 2025

Suite à l'ouverture des souscriptions au grand public le 1<sup>er</sup> octobre 2025, Principal Inside a réalisé ses deux premières acquisitions aux États-Unis, avec un actif de santé situé en Floride et un actif d'éducation situé au Texas. Les deux acquisitions, présentées ci-après, ont été finalisées au mois de décembre 2025.

#### OSPREY, FLORIDE, ÉTATS-UNIS



#### Présentation de l'actif

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

L'actif est situé sur South Tamiami Trail, l'axe nord/sud principal de la côte ouest de la Floride, le long du Golfe du Mexique. La localisation est caractérisée par des facteurs démographiques très favorables pour l'activité médicale : la région est une destination privilégiée pour les retraités, avec plus de la moitié de la population dans un rayon de 5 km autour de l'actif étant âgée de plus de 65 ans, nécessitant une demande de soins accrue <sup>(1)</sup>.

Construit pour accueillir initialement des activités bancaires en 2006, le bâtiment a ensuite été repris et complètement repositionné par l'exploitant actuel (Argo Med Group) en 2024 afin d'être converti en clinique multi-spécialistes avec des équipements médicaux de pointe (imagerie médicale, laboratoire d'analyses biologiques...).

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

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

Date d'acquisition	11/12/2025
Prix d'acquisition net vendeur HD HT *	6 340 000 \$
Surface	1 015 m <sup>2</sup>
Loyer brut annuel ** (hors taxes et hors charges)	520 000 \$
Nombre de locataires	1
Taux d'occupation	100 %
WALB	15,0 ans
Rendement brut ***	8,2 %

\* HD HT : hors droits hors taxes.

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

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

(1) Source : ScanUS - données 2025.

## KENNEDALE, TEXAS, ÉTATS-UNIS

Éducation 



### Présentation de l'actif

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

L'actif a été construit en 2025, bénéficie d'une excellente desserte routière et s'inscrit dans un environnement démographique très pertinent, composé, dans un rayon de trois miles (environ 5 km) de foyers à hauts revenus, avec un revenu moyen des ménages supérieur à 130 000 dollars par an et représentant plus de 5 milliards de dollars de pouvoir d'achat <sup>(1)</sup>.

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

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

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

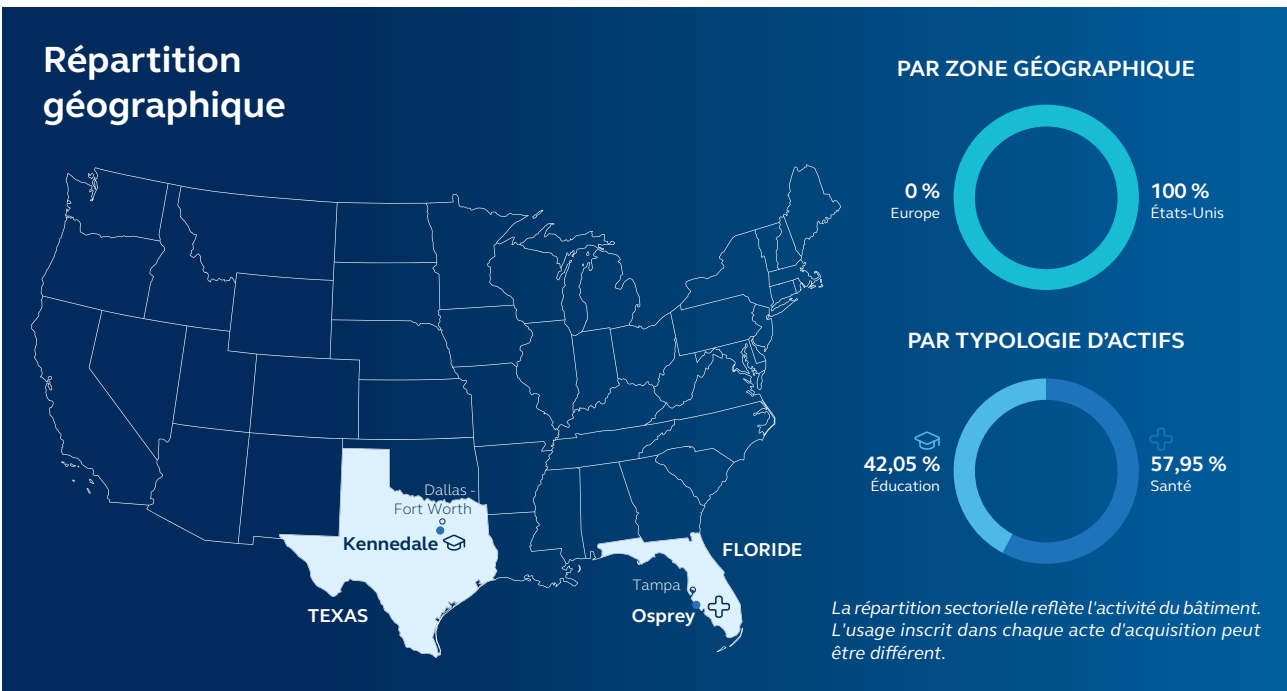
\* HD HT : hors droits hors taxes.

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

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

(1) Source : ScanUS - données 2025.

## 1.4.2 Synthèse du portefeuille immobilier



### Données clés

Nombre d'immeubles	2	Nombre de locataires	2	
Valeur vénale des immeubles *	9,3 M€	Loyer annuel total *	0,74 M€	
Surface totale	1 944 m <sup>2</sup>	Loyers encaissés sur le trimestre <sup>*(1)</sup>	32 190 €	
Ratio d'endettement **	0 %	WALB **	16,89 ans	

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

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

\*\* Les définitions de ces indicateurs se trouvent dans le Lexique en page 122.

(1) Ce montant comprend la compensation du loyer progressif correspondant au prorata entre la date d'acquisition et le 31 décembre 2025 pour l'actif de Kennedale.

## 1. Rapport de gestion

Activité immobilière

### 1.4.3 Valorisation du patrimoine

Au 31 décembre 2025, les actifs de Principal Inside ont été expertisés par l'expert immobilier externe de la SCPI, Jones Lang LaSalle Expertises (JLL).

Les valeurs proposées par JLL sont revues par le valorisateur interne indépendant de la Société de Gestion.

Au 31 décembre 2025, les valeurs retenues pour les deux actifs de Principal Inside par la société de gestion sont les valeurs d'acquisition, les actifs ayant été acquis au cours du mois de décembre.

**La valorisation totale du portefeuille ressort à 9,3 millions d'euros hors droits.**

Il est à noter que la valeur proposée par JLL pour le portefeuille est de 10,1 millions d'euros hors droits, soit +8% par rapport aux prix d'acquisition des actifs et à la valorisation totale du portefeuille retenue par la société de gestion.

Actifs	Prix d'acquisition (en \$)	Prix d'acquisition (en €) <sup>(1)</sup>	Valeur proposée par JLL (en \$)	Valeur proposée par JLL (en €) <sup>(1)</sup>	Valeur retenue au 31/12/2025 (en \$)	Valeur retenue au 31/12/2025 (en €) <sup>(1)</sup>
Osprey	6 340 000 \$	5 395 745 €	7 090 000 \$	6 034 042 €	6 340 000 \$	5 395 745 €
Kennedale	4 600 000 \$	3 914 894 €	4 720 000 \$	4 017 021 €	4 600 000 \$	3 914 894 €
<b>TOTAL DU PORTEFEUILLE</b>	<b>10 940 000 \$</b>	<b>9 310 638 €</b>	<b>11 810 000 \$</b>	<b>10 051 063 €</b>	<b>10 940 000 \$</b>	<b>9 310 638 €</b>

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

### 1.4.4 Acquisitions début 2026

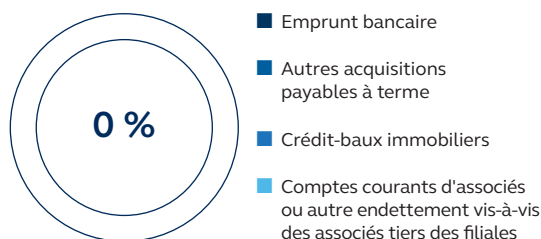
Le 27 mars 2026, Principal Inside a acquis un troisième actif aux États-Unis : il s'agit d'un actif dans le secteur de la santé, situé à Plano, dans l'agglomération de Dallas – Fort Worth. L'immeuble est intégralement loué, via un bail ferme avec plus de 17 ans restant, à un opérateur

national de centres de traitement des addictions qui dispose d'un réseau de 17 établissements répartis dans six États américains. La transaction a été réalisée pour un prix net vendeur de 15,6 millions de dollars, offrant un rendement initial brut de 7,8 %\*.

### 1.4.5 Financement des investissements

Au cours de l'exercice, Principal Inside n'a pas eu recours à un financement externe pour la réalisation de ses premières acquisitions, lesquelles ont été intégralement financées en fonds propres. Il n'existe par ailleurs aucune autre ligne de financement au sein de la SCPI.

#### RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS



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

## 1.4.6 Cession 2025

Il est précisé qu'aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice et qu'aucune cession n'est envisagée à ce stade, au regard de l'horizon d'investissement de la SCPI.

## 1.4.7 Gestion locative

L'activité locative de l'exercice n'a pas connu d'événement notable, les actifs détenus ayant été acquis au cours du mois de décembre 2025 et étant mono-locataires, avec des baux de très long terme, assurant la stabilité des revenus locatifs.

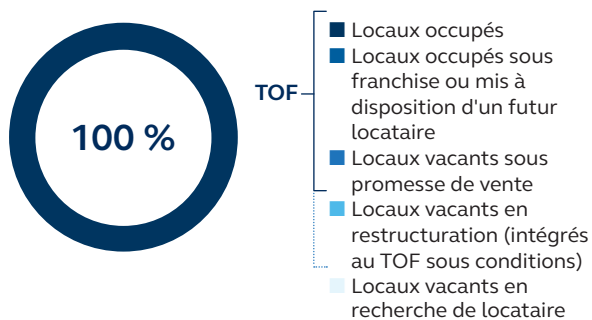
Néanmoins, dans le cadre de la première acquisition de Principal Inside, un bail a été signé avec ArgoMed Group (opérant sous le nom de "Osprey Polyclinic") dans le cadre d'une opération de « sale & lease back », mécanisme par lequel une entreprise cède son actif immobilier à un investisseur tout en continuant à l'occuper en tant que locataire, ce qui lui permet de dégager des liquidités tout en conservant l'usage de ses locaux.

### Taux d'occupation / vacance

Le taux d'occupation financier et physique du portefeuille est de 100%.

Il n'y a aucune vacance, physique ou financière.

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



## 1.4.8 Risque de change

Au 31 décembre 2025, Principal Inside ne dispose pas de couverture du risque de change.

### Recettes locatives

Les recettes locatives pour l'exercice 2025 s'élèvent à 32 190 €. Cela comprend la compensation du loyer progressif pour l'actif de Kennedale au prorata entre la date d'acquisition et le 31 décembre 2025.

Le taux de recouvrement des loyers pour 2025 est de 100%.

### Travaux

Aucun travaux n'a été réalisé au cours de l'exercice, les actifs ayant été acquis au cours du mois de décembre 2025.

### Litiges et contentieux

Au 31 décembre 2025, la SCPI n'est impliquée dans aucun litige ou contentieux.

## 1. Rapport de gestion

Activité immobilière

### 1.4.9 Indicateurs de performance

#### Taux de Distribution (TD) \*

La SCPI Principal Inside ayant été constituée début septembre 2025, il n'a été réalisé aucune distribution de dividendes au titre de l'année 2025.

#### Performance Globale Annuelle (PGA) \*

La SCPI Principal Inside ayant moins d'un an d'existence, cet indicateur est non applicable.

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

La SCPI Principal Inside ayant moins d'un an d'existence, cet indicateur est non applicable. Il est néanmoins rappelé, conformément à la Note d'Information, que

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 pourraient être significativement inférieur à l'objectif annoncé en cas d'évolution défavorable significative du cours de change.

### 1.4.10 Perspectives 2026

Avec une troisième acquisition réalisée en mars 2026, la SCPI Principal Inside consolide son portefeuille aux Etats-Unis. Pour l'année 2026, la Société de Gestion entend déployer la collecte conformément à la stratégie d'acquisition de la SCPI, en entamant également la

diversification de la SCPI en Europe. A ce titre, la Société de Gestion travaille déjà sur plusieurs actifs à l'acquisition, en vue d'accroître et de diversifier le portefeuille de la SCPI sur des zones géographiques et des secteurs immobiliers différents.

\* Les définitions de ces indicateurs se trouvent dans le Lexique en page 122.

# 1.5 Rapport ESG

## 1.5.1 Rappel de la stratégie extra-financière

Principal Inside promeut des caractéristiques environnementales, sociales, 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 États-Unis.

## 1.5.2 Méthodologie de l'analyse ESG

L'analyse ESG des actifs immobiliers est intégrée à chaque étape du processus de d'investissement et de gestion de la SCPI.

Avant toute acquisition, les actifs immobiliers sont systématiquement évalués à la fois sur leurs caractéristiques financières et ESG et sur leur potentiel d'amélioration en lien avec l'objectif de gestion ESG de la SCPI Principal Inside. L'amélioration continue de la performance ESG est assurée par la mise en œuvre de plans d'action, éventuellement couplés à des travaux visant à rehausser la qualité des actifs immobiliers pendant la période de détention, lorsque cela s'avère nécessaire. Ce processus repose également sur un dialogue actif avec les parties prenantes.

L'intégration de l'analyse ESG se décline en plusieurs étapes clés :

- **Acquisition** :

Les équipes d'acquisition et de gestion sont mobilisées pour évaluer systématiquement la performance ESG des actifs immobiliers visés, en complément de l'analyse financière. Cette étape vise à vérifier la cohérence des biens avec les objectifs ESG de la SCPI et à identifier les opportunités d'amélioration desdits biens.

Pour cela, la Société de Gestion a développé un outil d'analyse ESG spécifique aux géographies et typologies d'actifs immobiliers ciblées par la SCPI. Cet outil repose sur une grille (la "Grille ESG") articulée autour des trois piliers ESG (Environnement, Social, Gouvernance). Chaque critère est noté puis pondéré en fonction des

spécificités des actifs, notamment leur typologie et leur localisation géographique.

Chaque actif fait ainsi l'objet d'une notation ESG en phase de pré-acquisition (due diligences). Celle-ci repose sur une analyse documentaire (incluant les documents fournis par le vendeur dans le cadre du processus d'acquisition, dont le DPE – Diagnostic de Performance Énergétique ou l'équivalent local), ainsi que des audits techniques (avec visite de l'actif), juridiques et environnementaux confiés à des conseils externes.

À l'issue de cette évaluation, un plan d'action ESG est élaboré et intégré partiellement ou totalement au plan pluriannuel de travaux. Il a pour objectif de faire progresser la performance ESG des actifs et de contribuer à l'atteinte des engagements ESG de la SCPI sur un cycle de 3 ans.

Le comité d'investissement de la Société de Gestion valide chaque investissement, à la lumière des résultats des due diligences financières, techniques, environnementales, juridiques, KYC ainsi que de l'analyse ESG de chaque actif.

- **Gestion et suivi**

La Société de Gestion de la SCPI Principal Inside prévoit de mettre en œuvre les travaux, si nécessaires, et actions propices à l'amélioration de la performance ESG des actifs sur un cycle de 3 ans. La gestion des plans d'actions fera l'objet d'un pilotage actif, avec des résultats attendus mesurables et quantifiables.

## Intégration de l'analyse ESG dans la construction de portefeuille

	Origination Équipes transactionnelles et gestionnaires de portefeuille	<i>Due-Diligence /</i> Période d'exclusivité Équipe de transaction, gestionnaires de portefeuille et consultants	Suivi des actifs en portefeuille Équipe de gestion d'actifs et gestionnaires de portefeuille	Cession
PROCESSUS D'INVESTISSEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définition des critères d'investissement.</li> <li>Analyse financière préliminaire.</li> <li>Gestion des conflits d'intérêts.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Due diligence</i> (juridique, technique, fiscale, environnementale, ESG, valorisation).</li> <li>Analyse financière préliminaire.</li> <li>Conflits d'intérêts et vérification KYC.</li> <li>Pré-closing.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Note de clôture</li> <li>Transfert à l'équipe de gestion d'actifs.</li> <li>Nomination du gestionnaire de site.</li> <li>Suivi et gestion de l'actif.</li> </ul>	
INTÉGRATION ESG	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définition des critères ESG en lien avec la stratégie et les objectifs du fonds.</li> <li>Intégration des critères ESG dans les outils de suivi (<i>Client tracker</i>, note d'acquisition).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Évaluation environnementale (Phase 1 et 2 si nécessaire).</li> <li>Analyse ESG (notation ESG + plan d'actions avec budget CAPEX associé).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en œuvre et suivi du plan d'actions pour atteindre les objectifs ISR.</li> <li>Engagement avec les parties prenantes <i>via</i> le gestionnaire d'actifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vente</li> </ul>
FORMALISATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remplissage de la note d'acquisition pré-<i>due diligence</i> (incluant les critères ESG).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remplissage de la note d'acquisition post-<i>due diligence</i> (incluant le plan d'actions ESG).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rapport ESG sur l'avancement au niveau du fonds + exigences réglementaires</li> <li>Contrôle de conformité ESG et collecte des données.</li> </ul>	

## La Grille ESG pour l'analyse des actifs

La Société de Gestion a développé une Grille ESG pour analyser les actifs en phase d'acquisition et de gestion. Le Grille ESG comprend 26 critères, réparties sur 11 thématiques, entre les volets E, S et G.

### Critères environnementaux (11 critères) :

- 7 critères « Energie » : performance (DPE ou Energystar score selon la localisation), consommation finale, réalisation d'un audit énergétique, supervision

des consommations, potentiel de production photovoltaïque, performance des systèmes CVC et d'éclairage;

- 1 critère « Carbone » : émission de gaz à effet de serre;
- 2 critères « Eau » : supervision des consommations, performances des systèmes sanitaires;
- 1 critère « Biodiversité » : dispositifs de préservation de la faune et la flore.

**Critères sociaux (9 critères) :**

- 4 critères « Santé et confort » : équipements de confort, qualité de l'air, qualité de l'eau, équipements de sécurité ;
- 3 critères « Service aux utilisateurs » : service sur site, services à proximité, espace vert ;
- 1 critère « Ancrage local » : contribution au dynamisme social ;
- 1 critère « Mobilité » : mode de transports alternatifs.

**Critères de gouvernance (6 critères) :**

- 2 critères « Supply chain » : clause ESG avec les parties prenantes, annexe environnementale locataire ;
- 2 critères « relation locataire » : enquête de satisfaction, sensibilisation ;
- 2 critères « Résilience climatique » : réalisation d'un audit, mise en place d'un plan d'action.

Chaque critère est qualifié par une note allant de 0 (pas d'information ou sous performant) à 10 (très performant).



La Grille ESG est conçue pour être adaptée à une diversité de typologies d'actifs (Éducation, Santé, Logistique, Bureaux, Commerce et Résidentiel), situés dans divers pays ciblés par la SCPI (États-Unis, Allemagne, Pays-Bas, Italie, Espagne, Portugal, Royaume-Uni).

La pondération des critères varie selon la typologie d'actif, avec une importance accrue pour les critères environnementaux et les indicateurs de performance qui seront reportés à l'échelle du fonds.

Une pondération adaptée à la localisation pourra également être développée si cela s'avère pertinent dans le futur.

	ÉDUCATION	SANTÉ	LOGISTIQUE	BUREAUX	RÉSIDENTIEL	COMMERCE
<b>PONDÉRATION</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>ENVIRONNEMENT</b>	45%	45%	50%	40%	40%	40%
<b>SOCIAL</b>	35%	35%	25%	30%	30%	30%
<b>GOUVERNANCE</b>	20%	20%	25%	30%	30%	30%

### 1.5.3 L'ESG dans le processus d'acquisition et de gestion

#### Acquisition : évaluation par rapport à la note seuil

Une note sur 100 points est attribuée à l'issue de l'évaluation de l'actif via la Grille ESG. Cette méthode permet de garantir une évaluation cohérente et pertinente pour chaque actif.

À partir de cette note, deux catégories d'actifs sont identifiées :

#### Catégorie « Best-in-progress » :

Cette catégorie regroupe les actifs ayant une note initiale strictement inférieure à **65/100 (la note seuil)**. Ces actifs sont considérés en voie de progression.

La SCPI s'engage à mettre en place un plan d'actions dès l'acquisition.

L'objectif est d'améliorer la note ESG d'au moins 20 points (ou atteindre la note seuil de 65 points sur un horizon de 3 ans).

#### Catégorie « Best-in-class » :

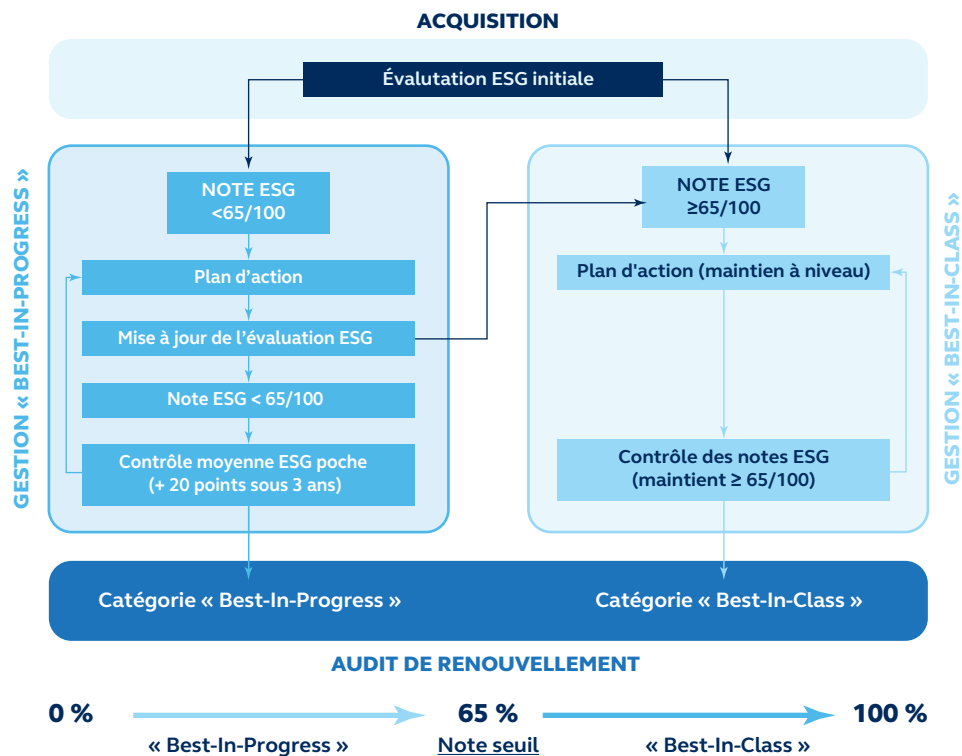
Cette catégorie regroupe les actifs ayant une note supérieure ou égale à 65/100.

Ces actifs sont des modèles en matière de performance ESG. Pour ces actifs, la SCPI s'engage au minimum à maintenir la note dans le temps grâce à un suivi régulier et à ses meilleurs efforts.

#### En phase de gestion

Une fois l'actif en portefeuille, les équipes de gestion s'appuient sur les Asset Managers, Transaction Managers, Property Managers locaux et les locataires pour le suivi ESG et le déploiement des plans d'actions. Un Comité ESG trimestriel, au niveau de la Société de Gestion, suit les indicateurs, l'avancement des plans d'actions des actifs et éventuelles corrections à opérer.

#### L'ESG DANS LE PROCESSUS D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE DE GESTION



## 1.5.4 Inventaire du portefeuille au 31/12/2025

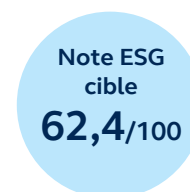
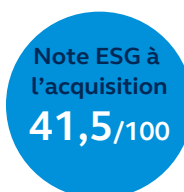
Les actifs ayant été acquis au mois de décembre 2025, il est précisé que les notes ESG à l'acquisition sont équivalentes aux notes ESG constatées au 31/12/2025.

Par souci de simplification et de clarté, nous avons simplement indiqué les notes ESG à l'acquisition, puis la note ESG cible.

### Détails par actif

#### Osprey

Localisation	Osprey (FL)
Date d'acquisition	11/12/2025
Typologie	Santé
Surface	1 015 m <sup>2</sup>
Poids en % des actifs	57,95 %
Valorisation (\$)	6 340 000 \$
Catégorie	Best-in-progress



#### Kennedale

Localisation	Kennedale (TX)
Date d'acquisition	23/12/2025
Typologie	Éducation
Surface	929 m <sup>2</sup>
Poids en % des actifs	42,05 %
Valorisation (\$)	4 600 000 \$
Catégorie	Best-in-progress



Nous souhaitons porter à votre attention que les notes ESG à l'acquisition et les notes ESG cibles des deux actifs sont légèrement différentes de celles qui ont été communiquées dans le Bulletin Trimestriel d'Informations (BTI) du 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 : cela fait suite à la prise en compte des remarques émises par l'auditeur ISR, lors de l'audit ISR du fonds qui a eu lieu fin mars 2026. L'auditeur a recommandé certains ajustements sur la Grille ESG utilisée et ces ajustements ont entraîné une légère modification des notes à l'acquisition et des notes ESG cibles. Aucune modification des plans d'actions n'est à signaler.

Pour une parfaite transparence, les évolutions des notes sont les suivantes :

Actif	Note ESG à l'acquisition		Note ESG cible	
	Pre-audit ISR (BTI T4 2025)	Post-audit ISR (Rapport Annuel)	Pre-audit ISR (BTI T4 2025)	Post-audit ISR (Rapport Annuel)
Osprey	45,0	41,5	66,8	62,4
Kennedale	25,0	24,2	46,3	45,2

## Informations au niveau du portefeuille

Informations générales	Cycle *	Total **
Nombre d'actifs	2	2
Surface totale (m <sup>2</sup> )	1 944 m <sup>2</sup>	1 944 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	2	2
Valorisation (€)	9 310 638 €	9 310 638 €
% Best-in-Progress (acquisition)	100%	100%
% Best-in-Class (acquisition)	0%	0%

\* Périmètre constant sur le cycle de 3 ans

\*\* Périmètre variable : inclut tous les actifs en portefeuille

	Répartition par secteur		Note ESG	
	(Cycle*)	(Total **)	(Total ** - Acquisition)	(Total ** - Actuel, au 31/12/2025)
Éducation	42,05%	42,05%	24,2%	24,2%
Santé	57,95%	57,95%	41,5%	41,5%
Logistique	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Résidentiel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Bureau	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Commerce	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

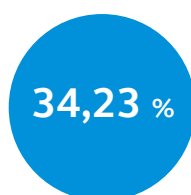
\* Périmètre constant sur le cycle de 3 ans

\*\* Périmètre variable : inclut tous les actifs en portefeuille

## Moyenne des notes ESG

### Acquisition (et au 31/12/2025)

#### Moyenne pondérée « Best-in-progress »



Score Environnement	12,82 %
Score Social	19,15 %
Score Gouvernance	2,32 %

L'ensemble du portefeuille est catégorisé en « Best-in-progress ». La moyenne pondérée de la catégorie « Best-in-class » n'est pas applicable.

## 1.5.5 La politique d'engagement

La Société de Gestion place le dialogue avec ses parties prenantes au cœur de la stratégie de durabilité de la SCPI Principal Inside. Principal Asset Management SAS a donc formulé une politique d'engagement qui s'applique à l'ensemble des actifs immobiliers de la SCPI Principal Inside et concerne les parties prenantes intervenant dans la détention, la gestion, l'exploitation et la valorisation de ces actifs :

- **Locataires** : intégration progressive de clauses ESG dans les baux, partage des données de consommation (énergie, eau, déchets), enquêtes annuelles de satisfaction et valorisation des certifications environnementales.
- **Property et facility managers** : inclusion de clauses contractuelles ESG, évaluation annuelle de leur implication, formation et diffusion d'outils de gestion durable.

- **Prestataires de travaux** : intégration de critères ESG dans les contrats, promotion d'achats responsables et de pratiques de chantiers propres, encouragement à l'inclusion sociale et au recours à des acteurs locaux.
- **Collaborateurs** : formation ESG annuelle, intégration d'objectifs ESG et intégration des aspects ESG dans la politique de rémunération.
- **Investisseurs** : transparence renforcée à travers un rapport ESG consolidé, des bulletins périodiques et une présentation annuelle en assemblée générale.

Cette politique vise ainsi à améliorer les performances ESG du portefeuille de la SCPI, à renforcer le dialogue avec ses parties prenantes, à formaliser les exigences ESG dans les relations contractuelles.

Les indicateurs de suivi de la politique d'engagement sont reflétés dans le schéma ci-dessous :



# 1. Rapport de gestion

Rapport ESG

## Indicateurs d'engagement

PARTIE PRENANTE	INDICATEUR	RÉSULTATS 2025	TAUX DE COUVERTURE *	LIMITE MÉTHODOLOGIQUE **
<b>Collaborateurs de PRINCIPAL ASSET MANAGEMENT SAS ***</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre et taux de participation aux formations ESG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 formations en 2025</li> <li>100 % de taux de participation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>	
<b>Locataires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de baux assortis de clauses et/ou annexes ESG</li> <li>Taux de surfaces couvertes par le partage de données ESG</li> <li>Part des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction annuelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 sur 2</li> <li>52 % des domaines couverts</li> <li>N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> </ul>	<p>Les deux premiers actifs ont été acquis fin 2025, ce qui ne permet pas encore de déployer et d'évaluer des mesures. À ce stade, la couverture repose uniquement sur les informations ESG transmises par le vendeur, en attente de vérification/complément par nos propres données.</p>
<b>Gestionnaires de biens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Part des actifs dont les <i>Property / Facility Managers</i> sont signataires d'une clause ESG</li> <li>Taux d'avancement des travaux ESG identifiés dans le plan de travaux annuel (% de travaux réalisés, en montant, sur le % de travaux prévus)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> <li>0 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun <i>Property / Facility Manager</i> n'a été mandaté à date.</li> <li>Actifs acquis fin 2025, pas de travaux engagés à date.</li> </ul>
<b>Prestataires de travaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taux de contrats avec les promoteurs, maîtrises d'oeuvre, maîtrises d'ouvrage déléguées comportant des clauses ESG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun contrat éligible en 2025</li> </ul>
<b>Investisseurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Publication du Rapport ESG annuel consolidé au rapport de gestion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Publication du présent Rapport 2025</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>	

\* En % des actifs concernés (valorisation).

\*\* Difficultés rencontrées, éléments d'explication par rapport au taux de couverture.

\*\*\* 10 collaborateurs pour lesquels un besoin de formation ESG a été identifié.

## 1.5.6 Indicateurs d'impact

La Société de Gestion a défini 9 indicateurs d'impact qui sont intégrés à la Grille ESG et suivis annuellement. Chaque indicateur est lié aux objectifs ESG de la SCPI.

Des seuils de pondération garantissent une évaluation rigoureuse et cohérente des performances ESG.

1.

	THÉMATIQUE	INDICATEUR D'IMPACT	
ENVIRONNEMENT	ÉNERGIE	Intensité énergétique moyenne (kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> .an)	} Indicateurs de sur-performance
	CARBONE	Émission moyenne de gaz à effet de serre (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an)	
	EAU	Part des actifs équipés d'un sous-comptage des consommations en eau pour chaque zone louée	
	BIODIVERSITÉ	Part des actifs équipés de 2 dispositifs écologiques de préservation de la faune et la flore minimum	
SOCIAL	CONFORT ET SANTÉ DES OCCUPANTS	Part des actifs dont plus de 60 % de la surface est couverte par un capteur de CO <sub>2</sub>	
	SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS	Part des actifs disposant de 2 services sur site minimum	
GOUVERNANCE	GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT	Part des actifs dont les parties prenantes ( <i>Property Managers et Facility Managers</i> ) sont signataires d'une clause ESG	
	RELATIONS LOCATAIRES	Part des locataires ayant reçu un questionnaire de satisfaction annuel	
	RÉSILIENCE CLIMATIQUE	Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude de risques climatiques	

# 1. Rapport de gestion

Rapport ESG

## Indicateurs d'impact – Environnement

### Indicateurs de sur-performance à l'échelle du portefeuille

Les indicateurs correspondent aux moyennes globales, pondérées par la taille des actifs (valorisation), à périmètre variable et donné selon les typologies qui composent le portefeuille.

Les résultats 2025 sont comparés à un benchmark de référence.

INDICATEUR (à l'acquisition : 2025)	RÉSULTATS 2025	BENCHMARK DE REFERENCE	TAUX DE COUVERTURE *	LIMITE MÉTHODOLOGIQUE ** / COMMENTAIRES
<b>ÉNERGIE -</b> Intensité énergétique moyenne par actif	77,84 kWh/m <sup>2</sup> .an	Deepki / EIA Total Energy Consumption by major fuel, 2018 / EIA Household site consumption, 2020	57,95 %	
<b>TYPOLOGIE SANTÉ</b>	77,84 kWh/m <sup>2</sup> .an	427 kWh/m <sup>2</sup> .an	100 %	<b>Le résultat 2025 sur-performe le benchmark de référence.</b>
<b>TYPOLOGIE ÉDUCATION</b>	N/A	185 kWh/m <sup>2</sup> .an	0 %	L'actif ayant été livré en 2025, il ne dispose pas encore d'un historique suffisant pour produire des données de performance représentatives. L'analyse sera actualisée après 12 mois d'exploitation complète.
<b>CARBONE -</b> Émission moyenne de gaz à effet de serre par actif	27,02 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	Deepki / EIA Total Energy Consumption by major fuel, 2018 / EIA Household site consumption, 2020 / Egrid2023 summary table rev 1	57,95 %	
<b>TYPOLOGIE SANTÉ</b>	27,02 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	136 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	100 %	Indice très largement surperformé
<b>TYPOLOGIE ÉDUCATION</b>	N/A	61 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	0 %	L'actif ayant été livré en 2025, il ne dispose pas encore d'un historique suffisant pour produire des données de performance représentatives. L'analyse sera actualisée après 12 mois d'exploitation complète.

\* En % des actifs concernés (valorisation).

\*\* Difficultés rencontrées par rapport au taux de couverture.

### Indicateurs à l'échelle du portefeuille

Les indicateurs correspondent à la part d'actifs conformes, à périmètre variable et pondéré par la taille des actifs (valorisation).

INDICATEUR	RÉSULTATS 2025	TAUX DE COUVERTURE *	LIMITE MÉTHODOLOGIQUE **
<b>EAU</b>			
Part des actifs équipés d'un sous-comptage des consommations en eau pour chaque zone louée	100 %	100 %	-
<b>BIODIVERSITÉ</b>			
Part des actifs équipés de 2 dispositifs de préservation de la faune et la flore minimum	57,95 %	100 %	-

\* En % des actifs concernés (valorisation).

\*\* Difficultés rencontrées par rapport au taux de couverture.

## Indicateurs d'impact – Social

### Indicateurs à l'échelle du portefeuille

Les indicateurs correspondent à la part d'actifs conformes, à périmètre variable et pondéré par la taille des actifs (valorisation).

INDICATEUR	RÉSULTATS 2025	TAUX DE COUVERTURE *	LIMITE MÉTHODOLOGIQUE **
<b>CONFORT ET SANTÉ DES OCCUPANTS</b>			
Part des actifs dont plus de 60 % de la surface est couverte par un capteur de CO <sub>2</sub>	0 %	100 %	-
<b>SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS</b>			
Part des actifs disposant de minimum 2 services sur site dédiés au confort et au bien-être des occupants	100 %	100 %	-

\* En % des actifs concernés (valorisation).

\*\* Difficultés rencontrées par rapport au taux de couverture.

## Indicateurs d'impact – Gouvernance

### Indicateurs à l'échelle du portefeuille

Les indicateurs correspondent à la part d'actifs conformes, à périmètre variable et pondéré par la taille des actifs (valorisation).

INDICATEUR	RÉSULTATS 2025	TAUX DE COUVERTURE *	LIMITE MÉTHODOLOGIQUE **
<b>GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT</b>			
Part des actifs dont les parties prenantes ( <i>Property Managers et Facility Managers</i> ) sont signataires d'une clause ESG	NA	100 %	-
<b>RELATIONS LOCATAIRES</b>			
Part des locataires ayant reçu un questionnaire de satisfaction annuel	0%	100 %	-
<b>RÉSILIENCE CLIMATIQUE</b>			
Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude de risques climatiques	0 %	100 %	-

\* En % des actifs concernés (valorisation).

\*\* Difficultés rencontrées, éléments d'explication par rapport au taux de couverture.

Les deux actifs en portefeuille au 31/12/2025 n'ont pas de Property Manager ou Facility Manager (aucun n'a été mandaté par la SCPI), le premier indicateur n'est donc pas applicable.

Les actifs ayant été acquis courant décembre, le questionnaire de satisfaction sera administré en 2026.

## 1.5.7 Fiches ESG des actifs

### OSPREY, FLORIDE, ÉTATS-UNIS

#### Éléments clés :

- Typologie : Santé
- Surface : 1015 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition : 6 340 000 \$
- Acquisition : 11/12/2025
- Poids dans le fonds : 57,95 %
- Phase du projet : bâtiment existant
- Certifications / labels : N/A
- Note ESG à l'acquisition : **41,5 %**
- Note ESG constatée au 31/12/2025 : **41,5 %**
- Note ESG cible à horizon 3 ans : **62,4 %**
- **Points clés du plan d'action :**
  - Installation d'éclairage LED avec détecteurs à la place des lampes fluorescentes actuelles;
  - Installation d'une station de charge électrique pour voitures;
  - Mise en place de détecteurs CO<sub>2</sub> et des sous compteurs d'eau.

#### Indicateurs d'impact (à l'acquisition)

Intensité énergétique (kWh/m <sup>2</sup> .an)	77,8
Émissions de gaz à effet de serre (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an)	27
Suivi de la consommation d'eau	OUI
Présence de dispositifs écologiques de préservation de la faune et la flore	OUI
Couverture par un système de détection de CO <sub>2</sub>	NON
Présence de services sur site	OUI
Présence de clauses ESG dans les contrats des parties prenantes (Property Managers et Facility Managers)	N/A
Réception d'un questionnaire de satisfaction annuel par le locataire	NON
Réalisation d'une étude de risques climatiques	NON

### KENNEDALE, TEXAS, ÉTATS-UNIS

#### Éléments clés :

- Typologie : Éducation
- Surface : 929 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition : 4 600 000 \$
- Acquisition : 23/12/2025
- Poids dans le fonds : 42,05 %
- Phase du projet : bâtiment neuf (<1 an)
- Certifications / labels : N/A
- Note ESG à l'acquisition : **24,2 %**
- Note ESG constatée au 31/12/2025 : **24,2 %**
- Note ESG cible à horizon 3 ans : **45,2 %**
- **Points clés du plan d'action :**
  - Réalisation d'une étude d'impact par un écologue;
  - Réalisation d'une étude de faisabilité pour la mise en place de panneaux solaires.

#### Indicateurs d'impact (à l'acquisition)

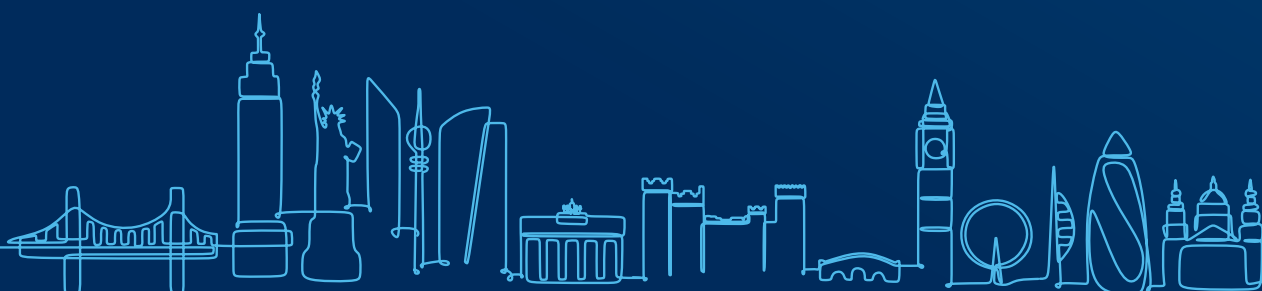
Intensité énergétique (kWh/m <sup>2</sup> .an)	N/A *
Émissions de gaz à effet de serre (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an)	N/A *
Suivi de la consommation d'eau	OUI
Présence de dispositifs écologiques de préservation de la faune et la flore	NON
Couverture par un système de détection de CO <sub>2</sub>	NON
Présence de services sur site	OUI
Présence de clauses ESG dans les contrats des parties prenantes (Property Managers et Facility Managers)	N/A
Réception d'un questionnaire de satisfaction annuel par le locataire	NON
Réalisation d'une étude de risques climatiques	NON

\* L'actif ayant été livré en 2025, il ne dispose pas encore d'un historique suffisant pour produire des données de performance représentatives. L'analyse sera actualisée après 12 mois d'exploitation complète

# 2.

## Éléments financiers

2.1	Capital et marché des parts	38
2.2	Évolution du patrimoine	38
2.3	Tableau du patrimoine à la clôture	39
2.4	Conversion Dollar américain / Euro	39
2.5	Valeurs de la SCPI à la clôture	39
2.6	Résultat par part de l'exercice	40
2.7	Résultat de l'activité immobilière	41
2.8	Frais supportés par la SCPI	41
2.9	Revenus distribués	42
2.10	Endettement et levier	42
2.11	Événements intervenus ou à venir depuis la clôture de l'exercice écoulé	42
2.12	Tableau d'emploi des fonds	42
2.13	Délais de paiement	43
2.14	Comptes Annuels	44



## 2.1 Capital et marché des parts

Au cours de l'exercice clos le 31/12/2025, 81 084 parts sociales ont été souscrites (y compris lors de la constitution de la société).

Montant des souscriptions de la période	19 232 082 €
Nombre de parts souscrites sur la période	81 084
Montant du nominal des souscriptions	12 162 600 €
Prime d'émission	7 069 482 €
Nombre de retraits sur la période	0
Nombre de parts en attente de retrait	0

Pour rappel, le capital social maximum statuaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 500 000 000 €, divisé en 3 333 334 parts sociales de 150 €.

Au 31 décembre 2025 le capital social de la SCPI s'élève à 12 162 600 euros divisé en 81 084 parts sociales de 150€.

## 2.2 Évolution du patrimoine

### 2.2.1 Acquisitions/Cessions de titres

La SCPI a constitué la société Inside Holdings LLC, entité de droit américain, qu'elle détient à 100%.

### 2.2.2 Acquisitions/Cessions d'immeubles

Au cours de l'exercice, la SCPI a procédé à l'acquisition de deux immeubles aux États-Unis par l'intermédiaire de sa filiale, la société Inside Holdings LLC, détenue à 100% aux États-Unis :

- Le 11 décembre 2025, un immeuble accueillant une polyclinique ambulatoire située dans la ville d'Osprey en Floride, aux États-Unis, au sein d'un quartier mixte (commerces, résidentiel, résidence senior, services...) d'une surface de 1 015 m<sup>2</sup>, pour un prix d'acquisition de 6 340 000 \$ hors droits, hors taxes (6 361 949 \$ droits et taxes inclus). Le bien est actuellement loué par Argo Med Group pour un loyer annuel de 520 000 \$ \*. L'actif a été lourdement restructuré en 2024 ;
- Le 23 décembre 2025, un immeuble accueillant un établissement d'éducation dédié à la petite enfance situé dans la ville de Kennedale, dans l'agglomération de Dallas au Texas (États-Unis), dans un quartier essentiellement résidentiel, d'une surface de 929 m<sup>2</sup>, pour un prix d'acquisition de 4 600 000 \$ (4 605 490 \$ droits et taxes inclus). Le bien est actuellement loué par The Learning Experience, pour un loyer annuel de 350 000 \$ \*.

La SCPI ne détient pas d'actif immobilier en direct au 31 décembre 2025.

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

## 2.3 Tableau du patrimoine à la clôture

Nom de l'actif	Pays	Code postal	Ville	Adresse	Nature	Surface	Date d'acquisition	Prix d'achat hors droits	Droits d'acquisition	Prix d'achat droits inclus
Osprey	États-Unis	FL 34229	Osprey (Floride)	1307 South Tamiami Trail	Santé	1 015 m <sup>2</sup>	11/12/2025	6 340 000,00 \$	21 949,00 \$	6 361 949,00 \$
Kennedale	États-Unis	TX 76060	Kennedale (Texas)	805 Potomac Parkway	Education	929 m <sup>2</sup>	23/12/2025	4 600 000,00 \$	5 490,75 \$	4 605 490,75 \$
<b>TOTAL (\$)</b>								<b>10 940 000,00 \$</b>	<b>27 439,75 \$</b>	<b>10 967 439,75 \$</b>
<b>TOTAL (€)</b>								<b>9 310 638,30 €</b>	<b>23 352,98 €</b>	<b>9 333 991,28 €</b>

2.

## 2.4 Conversion Dollar américain / Euro

Il est précisé que le résultat de la filiale de droit américain, Inside Holdings LLC, a été converti du dollar américain vers l'euro, au taux de clôture (taux Banque de France au 31 décembre 2025 : 1 \$ = 1,1750 €).

## 2.5 Valeurs de la SCPI à la clôture

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

### Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentées des travaux d'investissement et des autres actifs et dettes.

Au 31/12/2025, la valeur comptable de la SCPI est de 223,58 € par part.

### Valeur de réalisation

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation.

Au 31/12/2025, la valeur de réalisation est de 222,83 € par part.

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscriptions).

Au 31/12/2025, la valeur de reconstitution est de 236,81 € par part.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers.

## 2. Éléments financiers

Résultat par part de l'exercice

### Prix de souscription

Au 31/12/2025, le prix de souscription est de 238 € (dont 150 € de capital nominal et 88 € de prime d'émission) par part.

Conformément à la Note d'Information, ce prix de souscription de 238 € correspond au prix de souscription des parts « Sponsors » disponibles jusqu'au 31 janvier 2026. À compter du 1<sup>er</sup> février 2026, le prix de souscription est de 250 € (dont 150 € de capital nominal et 100 € de prime d'émission) par part.

### Valeur de retrait

Conformément au point 2.1.1 de la note d'information, il est rappelé que le prix de retrait est fixé à 225 euros.

## 2.6 Résultat par part de l'exercice

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice 2025 s'élève à -6,03 €.

En euros par part en jouissance sur l'exercice	2025	
	en € / part	en % des revenus
<b>Revenus</b>		
Recettes locatives brutes et produits divers	5,39 €	84%
Produits financiers liés aux participations (1)	1,04 €	16%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00 €	0%
Produits divers (2)	0,00 €	0%
<b>TOTAL DES REVENUS (3)</b>	<b>6,44 €</b>	<b>100%</b>
<b>Charges</b>		
Commission de gestion	0,49 €	5%
Autres frais de gestion	10,21 €	95%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00 €	0%
Charges locatives non récupérées	0,00 €	0%
Charges financières	0,00 €	0%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>10,69 €</b>	<b>100%</b>
Amortissement net (4)	0,00 €	0%
Provisions nettes (5)	0,00 €	0%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10,69 €</b>	<b>100%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOT ÉTRANGER</b>	<b>- 4,25 €</b>	<b>100%</b>
<b>IMPOT ÉTRANGER</b>	<b>1,78 €</b>	
<b>RÉSULTAT COURANT APRÈS IMPOT ÉTRANGER</b>	<b>- 6,03 €</b>	
Dont		
Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	0,00 €	
Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	0,00 €	
<b>REPORT À NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>- 6,03 €</b>	<b>100%</b>

## 2.7 Résultat de l'activité immobilière

Les produits immobiliers 2025 s'élèvent à 27,4 K€, et proviennent intégralement des deux immeubles localisés aux États-Unis.

Au 31 décembre 2025, il n'existe pas de créances locatives non recouvrées.

Au 31 décembre 2025, aucun actif n'étant détenu en direct par la SCPI, aucune charge immobilière n'a été comptabilisée ainsi qu'aucune dotation ni reprise sur provision pour travaux.

2.

## 2.8 Frais supportés par la SCPI

Les rémunérations versées par la SCPI à la Société de Gestion sont conformes aux dispositions de l'article 15 des statuts telles qu'approuvées par l'assemblée générale constitutive du 3 septembre 2025.

Frais supportés (en €)	12/31/2025	Frais par part
Commission de gestion	3 870,15 €	0,05 €
Commission de souscription de parts	987 786,73 €	12,18 €
Commission de retrait de cession de parts	- €	- €
Commission d'acquisition et de cession d'actifs	93 200,50 €	1,15 €
Autres rémunérations	- €	- €
<b>Commissions versées par la SCPI</b>	<b>1 084 857,38 €</b>	<b>13,38 €</b>
Autres frais d'acquisitions et de cessions	159 298,80 €	1,96 €
<b>Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice</b>	<b>159 298,80 €</b>	<b>1,96 €</b>
Honoraires du CAC	15 580,00 €	0,19 €
Autres honoraires	29 435,00 €	0,36 €
Autres frais	6 727,62 €	0,08 €
<b>Frais généraux</b>	<b>51 742,62 €</b>	<b>0,64 €</b>
<b>TOTAL DES FRAIS</b>	<b>211 041,42 €</b>	<b>2,60 €</b>

Au titre de l'année 2025, la SCPI a supporté (directement et par l'intermédiaire de sa filiale) les commissions suivantes :

- **Commission de souscription** calculée sur les montants souscrits et égale à 5,46 % HT maximum (6,55% TTC) du prix de souscription pour les parts « Sponsors » (la commission de souscription n'étant pas appliquée aux parts Fondateurs).
- **Commission de gestion** calculée sur les produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et égale à 10% HT des produits locatifs perçus dans l'Union Européenne ou au Royaume-Uni et 12% HT des produits locatifs perçus aux États-Unis d'Amérique.  
En 2025, 100% du patrimoine immobilier étant situé aux États-Unis, le taux appliqué est de 12% HT pour la totalité des commissions de gestion facturées à la SCPI.
- **Commission d'acquisition** représentant 1% du prix d'acquisition HT/HD des actifs immobiliers acquis sur la période.

Conformément aux statuts de la SCPI, une commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est facturée par la société de gestion à hauteur de 1 % HT du montant des travaux TTC effectivement réalisés, pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à 100 000 € hors taxes. Aucune commission n'a été facturée au titre de l'exercice 2025.

Il est à noter que conformément aux dispositions de la note d'information :

- la commission de souscription et la commission d'investissement facturées directement à la SCPI n'ont pas d'impact sur le résultat, ces dernières étant imputées sur la prime d'émission,
- une partie des commissions d'acquisition et de gestion ont été facturées à la filiale de la SCPI.

## 2. Éléments financiers

Revenus distribués

### 2.9 Revenus distribués

La SCPI ayant été créée en septembre 2025 et le résultat 2025 étant une perte, aucun paiement de dividende n'interviendra au titre de l'année 2025.

### 2.10 Endettement et levier

Conformément à l'article 422-203 du règlement général de l'autorité des marchés financiers (RGAMF), il est rappelé que l'Assemblée Générale constitutive du 3 septembre 2025 a décidé de fixer la limite d'endettement maximale de la SCPI à 40% de la valeur

d'expertise des immeubles détenus directement et indirectement augmentée de la trésorerie consolidée.

La SCPI n'ayant contracté aucun emprunt immobilier, son ratio d'endettement est nul.

### 2.11 Événements intervenus ou à venir depuis la clôture de l'exercice écoulé

La SCPI a procédé à une acquisition le 27 mars 2026 : il s'agit d'un immeuble accueillant un établissement de traitement des addictions, situé dans la ville de Plano dans l'agglomération de Dallas au Texas (États-Unis), dans un quartier mixte (résidentiel, écoles), d'une surface

de 3 605 m<sup>2</sup>, pour un prix d'acquisition de 15 568 000 \$ (15 582 179,50 \$ droits et taxes inclus). Le bien est actuellement loué par Guardian Recovery, pour un loyer annuel de 1 221 312 \$.

### 2.12 Tableau d'emploi des fonds

En euros (€)	Total au 01 janvier 2025	Durant l'année 2025	Total au 31 décembre 2025
<b>Fonds collectés</b>	- €	19 232 082,00 €	19 232 082,00 €
+ cession d'immeubles	- €	- €	- €
+ divers	- €	- €	- €
- commission de souscription	- €	- 987 786,73 €	- 987 786,73 €
- frais d'acquisition	- €	- 84 914,30 €	- 84 914,30 €
- achat d'immeubles	- €	- €	- €
- achat de titres de participation contrôlés	- €	- 9 588 062,97 €	- 9 588 062,97 €
- divers (autres frais imputés sur la prime d'émission)	- €	- 264,00 €	- 264,00 €
<b>Somme restant à investir *</b>	- €	<b>8 571 054,00 €</b>	<b>8 571 054,00 €</b>

\* La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI à la clôture dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

## 2.13 Délais de paiement

Article D.441-6 I – 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						5
Montant total des factures concernées TTC		61 109,02 €	0,00	0,00	0,00	61 109,02 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC		5,65%	0,00%	0,00%	0,00%	5,65%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre des factures exclues	N/A					
Montant total des factures exclues	N/A					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Délais contractuels :</li> <li>Délais légaux : 45 jours</li> </ul>					
Montant des achats 2025	1 082 189,91 €					
Montant du chiffre d'affaires 2025	27 351,40 €					

Article D.441-6 I – 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						0
Montant total des factures concernées TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre des factures exclues	N/A					
Montant total des factures exclues	N/A					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Délais contractuels :</li> <li>Délais légaux :</li> </ul>					

## 2. Éléments financiers

Comptes Annuels

# 2.14 Comptes Annuels

## 2.14.1 État du patrimoine

	31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>		
Terrains et constructions locatives		
Immobilisations en cours		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative		
Gros entretiens		
Provisions pour risques et charges		
<b>Titres financiers contrôlés</b>		
Immobilisations financières contrôlées	9 588 063	9 560 307
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>9 588 063</b>	<b>9 560 307</b>
<b>Immobilisations financières</b>		
Immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations financières autres que les titres de participation		
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation		
<b>Créances</b>		
Locataires et comptes rattachés		
Autres créances	5 566 956	5 534 300
Provision pour dépréciation des créances		
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>		
Valeurs mobilières de placement Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	3 502 412	3 502 412
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>9 069 368</b>	<b>9 036 712</b>
<b>Provision pour risques et charges</b>		
<b>Dettes</b>		
Dettes financières		
Dettes d'exploitation	-528 896	-528 896
Dettes diverses		
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-528 896</b>	<b>-528 896</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>		
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>18 128 535</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>18 068 123</b>

## 2.14.2 Tableau de variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 10/09/2025	Affectation résultat N-1	Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>Capital</b>			<b>12 162 600</b>	<b>12 162 600</b>
Capital souscrit			12 162 600	12 162 600
Capital en cours de souscription				
<b>Prime d'émission et de fusion</b>			<b>5 996 517</b>	<b>5 996 517</b>
Primes d'émission			7 069 482	7 069 482
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission			- 1 072 965	- 1 072 965
<b>Écarts de réévaluation</b>			-	-
Écarts de réévaluation			-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs			-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>			-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>			-	-
<b>Réserves</b>			-	-
<b>Report à nouveau</b>				
<b>Résultat de l'exercice</b>			<b>-30 582</b>	<b>-30 582</b>
<b>Acompte sur dividende N</b>				
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>18 128 535</b>	<b>18 128 535</b>

2.

## 2. Éléments financiers

Comptes Annuels

### 2.14.3 Compte de résultat de l'exercice

		31/12/2025
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	+	
Charges refacturées	+	
Produits des participations contrôlées	+	27 351
Produits annexes	+	
Reprises de provisions	+	
Transferts de charges immobilières	+	
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>27 351</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	
Travaux de gros entretiens	-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	
Autres charges immobilières	-	
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	
<b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>		<b>27 351</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	
Reprise de provision d'exploitation	+	
Transferts de charges d'exploitation	+	
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	
Produits divers de gestion courante	+	
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>-</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	-	
Charges d'exploitation de la société	-	63 229 *
Diverses charges d'exploitation	-	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	
Dotations aux provisions d'exploitation	-	
Dépréciation des créances douteuses	-	
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>63 229</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>		<b>- 63 229</b>

\* Dont 9 009 € au titre des « Impôts et taxes américains », comprenant l'impôt fédéral, l'impôt d'Etat, ainsi que l'impôt sur les bénéfices des succursales, également désigné sous le nom de « Branch Tax ».

## 2.14.4 Compte de résultat de l'exercice (suite)

		31/12/2025
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	+	
Autres produits financiers	+	5 296
Reprises de provision sur charges financières	+	
<b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>5 296</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-	
Charges d'intérêts des comptes courants	-	
Autres charges financières	-	
Dépréciations	-	
<b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I-II</b>		<b>5 296</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	+	
Reprise de provisions exceptionnelles	+	
<b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	
<b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II</b>		<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>- 30 582</b>

2.

## 2. Éléments financiers

Comptes Annuels

### 2.14.5 Annexe aux comptes annuels

#### Informations générales

##### Désignation de la société :

##### Principal Inside

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels de la SCPI, établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

L'annexe est établie conformément :

- Aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- Aux règles spécifiques applicables aux Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) visées au 2<sup>o</sup> de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, les états financiers annuels des SCPI sont constitués par :

- L'état du patrimoine ;
- Le tableau de variation des capitaux propres ;
- L'état des engagements hors bilan ;
- Le compte de résultat ;
- L'annexe.

Conformément à la note d'information, la stratégie d'investissement de Principal Inside est mise en œuvre grâce à la présence des équipes locales du groupe Principal Asset Management, tant en Europe qu'aux États-Unis d'Amérique.

#### Principes et méthodes comptables

##### Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;

- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025.

#### Faits caractéristiques

##### Capital et prélèvement sur prime d'émission :

La société Principal Inside est une société civile de placement immobilier qui a été immatriculée en date du 10/09/2025 avec un capital initial, prime d'émission incluse, de 1 140 750 euros, réparti en 5 070 parts. L'exercice a une durée de 3 mois et 20 jours, couvrant la période du 10/09/2025 au 31/12/2025.

Les souscriptions ont été ouvertes au grand public le 1<sup>er</sup> octobre 2025. Entre le 1<sup>er</sup> octobre 2025 et le 31 décembre 2025, 76 014 parts ont été souscrites (aucun retrait), portant le capital prime d'émission incluse, à 19 232 082 euros, réparti en 81 084 parts.

La commission de souscription, les honoraires d'acquisition, les écarts de change ainsi que les autres frais accessoires s'élèvent à 1 072 965 € et ont été imputés sur la prime d'émission.

##### Acquisitions

La société Inside Holdings LLC, entité de droit américain détenue à 100 % par la SCPI Principal Inside, a procédé en décembre 2025, par l'intermédiaire de deux sociétés immobilières américaines, à l'acquisition de deux actifs immobiliers situés aux États-Unis :

- Une polyclinique ambulatoire située en Floride, acquise le 11 décembre 2025 pour un prix net vendeur de 6,3 millions de dollars.
- Un établissement d'éducation de la petite enfance situé au Texas, acquis le 23 décembre 2025 pour un prix net vendeur de 4,6 millions de dollars.

## Méthodes comptables et règles d'évaluation

### Immobilisations locatives

#### Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives :

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine (colonne valeurs bilantielles) sont inscrites à leur coût d'acquisition (hors droits et hors frais d'acquisition) et ne font pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

#### Valeurs vénales des immeubles :

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris. La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises hors droits estimées par un expert externe en évaluation.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation bi annuelle de la valeur.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-106 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

Conformément à l'article 131-33 du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 les immeubles et terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

#### Provision pour gros entretien :

Afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses dépenses nécessaires au maintien en bon état des immeubles, le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et ayant pour seul objet de maintenir le parc immobilier en l'état.

La valeur de reconstitution, définie par les mêmes articles, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

#### Prélèvements sur prime d'émission :

Conformément aux dispositions statutaires, sont prélevés sur la prime d'émission :

- Les frais engagés lors des acquisitions tel que les frais et honoraires d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, les frais de publicité légale ;
- Les frais engagés par la SCPI pour sa constitution ainsi que les frais directement payés par la SCPI pour les augmentations de capital ;
- Les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles tel que les droits d'enregistrement, honoraires et émoluments de notaire ;
- Les commissions de souscriptions.

### Participations contrôlées par la SCPI

#### Principales règles d'évaluation des titres financiers contrôlés :

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne « valeur bilantielle » au coût historique d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires inclus). La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

#### Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise semestrielle réalisée par l'expert indépendant mandaté par la SCPI. La méthodologie appliquée est identique à celle utilisée pour les immeubles détenus en direct.

### Créances et dettes

#### Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur inventaire est inférieure à la valeur comptable.

#### Dettes :

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

## 2. Éléments financiers

Comptes Annuels

### Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 10/09/2025	Situation de clôture 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires					
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
Autres créances		9	9		
Intérêts ou dividendes à recevoir		32 647	32 647		
État et autres collectivités		216 385	216 385		
Associés opérations sur capital		5 317 915	5 317 915		
Syndic					
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir					
Autres débiteurs					
<b>TOTAL</b>	-	<b>5 566 956</b>	<b>5 566 956</b>	-	-

La créance de l'Etat est composée comme suit :

- 10 185 € de TVA déductible ;
- 129 737 € de crédit de TVA à reporter ;
- 76 463 € de TVA sur factures non parvenues ;

### Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 10/09/2025	Situation de clôture 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Provisions pour risques et charges					
Dépôts et garantie reçus					
Dettes auprès des établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		519 886	519 886		
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs et avoirs à établir					
Dettes aux associés					
Dettes fiscales		9 009	9 009		
Charges à payer					
Autres dettes diverses					
<b>TOTAL</b>	-	<b>528 895</b>	<b>528 895</b>	-	-

Les dettes fournisseurs sont composées comme suit :

- 61 109 € de solde fournisseurs ;
- 458 777 € de factures non parvenues.

Les dettes fiscales sont composées comme suit :

- 9 009 € de provision au titre de l'impôt sur les sociétés dû aux États-Unis.

## Capitaux propres

### Capital souscrit

Le capital social s'élève à 12 162 600 € dont 81 084 parts souscrites sur l'exercice. La valeur nominale d'une part est fixée à 150 euros.

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	-	81 084,00	-	81 084,00
Valeur nominale (en €)	-	150,00	-	150,00
Capital social (en €)	-	12 162 600,00	-	12 162 600,00

### Principaux éléments constitutifs des capitaux propres

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Affectation du résultat			Fin d'exercice
		Augmentation	Résultat	Distribution	
Capital		12 162 600			12 162 600
Prime d'émission		7 069 482			7 069 482
Prime de fusion					
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion					1 072 965
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions					- 1 072 965
Plus ou moins-value réalisée sur cession d'immeuble					
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cession d'immeubles					
Report à nouveau					
Acomptes sur dividendes					
Résultat et distribution					
Résultat					30 582
					-30 582
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>19 232 082</b>			<b>1 103 547</b>
					<b>18 128 535</b>

### Prime d'émission et prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 10/09/2025	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/2025
Prime d'émission		7 069 482	7 069 482
<b>Prélèvements sur P.E. :</b>			
• Commissions de souscription		987 787	987 787
• Commissions d'acquisition		46 647	46 647
• Autres frais		38 531	38 531
<b>TOTAL DES PRÉLÈVEMENTS</b>		<b>1 072 965</b>	<b>1 072 965</b>
<b>PRIME D'ÉMISSION NETTE</b>	<b>-</b>	<b>5 996 517</b>	<b>5 996 517</b>

## 2. Éléments financiers

Comptes Annuels

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Liste des transactions effectuées entre la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière

Tiers concerné	Nature de la relation	Montant des transactions (en €)
Principal Asset Management	Commissions de souscription de la société de gestion	987 787
Principal Asset Management	Commissions d'acquisition de la société de gestion	46 647
Principal Asset Management	Commissions de gestion de la société de gestion	2 477

Entreprises liées (en €)	Poste du bilan			
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Capital social
Inside Holdings LLC	8,61			9 588 063
<b>TOTAL</b>	<b>8,61</b>	-	-	<b>9 588 063</b>

### Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers	Montant au 31/12/2025 (en €)
<b>Produits des participations contrôlées :</b>	
Résultat immobilier	27 351
<b>TOTAL</b>	<b>27 351</b>

Le résultat de l'activité immobilière correspond au résultat généré par la société Inside Holdings LLC, entité de droit américain filiale à 100 % de la SCPI Principal Inside. Le résultat de l'exercice 2025 dégagé par la LLC a

été enregistré en produit de l'activité immobilière dans les comptes de la SCPI Principal Inside arrêtés au 31 décembre 2025, conformément à la clause de remontée automatique prévue dans ses statuts.

### Engagements hors bilan

Néant.

### Évènements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport

À notre connaissance, aucun événement postérieur pouvant avoir un impact significatif sur les comptes de l'exercice n'est à signaler.

## 2.14.6 Rapport du commissaire aux comptes annuels



KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex

2.

# SCPI Principal Inside

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 3 mois et 20 jours clos le 31 décembre 2025  
SCPI Principal Inside  
36, avenue Hoche – 75008 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre

## 2. Éléments financiers

Comptes Annuels



KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex

### SCPI Principal Inside

36, avenue Hoche – 75008 Paris

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 3 mois et 20 jours clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la SCPI Principal Inside,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Principal Inside relatifs à l'exercice de 3 mois et 20 jours clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 10 septembre 2025 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30060101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

### Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### SCPI Principal Inside

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels  
Exercice clos le 31 décembre 2025

## 2. Éléments financiers

Comptes Annuels



### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

### **SCPI Principal Inside**

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels  
Exercice clos le 31 décembre 2025

4



- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris la Défense,

KPMG S.A.

Christophe Coquelin  
Associé

## 2. Éléments financiers

Comptes Annuels

### Etat du patrimoine

	31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>		
Terrains et constructions locatives		
Immobilisations en cours		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative		
Gros entretiens		
Provisions pour risques et charges		
<b>Titres financiers contrôlés</b>		
Immobilisations financières contrôlées	9 588 063	9 560 307
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		
<b>Total I (Placements immobiliers)</b>	<b>9 588 063</b>	<b>9 560 307</b>
<b>Immobilisations financières</b>		
Immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		
<b>Total II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations financières autres que les titres de participation		
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation		
<b>Créances</b>		
Locataires et comptes rattachés		
Autres créances	5 566 956	5 534 300
Provision pour dépréciation des créances		
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>		
Valeurs mobilières de placement Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	3 502 412	3 502 412
<b>Total III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>9 069 368</b>	<b>9 036 712</b>
<b>Provision pour risques et charges</b>		
<b>Dettes</b>		
Dettes financières		
Dettes d'exploitation	-528 896	-528 896
Dettes diverses		
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-528 896</b>	<b>-528 896</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>		
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>18 128 535</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>18 068 123</b>

Tableau de variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 10/09/2025	Affectation résultat N-1	Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>Capital</b>			<b>12 162 600</b>	<b>12 162 600</b>
Capital souscrit			12 162 600	12 162 600
Capital en cours de souscription				
<b>Prime d'émission et de fusion</b>			<b>5 996 517</b>	<b>5 996 517</b>
Primes d'émission			7 069 482	7 069 482
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission			- 1 072 965	- 1 072 965
<b>Ecarts de réévaluation</b>			-	-
Ecarts de réévaluation			-	-
Ecarts sur dépréciation des immeubles d'actifs			-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>			-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>			-	-
<b>Réserves</b>			-	-
<b>Report à nouveau</b>				
<b>Résultat de l'exercice</b>			<b>-30 582</b>	<b>-30 582</b>
<b>Acompte sur dividende N</b>				
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>18 128 535</b>	<b>18 128 535</b>

2.

## 2. Éléments financiers

Comptes Annuels

### Compte de résultat de l'exercice

		31/12/2025
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	+	
Charges refacturées	+	
Produits des participations contrôlées	+	27 351
Produits annexes	+	
Reprises de provisions	+	
Transferts de charges immobilières	+	
<b>Total I : produits immobiliers</b>		<b>27 351</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	
Travaux de gros entretiens	-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	
Autres charges immobilières	-	
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	
<b>Total II Charges immobilières</b>		<b>-</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>		<b>27 351</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	
Reprise de provision d'exploitation	+	
Transferts de charges d'exploitation	+	
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	
Produits divers de gestion courante	+	
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>		<b>-</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	-	
Charges d'exploitation de la société	-	63 229*
Diverses charges d'exploitation	-	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	
Dotations aux provisions d'exploitation	-	
Dépréciation des créances douteuses	-	
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>		<b>63 229</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>		<b>- 63 229</b>

\* Dont 9 009 € au titre des « Impôts et taxes américains », comprenant l'impôt fédéral, l'impôt d'Etat, ainsi que l'impôt sur les bénéfices des succursales, également désigné sous le nom de « Branch Tax ».

Compte de résultat de l'exercice (suite)

		31/12/2025
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	+	
Autres produits financiers	+	5 296
Reprises de provision sur charges financières	+	
<b>Total I Produits financiers</b>		<b>5 296</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-	
Charges d'intérêts des comptes courants	-	
Autres charges financières	-	
Dépréciations	-	
<b>Total II Charges financières</b>		<b>-</b>
<b>Résultat financier C = I-II</b>		<b>5 296</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	+	
Reprise de provisions exceptionnelles	+	
<b>Total I Produits exceptionnels</b>		<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	
<b>Total II Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = I-II</b>		<b>-</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>		<b>- 30 582</b>

2.

# Annexe aux comptes annuels

## Informations générales

### Désignation de la société : Principal Inside

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels de la SCPI, établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

L'annexe est établie conformément :

- Aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- Aux règles spécifiques applicables aux Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) visées au 2° de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, les états financiers annuels des SCPI sont constitués par :

- L'état du patrimoine ;
- Le tableau de variation des capitaux propres ;
- L'état des engagements hors bilan ;
- Le compte de résultat ;
- L'annexe.

Conformément à la note d'information, 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.

## Principes et méthodes comptables

### Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025.

## Faits caractéristiques

### Capital et prélèvement sur prime d'émission :

La société Principal Inside est une société civile de placement immobilier qui a été immatriculée en date du 10/09/2025 avec un capital initial, prime d'émission incluse, de 1 140 750 euros, réparti en 5 070 parts. L'exercice a une durée de 3 mois et 20 jours, couvrant la période du 10/09/2025 au 31/12/2025.

Les souscriptions ont été ouvertes au grand public le 1er octobre 2025. Entre le 1er octobre 2025 et le 31 décembre 2025, 76 014 parts ont été souscrites (aucun retrait), portant le capital prime d'émission incluse, à 19 232 082 euros, réparti en 81 084 parts.

La commission de souscription, les honoraires d'acquisition, les écarts de change ainsi que les autres frais accessoires s'élèvent à 1 072 965 € et ont été imputés sur la prime d'émission.

### Acquisitions

La société Inside Holdings LLC, entité de droit américain détenue à 100 % par la SCPI Principal Inside, a procédé en décembre 2025, par l'intermédiaire de deux sociétés immobilières américaines, à l'acquisition de deux actifs immobiliers situés aux États-Unis :

- Une polyclinique ambulatoire située en Floride, acquise le 11 décembre 2025 pour un prix net vendeur de 6,3 millions de dollars.
- Un établissement d'éducation de la petite enfance situé au Texas, acquis le 23 décembre 2025 pour un prix net vendeur de 4,6 millions de dollars.

## Méthodes comptables et règles d'évaluation

### Immobilisations locatives

#### Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives :

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine (colonne valeurs bilantielles) sont inscrites à leur coût d'acquisition (hors droits et hors frais d'acquisition) et ne font pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

#### Valeurs vénales des immeubles :

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris. La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises hors droits estimées par un expert externe en évaluation.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation bi annuelle de la valeur.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-106 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

Conformément à l'article 131-33 du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 les immeubles et terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

#### Provision pour gros entretien :

Afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses dépenses nécessaires au maintien en bon état des immeubles, le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du

## 2. Éléments financiers

### Comptes Annuels

15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et ayant pour seul objet de maintenir le parc immobilier en l'état.

La valeur de reconstitution, définie par les mêmes articles, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

#### Prélèvements sur prime d'émission :

Conformément aux dispositions statutaires, sont prélevés sur la prime d'émission :

- Les frais engagés lors des acquisitions tel que les frais et honoraires d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, les frais de publicité légale ;
- Les frais engagés par la SCPI pour sa constitution ainsi que les frais directement payés par la SCPI pour les augmentations de capital ;
- Les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles tel que les droits d'enregistrement, honoraires et émoluments de notaire ;
- Les commissions de souscriptions.

#### **Participations contrôlées par la SCPI**

##### Principales règles d'évaluation des titres financiers contrôlés :

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne « valeur bilantielle » au coût historique d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires inclus). La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

#### **Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière**

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise semestrielle réalisée par l'expert indépendant mandaté par la SCPI. La méthodologie appliquée est identique à celle utilisée pour les immeubles détenus en direct.

#### **Créances et dettes**

##### Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur inventaire est inférieure à la valeur comptable.

##### Dettes :

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

### Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 10/09/2025	Situation de clôture 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires					
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
Autres créances		9	9		
Intérêts ou dividendes à recevoir		32 647	32 647		
Etat et autres collectivités		216 385	216 385		
Associés opérations sur capital		5 317 915	5 317 915		
Syndic					
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir					
Autres débiteurs					
<b>Total</b>	-	<b>5 566 956</b>	<b>5 566 956</b>	-	-

La créance de l'Etat est composée comme suit :

- 10 185 € de TVA déductible ;
- 129 737 € de crédit de TVA à reporter ;
- 76 463 € de TVA sur factures non parvenues ;

### Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 10/09/2025	Situation de clôture 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Provisions pour risques et charges					
Dépôts et garantie reçus					
Dettes auprès des établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		519 886	519 886		
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs et avoirs à établir					
Dettes aux associés					
Dettes fiscales		9 009	9 009		
Charges à payer					
Autres dettes diverses					
<b>Total</b>	-	<b>528 895</b>	<b>528 895</b>	-	-

Les dettes fournisseurs sont composées comme suit :

- 61 109 € de solde fournisseurs ;
- 458 777 € de factures non parvenues.

Les dettes fiscales sont composées comme suit :

- 9 009 € de provision au titre de l'impôt sur les sociétés dû aux États-Unis.

## 2. Éléments financiers

Comptes Annuels

### Capitaux propres

#### Capital souscrit

Le capital social s'élève à 12 162 600 € dont 81 084 parts souscrites sur l'exercice. La valeur nominale d'une part est fixée à 150 euros.

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	-	81 084,00	-	81 084,00
Valeur nominale (en €)	-	150,00	-	150,00
Capital social (en €)	-	12 162 600,00	-	12 162 600,00

#### Principaux éléments constitutifs des capitaux propres

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat Résultat Distribution	Diminution	Fin d'exercice
Capital		12 162 600			12 162 600
Prime d'émission		7 069 482			7 069 482
Prime de fusion				1 072 965	- 1 072 965
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion					
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions					
Plus ou moins-value réalisée sur cession d'immeuble					
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cession d'immeubles					
Report à nouveau					
Acomptes sur dividendes					
Résultat et distribution					
Résultat				30 582	-30 582
<b>Total</b>	-	19 232 082		1 103 547	18 128 535

#### Prime d'émission et prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 10/09/2025	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/2025
Prime d'émission		7 069 482	7 069 482
<b>Prélèvements sur P.E. :</b>			
-Commissions de souscription		987 787	987 787
-Commissions d'acquisition		46 647	46 647
-Autres frais		38 531	38 531
<b>Total des prélèvements</b>		1 072 965	1 072 965
<b>Prime d'émission nette</b>	-	5 996 517	5 996 517

## Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Liste des transactions effectuées entre la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière

Tiers concerné	Nature de la relation	Montant des transactions
Principal Real Estate SAS	Commissions de souscription de la société de gestion	987 787 €
Principal Real Estate SAS	Commissions d'acquisition de la société de gestion	46 647 €
Principal Real Estate SAS	Commissions de gestion de la société de gestion	2 477 €

Entreprises liées (en €)	Poste du bilan			
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Capital social
Inside Holdings LLC	8,61			9 588 063
<b>Total</b>	<b>8,61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 588 063</b>

## Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers	Montant au 31/12/2025
Produits des participations contrôlées :	
Résultat immobilier	27 351
<b>Total</b>	<b>27 351</b>

Le résultat de l'activité immobilière correspond au résultat généré par la société Inside Holdings LLC, entité de droit américain filiale à 100 % de la SCPI Principal Inside. Le résultat de l'exercice 2025 dégagé par la LLC a été enregistré en produit de l'activité immobilière dans les comptes de la SCPI Principal Inside arrêtés au 31 décembre 2025, conformément à la clause de remontée automatique prévue dans ses statuts.

## Engagements hors bilan

Néant.

## Evènements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport

A notre connaissance, aucun évènement postérieur pouvant avoir un impact significatif sur les comptes de l'exercice n'est à signaler.

## 2. Éléments financiers

Comptes Annuels

### 2.14.7 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées



KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex

# SCPI Principal Inside

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

SCPI Principal Inside

36, avenue Hoche – 75008 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre. Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG S.A.  
Tour Egho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex

### SCPI Principal Inside

36 avenue Hoche – 75008 Paris

### Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la SCPI Principal Inside,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulée :

Avec la société Principal Asset Management SAS :

#### **Master Asset Management Advisory Agreement**

Votre société a conclu avec la Société de Gestion, Principal Asset Management SAS, et auquel viennent adhérer l'ensemble des sociétés du groupe de la Société de Gestion, en Europe et aux États-Unis pour l'assistance à l'acquisition et à l'asset management dans chaque pays où la SCPI investit. Le contrat et l'acte d'adhésion concernant les États-Unis ont pour date d'effet la date de création de la SCPI, soit le 3 septembre 2025.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30060101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EGH0  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre

## 2. Éléments financiers

Comptes Annuels



Le coût des prestations délivrées au titre de ce contrat est inclus dans les commissions d'acquisition / cession d'actifs immobiliers, les commissions de gestion et les commissions de pilotage de travaux payées par la SCPI à la Société de Gestion, tel qu'il est précisé dans la Note d'Information (à la fin de la partie 3.2 – Rémunération de la Société de Gestion) : « 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 États-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. ».

Ces prestations ne constituent pas un coût supplémentaire pour le fonds.

Paris la Défense,

KPMG S.A.

Christophe Coquelin  
Associé

**SCPI Nom'Société - S.C.P.I.**

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées  
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le xx'mois'20xx

3

# 3.

## Conformité & Contrôle interne

3.1	Dispositif de conformité et de contrôle interne	72
3.2	Dispositif de gestion des risques	73
3.3	Rémunération	74
3.4	Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion et de l'expert immobilier	75
3.5	Conseil de Surveillance	75



### 3. Conformité & Contrôle interne

Dispositif de conformité et de contrôle interne

## 3.1 Dispositif de conformité et de contrôle interne

Principal Asset Management a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne proportionné à la nature, à l'importance et à la complexité des activités de la Société de Gestion et de la SCPI.

Ce dispositif vise à garantir le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables, des normes professionnelles ainsi que des procédures internes définies par la Société de Gestion.

La mise en œuvre du dispositif de contrôle interne est assurée par la fonction Conformité, placée sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

La fonction Conformité a la charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place au sein de Principal Asset Management et leur adéquation avec

la réglementation en rapport avec les activités de la Société de Gestion. Elle exerce une mission permanente de prévention, de détection et de gestion des risques de non-conformité. A ce titre, elle veille notamment au respect des obligations relatives à la protection des porteurs de parts, à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, à la gestion des conflits d'intérêts, à l'information réglementaire et commerciale, ainsi qu'au suivi des délégués et prestataires.

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des processus opérationnels de la Société de Gestion et repose sur des contrôles permanents et périodiques. Il vise notamment à garantir la fiabilité des données produites, la qualité du dispositif de gestion des risques de non-conformité et le respect des orientations définies par la Société de Gestion.

### Dispositif de contrôle permanent

Le programme de contrôle permanent, mis en œuvre par la fonction Conformité, recense l'ensemble des contrôles permanents avec leur fréquence, leur méthode et leur niveau de criticité.

Il est élaboré et mis à jour annuellement sur la base de la cartographie des risques de conformité, du suivi des recommandations et des priorités de supervision réglementaire.

### Dispositif de contrôle périodique

La fonction de contrôle périodique est déléguée à un prestataire externe, qui en assure la conception et la réalisation.

Ce dernier intervient dans le cadre de contrôles réguliers, fondés sur un plan de contrôle triennal, portant sur le

suivi de la bonne mise en œuvre des processus convenus et de l'existence de contrôles de premier et second niveaux réalisés par les équipes opérationnelles et la fonction Conformité.

### Gestion des conflits d'intérêts

Certains membres du conseil de surveillance peuvent être amenés à exercer des activités de distribution ou de prestation pour le compte de la Société de Gestion.

Ces situations sont identifiées comme susceptibles de générer des conflits d'intérêts potentiels et sont, à ce titre, encadrées par le dispositif de gouvernance interne et le Règlement intérieur du Conseil de surveillance et font l'objet d'un suivi régulier par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), conformément aux exigences réglementaires applicables.

La Société de Gestion dispose d'une politique formalisée de prévention et de gestion des conflits d'intérêts, couvrant notamment ces cas de figure. Cette politique

est tenue à la disposition des investisseurs et est publiée sur le site internet de la Société de Gestion.

### Avantages et Rémunérations

En application de l'article 314-17 du Règlement Général de l'AMF, il est porté à l'attention des associés que des avantages monétaires au sens de l'article 314-14 du Règlement Général de l'AMF ont été versés par la Société de Gestion en lien avec la distribution de la SCPI afin d'accroître l'encours de cette dernière et ainsi de dynamiser l'activité de la SCPI notamment en permettant d'accélérer l'acquisition d'actifs. Ceci n'a eu aucune incidence sur les commissions et frais acquis à ou payés par Principal Inside.

## 3.2 Dispositif de gestion des risques

### Rappel sur les risques liés à l'acquisition et à la détention de parts de Principal Inside

Il est rappelé que l'investissement 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 aux investisseurs de conserver leurs parts de Principal Inside pendant une durée minimale de 10 ans.

#### Éléments à considérer

Avant toute décision d'investissement, l'investisseur doit prendre contact avec son conseiller afin de s'assurer de l'adéquation entre l'investissement souhaité et sa situation personnelle et patrimoniale, sa tolérance au risque, ses objectifs d'investissement, son horizon de placement ainsi que ses préférences en matière de durabilité.

#### 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 d'ordre général liés à l'acquisition et à la détention de parts 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.

Les risques liés plus spécifiquement à la stratégie de Principal Inside incluent :

- Risques de change : la fluctuation des taux de change peut avoir un impact sur le rendement et la valeur de la SCPI.
- Risque 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.

#### Dispositif de gestion des risques

La Société de Gestion a mis en place un dispositif de gestion des risques visant à assurer une maîtrise rigoureuse des risques auxquels la SCPI est exposée dans le cadre de ses activités. Ce dispositif s'inscrit dans le respect des obligations réglementaires applicables et des bonnes pratiques de place.

Le dispositif de gestion des risques vise notamment à :

- s'assurer du respect des engagements pris par la Société de Gestion dans le cadre des activités conduites pour le compte de la SCPI ;
- garantir la fiabilité et l'exhaustivité des données essentielles à la bonne conduite des opérations, notamment en matière de valorisation des actifs ;
- informer régulièrement les instances de direction et de gouvernance sur l'évolution du profil de risque de la SCPI et sur les risques significatifs identifiés ;

### 3. Conformité & Contrôle interne

#### Rémunération

Les risques sont identifiés, analysés et contrôlés de manière systématique, sur la base

- d'analyses quantitatives et qualitatives ;
- d'indicateurs de suivi internes ;
- de scénarios ou stress tests adaptés au profil des produits gérés.

L'objectif est de s'assurer que les risques inhérents à la SCPI et à sa stratégie d'investissement sont conformes

aux attentes des associés et raisonnables au regard du profil de risque communiqué dans la documentation réglementaire.

La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI est conforme à celui décrit aux investisseurs. Elle veille notamment au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ainsi que les risques opérationnels.

## 3.3 Rémunération

La Société de Gestion a mis en place une politique de rémunération conforme à la Directive AIFM et aux exigences réglementaires françaises. Cette politique vise à promouvoir une gestion saine et efficace des risques et à éviter toute prise de risque excessive ou susceptible de créer des conflits d'intérêts.

Elle s'applique à l'ensemble des collaborateurs et repose sur une structure comprenant une rémunération fixe et, le cas échéant, une rémunération variable. Les composantes variables sont attribuées sur la base de critères objectifs, quantitatifs et qualitatifs, tenant compte de la performance individuelle, de la performance collective et du respect des règles internes.

La politique de rémunération fait l'objet de contrôles réguliers par la fonction Conformité et est revue au

moins une fois par an par la direction de la Société de Gestion.

Au titre de l'année 2025, la Société de Gestion a versé un total de 2 193 025 € au titre de la rémunération de l'ensemble des employés, dont 77,6 % de rémunération fixe et 22,4 % de rémunération variable.

La moyenne des employés sur l'année 2025 est de 18,9 Equivalents Temps Plein. Six employés sont identifiés comme preneurs de risques. Ces collaborateurs sont expressément couverts par la politique de rémunération au sens de la Directive AIFM. Ces derniers ont perçu une rémunération de 1 379 784 €, dont 71,3 % de rémunération fixe et 28,7 % de rémunération variable.

## 3.4 Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion et de l'expert immobilier

### Société de Gestion

Conformément à l'article 317-2 du RG-AMF, point IV, afin de couvrir les risques éventuels liés à la mise en cause de sa responsabilité professionnelle dans le cadre de la

gestion de ses fonds, Principal Asset Management SAS dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle, souscrite auprès de GENERALI.

3.

### Expert externe en évaluation (expert immobilier)

La société Jones Lang LaSalle Expertises (JLL Value and Risk Advisory) dispose d'une assurance responsabilité

civile professionnelle auprès de ALLIANZ, pour une garantie maximale de 10 000 000 €.

## 3.5 Conseil de Surveillance

La gestion de la SCPI est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'assemblée constitutive de la SCPI.

Pour rappel, le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion ;
- d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. À cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ;
- de présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI.

De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RG AMF, le Conseil de Surveillance :

- émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;
- s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans

délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement.

Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) à douze (12) membres nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) exercices et sont toujours rééligibles.

À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.

### 3. Conformité & Contrôle interne

# 4.

## Rapport du Conseil de Surveillance

4.1	Rapport général du Conseil de Surveillance	78
4.2	Rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier	80
4.3	Règlement intérieur du Conseil de surveillance – SCPI PRINCIPAL INSIDE (le « Règlement Intérieur »)	81



## 4.1 Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport du Conseil de Surveillance relatif à l'activité et à la gestion de la SCPI Principal Inside pour l'exercice écoulé, ainsi qu'aux résolutions soumises à votre approbation.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, notamment concernant la création de votre SCPI, l'évolution de son capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Le projet de rapport annuel a également été porté à la connaissance du Conseil.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

### Positionnement de la SCPI Principal Inside, démarrage et premiers investissements réalisés

Le Conseil de Surveillance souhaite mettre en avant la stratégie innovante et différenciante proposée par la SCPI Principal Inside, qui permet aux associés d'accéder aux marchés immobiliers européens (hors France) et américain, ce dernier étant le premier marché immobilier mondial. La stratégie repose sur une diversification géographique et sectorielle large, portée par Principal Asset Management : la Société de Gestion fait partie du Top 10 mondial des gérants immobiliers \* et qui dispose d'implantations locales dans les différents pays cibles d'investissement. La Société de Gestion n'investit pas en terre inconnue et démontre une expérience historique sur les différents marchés cibles.

Depuis la création de la SCPI, le Conseil de Surveillance a été régulièrement informé des principales étapes de son développement, notamment en matière de collecte et de mise en œuvre de la stratégie d'investissement.

Le Conseil de Surveillance souhaite également noter la promptitude avec laquelle la Société de Gestion a pu réaliser les premiers investissements aux États-Unis, en décembre 2025, moins de trois mois après l'ouverture des souscriptions au grand public.

### Conseil de Surveillance du 13 mai 2026

Nous vous informons que, lors de sa réunion du 13 mai 2026, le Conseil de Surveillance a procédé à :

- l'approbation du procès-verbal de la précédente séance du Conseil de Surveillance du 19 mars 2026 ;
- l'adoption du règlement intérieur discuté lors de la précédente séance du Conseil de Surveillance du 19 mars 2026 ;
- un rappel relatif aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 arrêtés par la Gérance ;
- l'examen du projet de rapport de gestion de la SCPI Principal Inside ;
- l'approbation du rapport général du Conseil de Surveillance relatif à l'exercice clos le 31/12/2025 et de son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
- l'approbation du projet des résolutions présentées à l'assemblée générale mixte de la SCPI appelée à statuer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 ;
- questions diverses.

S'agissant du premier exercice comptable de la SCPI, nous vous confirmons qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à expiration au terme de cet exercice.

\* **Source :** "The Largest Real Estate Investment Managers," *Pensions & Investments*, 10 novembre 2025.

## Capital et marché des parts

Dans le cadre de la création de la SCPI, 5 070 parts sociales ont été souscrites par les associés fondateurs de la SCPI représentant un montant total, prime d'émission incluse, de 1 140 750 €.

Depuis l'ouverture au public, les nouvelles souscriptions ont représenté une collecte de 18 091 332 € au 31/12/2025.

## Patrimoine et gestion locative

La SCPI a acquis deux actifs au cours de l'exercice pour un montant total de 10 940 000 \$ (soit 9 326 675 €). Ces actifs sont détenus par une LLC américaine. Ce patrimoine présente, à la clôture, un taux d'occupation de 100%. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026, une autre acquisition a été réalisée.

## Valeurs de la SCPI

Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation applicable aux SCPI.

4.

## Comptes annuels

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société. Le résultat net de votre SCPI s'élève à -30 581,72 €. L'ensemble des éléments relatifs aux comptes est présenté dans la partie 2 – Eléments financiers du présent Rapport Annuel.

## Résolutions

Le projet de texte des résolutions ordinaires soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, en conséquence, le Conseil de Surveillance **propose aux associés de voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leur approbation**, celles-ci étant conformes aux dispositions statutaires et nécessaires au fonctionnement et au développement de la SCPI.

Le Conseil de Surveillance remercie les associés de la confiance qu'ils lui accordent.

SC NIWAGAIFFE, représentée par Thierry Gaiffe  
Président du Conseil de Surveillance de la SCPI Principal Inside

## 4. Rapport du Conseil de Surveillance

Rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

# 4.2 Rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

La Société de Gestion a informé le Conseil de surveillance d'une convention entrant dans le cadre de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier : il s'agit d'un contrat cadre dénommé « Master Asset Management Advisory Agreement » conclu entre la Société de Gestion, Principal Asset Management SAS et la SCPI Principal Inside et auquel viennent adhérer (via un acte d'adhésion) l'ensemble des sociétés du groupe de la Société de Gestion, en Europe et aux États-Unis pour l'assistance à l'acquisition et à l'asset management dans chaque pays où la SCPI investit. Le contrat et l'acte d'adhésion concernant les États-Unis ont pour date d'effet la date de création de la SCPI, soit le 3 septembre 2025.

Il est par ailleurs indiqué que le coût des prestations délivrées au titre de ce contrat est inclus dans les commissions d'acquisition / cession d'actifs immobiliers, les commissions de gestion et les commissions de pilotage de travaux payées par la SCPI à la Société de Gestion, tel qu'il est précisé dans la Note d'Information (à la fin de la partie 3.2 – Rémunération de la Société de Gestion) : « *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 États-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.* » Ces prestations ne constituent donc pas un coût supplémentaire pour le fonds.

Les montants des contreparties financières afférentes à ces conventions font l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillés dans le rapport du Commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

## 4.3 Règlement intérieur du Conseil de surveillance – SCPI PRINCIPAL INSIDE (le « Règlement Intérieur »)

Le présent Règlement Intérieur a été adopté par l'ensemble des Membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Principal Inside en date du 13 mai 2026.

### Préambule

L'article L214-99 du Code monétaire et financier édicte :

**« Un conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion. Il est composé de trois à douze associés de la société civile de placement immobilier ou de la société d'épargne forestière qui sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la société civile de placement immobilier ou société d'épargne forestière. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun à tout moment. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société civile de placement immobilier ou de la société d'épargne forestière sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'assemblée ordinaire. »**

A l'égard des tiers, la société civile de placement immobilier ou la société d'épargne forestière ne peut se prévaloir des limitations ou restrictions résultant du présent article. »

L'article 16 des statuts de la SCPI Principal Inside institue un Conseil de surveillance et fixe ses règles de fonctionnements et ses missions (le « **Conseil de Surveillance** »)

Le présent Règlement Intérieur complète les dispositions législatives, réglementaires et statutaires afin de rappeler et préciser aux membres du Conseil de Surveillance leurs différents droits et devoirs et les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Le présent Règlement Intérieur n'est pas exhaustif, notamment il ne contient pas nécessairement l'intégralité des dispositions législatives et réglementaires applicables au Conseil de Surveillance des SCPI, et peut donc être complété ou modifié ultérieurement le cas échéant.

En cas de contradiction ou de conflit d'interprétation entre le présent Règlement Intérieur et les statuts de la SCPI, les dispositions statutaires prévaudront.

Le Règlement Intérieur s'impose à tous les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI.

Tout membre du Conseil de Surveillance est réputé, dès son entrée en fonction, adhérer sans réserve au Règlement Intérieur et devra respecter l'ensemble de ses dispositions.

4.

### 4.3.1 Composition du Conseil de surveillance

L'article 16.1 des statuts de la SCPI fixe les règles de nomination et de composition du Conseil de Surveillance.

#### a. Nomination des membres du Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) à douze (12) membres parmi les Associés porteurs de parts depuis au moins deux (2) ans (sauf au cours des trois (3) premiers exercices de la SCPI) et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé de la SCPI, il sera réputé démissionnaire d'office.

Conditions pour être éligible en tant que membre du Conseil de Surveillance :

- Avoir moins de 80 ans au moment de la candidature

- Ne pas avoir une activité directement concurrente, soit à titre personnel soit en tant que représentant ou salarié d'une société, avec celle de la Société de Gestion
- Ne pas exercer simultanément plus de cinq (5) mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI (l'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de conseil de surveillance qu'il occupe dans d'autres SCPI).

## 4. Rapport du Conseil de Surveillance

Règlement intérieur du Conseil de surveillance – SCPI PRINCIPAL INSIDE (le « Règlement Intérieur »)

La liste de candidats est présentée dans une résolution avec la mention des nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, les mandats exercés dans d'autres SCPI, et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

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.

Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que les membres personnes physiques et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

### b. Renouvellement des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois (3) ans et sont toujours rééligibles.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire des Associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

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.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale ordinaire devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion procède à un appel de candidatures et en communique les modalités, afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non fondateurs.

### c. Postes vacants

En cas de décès, démission, révocation ou toute autre évènement laissant un ou des postes de membre du Conseil de surveillance vacants en cours de mandat ou ayant pour conséquence que le nombre de membres devient inférieur à trois (3), le Conseil de surveillance pourra, à tout moment et s'il le juge opportun, entre deux Assemblées Générales, procéder à une nomination à titre provisoire par cooptation sous réserve que le ou les candidats remplissent les conditions visées à l'article I.1. ci-dessus.

La ou les nominations par cooptation devront être ratifiées lors de la plus prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres membres, voix

délibérative au sein du Conseil de Surveillance et sont réputés, dès leur entrée en fonction, adhérer sans réserve au Règlement Intérieur et devront respecter l'ensemble de ses dispositions

Dans le cas où l'Assemblée Générale ne ratifierait pas le ou les membres nommés par cooptation, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance en présence du ou des membres cooptés n'en demeurent pas moins valables.

Chaque membre nommé en remplacement d'un autre, confirmé ou élu par l'Assemblée Générale, ne demeurera en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

## 4.3.2 Missions et pouvoirs du Conseil de surveillance

L'article 16.3 des statuts de la SCPI fixe les missions du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance, représentant la collectivité des associés de la SCPI, a pour rôle est d'assister la société de gestion, sans pour autant disposer d'un pouvoir décisionnaire dans la gestion de la SCPI. Par conséquent, dans l'exercice de sa mission, le Conseil de surveillance doit s'abstenir de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte et s'assurer que ses investigations contribuent à améliorer le fonctionnement et les résultats de la SCPI, dans l'intérêt de l'ensemble des associés.

Dans le cadre de la préparation des Assemblées Générales, le Conseil de Surveillance consulte le projet de rapport de la société de gestion et donne un avis sur les projets de résolutions de l'Assemblée générale.

Le Conseil de Surveillance est aussi chargé de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale ordinaire

d'approbation des comptes, un rapport de synthèse sur la gestion de la SCPI dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ainsi que sur le projet des résolutions proposées. Ce rapport est intégré au rapport annuel de la SCPI.

A cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI.

Le Conseil de Surveillance donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Il peut en outre convoquer l'Assemblée Générale des associés de la SCPI si la société de gestion n'y procède pas conformément à l'article R214-136 du Code monétaire et financier.

## 4.3.3 Fonctionnement du Conseil de Surveillance

L'article 16.2 des statuts de la SCPI prévoit les modalités d'organisation et de fonctionnement des réunions du Conseil de Surveillance.

### a. Nomination et compétences du Président du Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président, nommés à la majorité des votes émis. Le Conseil de Surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Le mandat du Président, et le cas échéant du Vice-Président, est d'une durée égale à celle de sa nomination en tant que membre du Conseil de surveillance.

Le Président est rééligible.

Le Président, après consultation de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, fixe le calendrier annuel des réunions.

Il peut, sur un ordre du jour déterminé, convoquer une réunion exceptionnelle du Conseil.

Le Président dirige les débats des séances, signe les Procès-verbaux des délibérations et rédige le rapport du Conseil de surveillance à joindre au Rapport annuel de gestion de la SCPI.

En cas d'absence du Président, le Vice-président, s'il en existe un, assumera ses fonctions ou, à défaut, le Conseil de surveillance désignera pour la séance concernée celui de ses membres qui remplira les fonctions de président de séance.

## 4. Rapport du Conseil de Surveillance

Règlement intérieur du Conseil de surveillance – SCPI PRINCIPAL INSIDE (le « Règlement Intérieur »)

### b. Réunions du Conseil de surveillance

**2.1** Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la SCPI l'exige et au minimum 2 fois par an dont une fois au cours du 1<sup>er</sup> trimestre afin d'arrêter les comptes annuels de la SCPI.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit fixé dans la convocation. Les membres peuvent aussi rejoindre les réunions par le biais de visioconférence (un lien de connexion sera proposé par la société de gestion).

Une réunion du Conseil de Surveillance ne peut valablement se tenir que si la moitié des membres au moins est présente ou représentée (dans les deux cas, physiquement ou par le biais de visioconférence) sachant que chaque membre ne peut disposer, au cours d'une même séance, que de deux mandats de représentation.

Les décisions du Conseil de Surveillance sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, la voix du président de séance est prépondérante.

**2.2** Le Conseil de Surveillance est convoqué par la société de gestion au plus tard une semaine avant la date de la réunion. L'envoi des convocations peut se faire par tout moyen, y compris par courrier électronique, chaque membre s'engageant à communiquer son adresse électronique.

Elles comportent un ordre du jour, établi conjointement entre la société de gestion et le Conseil de surveillance comportant toujours un point sur les questions diverses, ainsi que tous les documents utiles aux délibérations, notamment un document de synthèse de l'activité et des résultats de la SCPI pour la période considérée. Ce document, élaboré par la Société de gestion, doit permettre à tous les membres du Conseil de surveillance :

- d'apprécier clairement et régulièrement l'évolution des aspects essentiels de la vie de la SCPI en leur donnant les moyens d'un suivi dans le temps,

et

- de préparer pour la réunion du Conseil de Surveillance leurs éventuelles questions et/ou observations.

**2.3** Le Conseil de Surveillance peut également être convoqué par le Président ou de deux autres de ses membres sur un ordre du jour déterminé et comportant toujours un point sur les questions diverses.

Le Conseil de Surveillance devra également convoquer la Société de Gestion à cette réunion.

Chaque membre du Conseil de Surveillance a la liberté et la responsabilité de demander au Président du Conseil de Surveillance l'inscription au projet d'ordre du jour de certains points s'il estime que ceux-ci relèvent de la compétence du Conseil de Surveillance.

**2.4** En cas d'empêchement, les membres du Conseil de Surveillance ne pouvant pas participer à une réunion avertissent la Société de gestion et peuvent confier un mandat de représentation écrit à un autre membre du Conseil de Surveillance.

**2.5** Eléments relatifs aux visioconférences. Un membre participant à la réunion par visioconférence peut représenter un autre membre sous réserve que le Président dispose, au jour de la réunion, d'un mandat de représentation du membre ainsi représenté.

Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres participant à la réunion par des moyens de visioconférence. Les moyens de visioconférence utilisés doivent satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion du Conseil de Surveillance dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue. A défaut, les membres du Conseil de Surveillance concernés ne pourront être réputés présents et, en l'absence de quorum, la réunion du Conseil devra être ajournée.

En cas de dysfonctionnement du système de visioconférence constaté par le Président, le Conseil de Surveillance peut valablement délibérer et/ou se poursuivre avec les seuls membres présents physiquement et/ou restant sur la visioconférence, dès lors que les conditions de quorum sont satisfaites.

Toute arrivée / sortie d'un membre de la visioconférence pendant la séance sera mentionnée dans le Procès-verbal de réunion.

Un membre participant à la réunion par visioconférence qui ne pourrait plus être réputé présent en raison d'un dysfonctionnement peut alors donner mandat de représentation à un membre présent physiquement, sous réserve de porter ce mandat à la connaissance du Président. Il peut également communiquer un mandat de représentation par anticipation stipulant qu'il ne deviendra effectif qu'en cas de dysfonctionnement ne lui permettant plus d'être réputé présent. Toutefois, un membre qui ne pourrait plus être réputé présent ne pourra pas subdéléguer le mandat de représentation qui lui aurait été confié qui ne pourra donc plus être exercé.

**2.6** Chaque réunion est présidée par le Président qui dirige les débats.

Le Conseil de Surveillance nomme également et pour la durée qu'il détermine, un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les membres du Conseil de Surveillance, soit en dehors d'eux. Il est remplacé à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant d'autres membres et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le Procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Il est tenu une feuille de présence qui est signée par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance et qui mentionne le nom des membres présents, réputés présents ou représentés. Il mentionne également le nom des membres ayant participé aux délibérations visioconférence.

Le Président du Conseil de Surveillance doit s'assurer de la prise en compte du vote des membres votant par visioconférence. Pour ce faire, il s'assure notamment que le secrétaire de séance procède à l'appel nominatif des participants au moment des votes concluant chaque point à l'ordre du jour.

Le secrétaire de séance :

- émarge le registre de présence en lieu et place des membres qui, assistant aux séances du Conseil de Surveillance par visioconférence, sont dans l'impossibilité de signer ce registre (pour eux et pour ceux qu'ils représentent).
- a en charge la rédaction du Procès-verbal de chaque réunion du Conseil de Surveillance soumis à

l'approbation des membres et à la validation du président de séance lors de la réunion du Conseil de Surveillance suivante.

Le Procès-verbal de chaque réunion indique le nom des membres présents, représentés, excusés ou absents. Il précise le nom des membres ayant participé à la réunion par visioconférence. Il est également fait, le cas échéant, état de tout incident technique relatif à une visioconférence ou un autre moyen de télécommunication lorsqu'il a perturbé le déroulement de la séance.

Le Procès-verbal relate les points abordés au cours de la séance en complément des informations données par le document de synthèse élaboré par la société de gestion.

Les Procès-verbaux sont signés par le président de séance et le secrétaire de séance et sont retranscrits, après corrections éventuelles, sur un registre légal coté et paraphé tenu au siège social de la SCPI.

Le registre légal est tenu à la disposition des membres du Conseil de Surveillance, ces derniers pouvant prendre copie des Procès-verbaux.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président du Conseil de Surveillance ou par deux membres dudit Conseil ou encore par la société de gestion.

### 4.3.4 Règles déontologiques

En cas de non-respect des obligations ci-dessous, notamment de l'existence d'une situation potentielle de conflit d'intérêts et d'absences répétées ou non excusées d'un membre du Conseil de Surveillance aux réunions, le Président du Conseil de surveillance, seul habilité à s'exprimer au nom du Conseil de Surveillance dans le Rapport annuel, pourra proposer dans son rapport à

l'Assemblée Générale, lors de l'arrivée à échéance du mandat de la personne concernée, de ne pas se prononcer en faveur de sa réélection.

En cas de manquement grave, le Président du Conseil de Surveillance peut proposer l'exclusion du membre concerné en convoquant une Assemblée Générale.

#### a. Obligations générales

Chaque membre du Conseil de Surveillance exerce ses fonctions avec indépendance et loyauté.

Notamment, les membres du Conseil de Surveillance ont obligation d'exercer leur fonction en toute indépendance les par rapport aux autres et à l'égard de la Société de gestion.

A ce titre, les membres du Conseil de Surveillance s'engagent à maintenir leur indépendance d'analyse, de jugement, de décision et d'action et à rejeter toute pression directe ou indirecte, interne ou externe à la SCPI pouvant s'exercer à leur encontre, et plus généralement, à ne pas rechercher ou accepter de la société de gestion ou de quiconque des avantages

susceptibles d'être considérés comme étant de nature à compromettre leur indépendance.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent agir en permanence dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts de la SCPI.

Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, les membres du Conseil de Surveillance s'engagent à fournir des informations exactes, précises et sincères, et ce notamment lors de l'établissement du rapport du Conseil de Surveillance portant sur les résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire proposées par la Société de gestion lors de l'Assemblée générale portant sur l'exercice social écoulé.

## 4. Rapport du Conseil de Surveillance

Règlement intérieur du Conseil de surveillance – SCPI PRINCIPAL INSIDE (le « Règlement Intérieur »)

Tout membre du Conseil de Surveillance doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Les membres du Conseil de Surveillance ont également l'obligation de s'assurer qu'ils reçoivent de la société de gestion une information suffisante et en temps utile afin de pouvoir valablement délibérer lors des réunions du Conseil de Surveillance.

Chaque membre du Conseil de Surveillance s'engage à être assidu afin de permettre le fonctionnement effectif

du Conseil de Surveillance. A cet effet, ils devront assister aux réunions du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance, dès qu'ils en ont connaissance et dans les plus brefs délais, sont tenus d'informer le Conseil de Surveillance de toute incompatibilité telle qu'énoncée au I.1. du présent Règlement et ont l'obligation de démissionner de leur fonction.

### b. Obligation de confidentialité concernant les informations privilégiées

Les membres du Conseil de Surveillance sont soumis à une obligation de confidentialité à l'égard des opérations, faits et actes concernant la SCPI, son activité, ses résultats ou sa situation financière ou les parts qu'elle émet dont ils ont connaissance dans l'exercice de leurs fonctions, dès lors que ces éléments n'ont pas un caractère public (notamment les acquisitions ou les cessions d'immeubles et les négociations locatives) et qu'ils sont de nature à avoir une incidence sur la valeur des parts de la SCPI.

En conséquence, les membres du Conseil de surveillance s'engagent à préserver la confidentialité de ces

informations vis-à-vis des tiers en dehors du Conseil de surveillance.

A ce titre, chaque membre du Conseil de Surveillance est responsable personnellement des informations confidentielles qu'il détient et s'engage à ne les divulguer en aucun cas.

Par ailleurs, chaque membre du Conseil de Surveillance doit s'abstenir d'effectuer des opérations sur les titres de la SCPI et/ou de conseiller à d'autres personnes de les effectuer, lorsqu'il dispose de par ses fonctions, d'informations privilégiées avant que le public n'en ait connaissance.

### c. Conflits d'intérêts

Chaque membre du Conseil de Surveillance s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts, notamment financiers et professionnels, et ceux de la SCPI.

Il est tenu d'informer le Conseil de Surveillance et la Société de gestion dans les plus brefs délais de tout conflit d'intérêts, même potentiel, dans lequel il pourrait être, directement ou indirectement, impliqué.

Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêts, il doit s'abstenir de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les sujets concernés.

Plus particulièrement, tout membre du Conseil de Surveillance ayant un intérêt personnel ou professionnel

direct ou indirect dans une opération soumise à son vote, devra en faire état et s'abstenir de participer aux délibérations y afférentes.

Par ailleurs, aucun membre du Conseil de Surveillance étant également prestataire ou plus précisément distributeur de la SCPI (c'est-à-dire ayant de manière directe, ou indirecte, un contrat de distribution avec la société de gestion pour la vente des parts de la SCPI) et souhaitant augmenter sa participation à la SCPI Principal Inside n'est autorisé à percevoir une rémunération en relation avec sa souscription.

### 4.3.5 Responsabilité des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la société de gestion.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la SCPI.

Cependant, ils sont responsables individuellement envers celle-ci et les tiers de leurs fautes personnelles commises dans l'exercice de leur mandat de contrôle.

Il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance sont considérés par l'assurance de responsabilité civile professionnelle de la SCPI comme des mandataires sociaux. A ce titre, ils bénéficient, dans le cadre dudit contrat d'assurance, d'une garantie en cas de fautes commises dans le cadre de leur mandat.

### 4.3.6 Frais de fonctionnement du Conseil de surveillance

L'article 16.5 des statuts de la SCPI fixe les règles de rémunération des membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs originaux des frais réels exposés en France métropolitaine hors Corse pour se rendre aux réunions du Conseil de Surveillance dans la limite d'un montant de 250€ (deux cent cinquante euros) par an, par conseil, et par membre du Conseil de Surveillance au prorata de la présence au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction.

Ces frais comprennent les frais de transports en France Métropolitaine entre le domicile du membre et le lieu de réunion du Conseil, et la nuit d'hôtel précédant ou suivant la réunion du Conseil dans l'hypothèse où il est démontré qu'il est impossible de se rendre à la réunion sans arriver la veille sur le lieu de réunion du Conseil. Les

demandes de remboursement de frais accompagnées des justificatifs sont établies par les membres du Conseil de surveillance intéressés à l'issue de chaque réunion du Conseil de surveillance et adressées à la Société de gestion.

La part des frais qui viendrait à dépasser les montants maximums restera à la charge du conseiller qui les a engagés.

Toute suspicion d'abus constatée par la Société de gestion relative aux remboursements des frais sera immédiatement portée à l'attention du Président du Conseil de surveillance.

Enfin, il peut être rendu compte à l'Assemblée générale annuelle de la SCPI du total des frais versés par la SCPI à chaque membre du Conseil de Surveillance, personne physique ou personne morale, pour l'exercice de ses fonctions.

### 4.3.7 Modifications du Règlement intérieur

La Société de gestion peut proposer au Conseil de Surveillance des modifications au Règlement Intérieur qui seront soumises au vote dudit Conseil.

Toute modification au présent Règlement Intérieur ne pourra être adoptée qu'à la majorité des membres du Conseil de Surveillance composé d'au moins la moitié des membres présents ou représentés.

Une fois les modifications adoptées par le Conseil de surveillance, le Règlement Intérieur modifié devra ensuite être ratifié par la plus prochaine Assemblée Générale ordinaire.

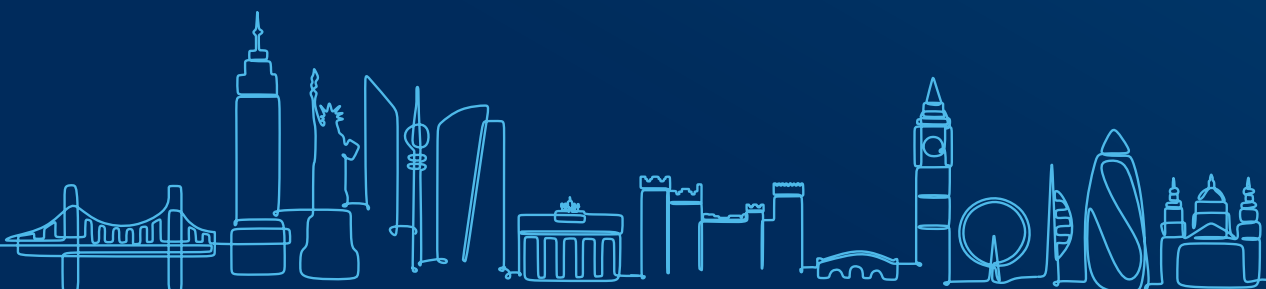
Il est toutefois précisé que les dispositions du présent Règlement Intérieur qui reprennent certaines des dispositions statutaires ne pourront être modifiées que pour autant que les dispositions correspondantes des statuts de la SCPI aient été préalablement modifiées par Assemblée Générale extraordinaire.

## 4. Rapport du Conseil de Surveillance

# 5.

## **Assemblée générale (Ordinaire/Extraordinaire/Mixte)**

5.1	Préparation de l'Assemblée Générale	90
5.2	Date et mode de consultation	90
5.3	Conclusion d'une deuxième Assemblée	91
5.4	Textes des résolutions	92



## 5. Assemblée générale (Ordinaire/Extraordinaire/Mixte)

Préparation de l'Assemblée Générale

# 5.1 Préparation de l'Assemblée Générale

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée générale sur l'ordre du jour suivant :

### Partie ordinaire :

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

### Partie extraordinaire :

- modification des statuts ;

### Partie ordinaire :

- délégation de pouvoirs en vue des formalités.

# 5.2 Date et mode de consultation

**Nous vous proposons de convoquer l'assemblée  
le lundi 22 juin 2026 à 10H00,  
par téléconférence audiovisuelle  
conformément à l'article 17.1.1 des statuts de la SCPI.**

Un système de vote par correspondance électronique sera ouvert au moment de l'envoi des convocations à l'Assemblée Générale et restera ouvert jusqu'à la veille de la réunion de l'Assemblée générale (soit jusqu'au 21 juin), afin que les Associés qui ne pourraient être présents puissent voter à distance.

Le vote en ligne sera possible pour les Associés présents à l'Assemblée Générale et connectés à la téléconférence audiovisuelle.

Les Associés qui le souhaitent pourront également donner procuration, soit au Président de la Société de Gestion, soit à un autre Associé de la SCPI (mais pas à une personne tierce), jusqu'à la veille de l'Assemblée Générale (soit jusqu'au 21 juin).

## 5.3 Conclusion d'une deuxième Assemblée

Dans le cas où le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée Générale ne serait pas atteint, nous vous proposons d'ores et déjà de convoquer une nouvelle assemblée générale, avec le même ordre du jour.

**Nous vous proposons de convoquer l'assemblée  
le lundi 6 juillet 2026 à 10H00,  
par téléconférence audiovisuelle  
conformément à l'article 17.1.1 des statuts de la SCPI.**

Un système de vote par correspondance électronique sera ouvert au moment de l'envoi des convocations à l'Assemblée Générale et restera ouvert jusqu'à la veille de la réunion de l'Assemblée générale (soit jusqu'au 5 juillet), afin que les Associés qui ne pourraient être présents puissent voter à distance.

Le vote en ligne sera possible pour les Associés présents à l'Assemblée Générale et connectés à la téléconférence audiovisuelle.

Les Associés qui le souhaitent pourront également donner procuration, soit au Président de la Société de Gestion, soit à un autre Associé de la SCPI (mais pas à une personne tierce), jusqu'à la veille de l'Assemblée Générale (soit jusqu'au 5 juillet).

## 5.4 Textes des résolutions

### Première résolution

L'assemblée générale mixte, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2025, du rapport général du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'assemblée générale mixte donne à la Gérance et aux membres du Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

**Auteur de la résolution :** la Gérance

**Motif(s) :** Il s'agit d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 préparés et arrêtés par la Gérance et de donner aux dirigeants quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

### Deuxième résolution

L'assemblée générale mixte, après avoir constaté que l'exercice clos le 31/12/2025 se solde par une perte de 30 581,72 €, décide de l'affecter en intégralité au compte « Report à nouveau ».

**Auteur de la résolution :** la Gérance

**Motif(s) :** Il s'agit d'affecter le résultat de l'exercice.

### Troisième résolution

L'assemblée générale mixte, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions dudit rapport et la conclusion de la convention qui y est mentionnée.

**Auteur de la résolution :** la Gérance

**Motif(s) :** conformément à la loi, l'assemblée générale de la SCPI doit approuver, en s'appuyant sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion, ou tout associé de la société de gestion.

### Quatrième résolution

L'assemblée générale décide, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, de reprendre au compte de la SCPI tous les actes et engagements souscrits en son nom par les associés fondateurs préalablement à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

**Auteur de la résolution :** la Gérance

**Motif(s) :** Cette résolution permet à la SCPI de reprendre en son nom les engagements qui ont été conclus lorsque la société était en cours de formation.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale mixte, après avoir rappelé que la Société de Gestion a proposé de modifier les statuts de la SCPI sur les points suivants :

- Modification de l'article 17.1.2 des statuts afin de supprimer l'exigence d'envoi, avec la convocation, des documents auxquels le texte des résolutions se réfèrent, à la suite de la modification de l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier ;
- Modification de l'article 17.1.3 des statuts afin de modifier les modalités de mise à disposition des informations des associés, à la suite de la modification de l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier ;
- Modification de l'article 17.4 des statuts afin de supprimer l'exigence d'émargement des associés en cas de réunion de l'assemblée exclusivement par visioconférence, à la suite de la modification de l'article R. 214-145 du Code monétaire et financier ;
- Modification de l'article 20 des statuts afin de modifier la durée du mandat de l'expert immobilier ainsi que la périodicité de ses expertises, à la suite de la modification de l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, étant précisé que cette modification n'aura aucun impact sur la durée actuelle du contrat d'expertise en cours, qui restera de 5 ans ;
- Modification du préambule et de l'article 15 des statuts pour prendre en compte le changement de dénomination de la société de gestion, anciennement Principal Real Estate et aujourd'hui Principal Asset Management.

décide de modifier les statuts de la SCPI comme figurant en annexe 1 du présent 5.4 (les modifications étant soulignées ou barrées en couleur rouge), et en conséquence, adopte chacun des articles ayant fait l'objet d'une modification et approuve par suite les statuts tels que modifiés.

En tant que de besoin, l'assemblée générale mixte autorise également la Société de Gestion, sous réserve de l'accord préalable du dépositaire, à procéder à la modification de la note d'information de la SCPI.

**Auteur de la résolution :** la Gérance

**Motif(s) :** cette résolution permet de modifier les statuts pour les mettre en adéquation avec les modifications réglementaires et les adapter à la pratique de la SCPI.

## Sixième résolution

L'assemblée générale mixte donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes aux fins d'effectuer toutes formalités consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent.

**Auteur de la résolution :** la Gérance

**Motif(s) :** Cette résolution permet de donner tout pouvoir au porteur d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal, pour accomplir des formalités juridiques.

## 5. Assemblée générale (Ordinaire/Extraordinaire/Mixte)

Statuts modifiés

### Annexe 1 – Statuts modifiés

(les modifications étant soulignées ou barrées en couleur rouge)

#### Principal Inside

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Au capital minimum de 760.000 euros

Siège Social : 36 avenue Hoche, 75008 Paris

RCS Paris 991 025 271

(la « **Société** »)

#### STATUTS

Mis à jour par décisions de l'assemblée générale mixte du

Certifiés conformes par la gérance

#### Table des matières

Article 1 Forme .....	95
Article 2 Objet social .....	95
Article 3 Dénomination sociale .....	96
Article 4 Siège social .....	96
Article 5 Durée .....	96
Article 6 Apports .....	96
Article 7 Capital social .....	98
Article 8 Variabilité du capital social .....	99
Article 9 Modification du capital social .....	100
Article 10 Représentation des parts .....	100
Article 11 Droits et responsabilités des associés .....	100
Article 12 Cession et transmission des parts .....	101
Article 13 Retrait d'un associé .....	102
Article 14 Décès, dissolution, faillite, incapacité d'un associé .....	102
Article 15 Gestion .....	102
Article 16 Conseil de surveillance .....	106
Article 17 Décisions collectives d'associés .....	107
Article 18 Commissaires aux Comptes .....	110
Article 19 Dépositaire .....	111
Article 20 Évaluation des actifs de la société .....	111
Article 21 Exercice social .....	111
Article 22 Comptes – Droits de communication des associés .....	111
Article 23 Affectation et répartition des résultats .....	112
Article 24 Note d'information .....	112
Article 25 Fusion, propagation, dissolution, liquidation .....	113
Article 26 Contestations .....	113

Les **Associés Fondateurs**, tel que ce terme est défini à l'article 6 ci-dessous), ont arrêté, ainsi qu'il suit, les statuts d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable qu'ils ont convenus de constituer.

Les termes commençant par une majuscule renvoient aux définitions contenues dans les présents statuts (les « **Statuts** ») ou dans la note d'information de la Société (la « **Note d'Information** »).

\* \* \* \*

\* \*

\*

### Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Société est constituée entre les Associés Fondateurs (tel que ce terme est défini à l'article 6 ci-dessous) et toutes autres personnes ultérieures qui viendraient à acquérir et à conserver la qualité d'associé (ensemble les « **Associés** ») aux fins d'investir conformément à sa politique d'investissement telle que définie dans la Note d'Information en section 2. de l'introduction (la « **Politique d'Investissement** »).

La Société constitue un fonds d'investissement alternatif dit « FIA » tel que défini à l'article L.214-24 du Code monétaire et financier (« **CMF** »), dont la société de gestion est ~~Principal Real Estate~~ Principal Asset Management SAS.

La Société a vocation notamment à servir de support d'unités de compte de contrat d'assurance sur la vie, de contrats de capitalisation ou dans le cadre de plans d'épargne retraite.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

5.

## Article 1 Forme

Il est constitué entre les propriétaires des parts sociales, ci-après créées, et de celles qui pourront l'être ultérieurement (les « **Parts** » et individuellement une « **Part** »), une Société Civile de Placement Immobilier (« **SCPI** ») à capital variable.

La Société est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-1, 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'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** »), fixant le régime applicables aux SCPI à capital variable autorisées à faire une offre au public, ainsi que tous textes subséquents, les Statuts et la Note d'Information tels qu'éventuellement modifiés.

La Société ne peut pas émettre de titres négociables.

## Article 2 Objet social

La Société 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 la Société fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de la gestion de son patrimoine immobilier, la Société 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. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La Société 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 vente de l'électricité produite.

La Société peut céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements 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.

À titre accessoire, la Société 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.

## 5. Assemblée générale (Ordinaire/Extraordinaire/Mixte)

Statuts modifiés

### Article 3 Dénomination sociale

La dénomination de la Société est :  
« **Principal Inside** »

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle doit toujours être précédée ou suivie de manière

lisible, des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou « SCPI à capital variable », suivis de l'indication du capital social minimum et du numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

### Article 4 Siège social

Le siège social de la Société est fixé au :  
**36, avenue Hoche, 75008 Paris**

Le siège social pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements limitrophes par

simple décision de la Société de Gestion et partout ailleurs par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés.

### Article 5 Durée

La durée de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf en cas de prorogation

ou de dissolution anticipée suivant décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

### Article 6 Apports

Les associés fondateurs (« **Associés Fondateurs** ») ont fait apport des sommes suivantes, sans qu'il ait été fait offre au public :

- Guillaume Masset a apporté une somme totale de cent trente mille huit cents (130.800) euros de valeur nominale et soixante-cinq mille quatre cents (65.400) euros de prime d'émission, correspondant à huit cent soixante-douze (872) parts, portant les numéros 1 à 872, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société SCI NIPHIMMO a apporté une somme totale de quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cents (99.900) euros de valeur nominale et quarante-neuf mille neuf cent cinquante (49.950) euros de prime d'émission, correspondant à six cent soixante-six (666) parts, portant les numéros 873 à 1538, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société FILAMONT a apporté une somme totale de soixante-six mille six cents (66.600) euros de valeur nominale et trente-trois mille trois cents (33.300) euros de prime d'émission, correspondant à quatre cent quarante-quatre (444) parts, portant les numéros 1539 à 1982, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société BORA BORA a apporté une somme totale de trente-trois mille trois cents (33.300) euros de valeur nominale et seize mille six cent cinquante (16.650) euros de prime d'émission, correspondant à deux cent vingt-deux (222) parts, portant les numéros 1983 à 2204, de cent cinquante (150) euros de valeur

nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;

- la société TAHAA a apporté une somme totale de trente-trois mille trois cents (33.300) euros de valeur nominale et seize mille six cent cinquante (16.650) euros de prime d'émission, correspondant à deux cent vingt-deux (222) parts, portant les numéros 2205 à 2426, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société QUIXY 2 a apporté une somme totale de trente-trois mille trois cents (33.300) euros de valeur nominale et seize mille six cent cinquante (16.650) euros de prime d'émission, correspondant à deux cent vingt-deux (222) parts, portant les numéros 2427 à 2648, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société SCI CAPIMOV a apporté une somme totale de vingt-six mille sept cents (26.700) euros de valeur nominale et treize mille trois cent cinquante (13.350) euros de prime d'émission, correspondant à cent soixante-dix-huit (178) parts, portant les numéros 2649 à 2826, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- Clément Estier a apporté une somme totale de vingt-six mille cinq cent cinquante (26.550) euros de valeur nominale et treize mille deux cent soixante-quinze (13.275) euros de prime d'émission, correspondant à cent soixante-dix-sept (177) parts, portant les numéros 2827 à 3003, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;

- la société HOLDING COURTANT LAGARDE & COMPAGNIE a apporté une somme totale de vingt-six mille quatre cents (26.400) euros de valeur nominale et treize mille deux cents (13.200) euros de prime d'émission, correspondant à cent soixante-seize (176) parts, portant les numéros 3004 à 3179, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- Frédéric Cézard a apporté une somme totale de vingt-deux mille cinq cents (22.500) euros de valeur nominale et onze mille deux cent cinquante (11.250) euros de prime d'émission, correspondant à cent cinquante (150) parts, portant les numéros 3180 à 3329, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- Julien Jaoui a apporté une somme totale de vingt-deux mille cinq cents (22.500) euros de valeur nominale et onze mille deux cent cinquante (11.250) euros de prime d'émission, correspondant à cent cinquante (150) parts, portant les numéros 3330 à 3479, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société ALTIAM a apporté une somme totale de vingt mille cent (20.100) euros de valeur nominale et dix mille cinquante (10.050) euros de prime d'émission, correspondant à cent trente-quatre (134) parts, portant les numéros 3480 à 3613, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société VALEURS INVESTISSEMENTS PATRIMOINE a apporté une somme totale de dix-neuf mille neuf cent cinquante (19.950) euros de valeur nominale et neuf mille neuf cent soixante-quinze (9.975) euros de prime d'émission, correspondant à cent trente-trois (133) parts, portant les numéros 3614 à 3746, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- Jonathan Attlane a apporté une somme totale de dix-neuf mille neuf cent cinquante (19.950) euros de valeur nominale et neuf mille neuf cent soixante-quinze (9.975) euros de prime d'émission, correspondant à cent trente-trois (133) parts, portant les numéros 3747 à 3879, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- Pierre Garin a apporté une somme totale de seize mille huit cents (16.800) euros de valeur nominale et huit mille quatre cents (8.400) euros de prime d'émission, correspondant à cent douze (112) parts, portant les numéros 3880 à 3991, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- Jean-Baptiste Lausanne a apporté une somme totale de quinze mille (15.000) euros de valeur nominale et sept mille cinq cents (7.500) euros de prime d'émission, correspondant à cent (100) parts, portant les numéros 3992 à 4091, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société KYT INVEST a apporté une somme totale de quatorze mille cinq cent cinquante (14.550) euros de valeur nominale et sept mille deux cent soixante-quinze (7.275) euros de prime d'émission, correspondant à quatre-vingt-dix-sept (97) parts, portant les numéros 4092 à 4188, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société ATY INVEST a apporté une somme totale de quatorze mille cinq cent cinquante (14.550) euros de valeur nominale et sept mille deux cent soixante-quinze (7.275) euros de prime d'émission, correspondant à quatre-vingt-dix-sept (97) parts, portant les numéros 4189 à 4285, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société PAMOJA INVEST a apporté une somme totale de treize mille trois cent cinquante (13.350) euros de valeur nominale et six mille six cent soixante-quinze (6.675) euros de prime d'émission, correspondant à quatre-vingt-neuf (89) parts, portant les numéros 4286 à 4374, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société ARCAMA a apporté une somme totale de treize mille trois cent cinquante (13.350) euros de valeur nominale et six mille six cent soixante-quinze (6.675) euros de prime d'émission, correspondant à quatre-vingt-neuf (89) parts, portant les numéros 4375 à 4463, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société FAMANI a apporté une somme totale de treize mille trois cent cinquante (13.350) euros de valeur nominale et six mille six cent soixante-quinze (6.675) euros de prime d'émission, correspondant à quatre-vingt-neuf (89) parts, portant les numéros 4464 à 4552, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société NXO PATRIMOINE a apporté une somme totale de treize mille deux cents (13.200) euros de valeur nominale et six mille six cents (6.600) euros de prime d'émission, correspondant à quatre-vingt-huit (88) parts, portant les numéros 4553 à 4640, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- Didier Dielna et Fanny Rosiers (mariés sous le régime de la communauté) ont apporté une somme totale de neuf mille neuf cents (9.900) euros de valeur nominale et quatre mille neuf cent cinquante (4.950) euros de prime d'émission, correspondant :
  - à trente-trois parts (33) parts, portant les numéros 4641 à 4673, attribuées à Didier Dielna, et
  - à trente-trois parts (33) parts, portant les numéros 4674 à 4706, attribuées à Fanny Rosiers,

## 5. Assemblée générale (Ordinaire/Extraordinaire/Mixte)

### Statuts modifiés

de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;

- la société SC NIWAGAIFFE a apporté une somme totale de sept mille cinq cents (7.500) euros de valeur nominale et trois mille sept cent cinquante (3.750) euros de prime d'émission, correspondant à cinquante (50) parts, portant les numéros 4707 à 4756, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société A.S. FINANCES a apporté une somme totale de sept mille cinq cents (7.500) euros de valeur nominale et trois mille sept cent cinquante (3.750) euros de prime d'émission, correspondant à cinquante (50) parts, portant les numéros 4757 à 4806, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- Sylvain Agar a apporté une somme totale de six mille sept cent cinquante (6.750) euros de valeur nominale et trois mille trois cent soixante-quinze (3.375) euros de prime d'émission, correspondant à quarante-cinq (45) parts, portant les numéros 4807 à 4851, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société BFDP CONSEILS a apporté une somme totale de six mille six cents (6.600) euros de valeur nominale et trois mille trois cents (3.300) euros de prime d'émission, correspondant à quarante-quatre (44) parts, portant les numéros 4852 à 4895, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- Gil Chevrier et Isabelle Bailly (mariés sous le régime de la communauté) ont apporté une somme totale de six mille six cents (6.600) euros de valeur nominale et trois mille trois cents (3.300) euros de prime d'émission, correspondant :
  - à vingt-deux parts (22) parts, portant les numéros 4896 à 4917, attribuées à Gil Chevrier, et
  - à vingt-deux parts (22) parts, portant les numéros 4918 à 4939, attribuées à Isabelle Bailly,de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- Laurent Even a apporté une somme totale de six mille six cents (6.600) euros de valeur nominale et trois mille trois cents (3.300) euros de prime d'émission, correspondant à quarante-quatre (44) parts, portant

les numéros 4940 à 4983, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;

- Marianne Blanchot a apporté une somme totale de six mille six cents (6.600) euros de valeur nominale et trois mille trois cents (3.300) euros de prime d'émission, correspondant à quarante-quatre (44) parts, portant les numéros 4984 à 5027, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- Mathilde Bocciarelli a apporté une somme totale de quatre mille six cent cinquante (4.650) euros de valeur nominale et deux mille trois cent vingt-cinq (2.325) euros de prime d'émission, correspondant à trente et une (31) parts, portant les numéros 5028 à 5058, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- Jean Boutin a apporté une somme totale de mille cinq cents (1.500) euros de valeur nominale et sept cent cinquante (750) euros de prime d'émission, correspondant à dix (10) parts, portant les numéros 5059 à 5068, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ;
- la société OLIFAN COURTAGE a apporté une somme totale de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission, correspondant à une (1) part, portant le numéro 5069, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission ; et
- la société MAEKN a apporté une somme totale de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission, correspondant à une (1) part, portant le numéro 5070, de cent cinquante (150) euros de valeur nominale et soixante-quinze (75) euros de prime d'émission.

soit, au total, la somme de un million cent quinze mille quatre cents (1.140.750) euros, dont sept cent soixante mille cinq cent (760.500) euros de valeur nominale et trois cent quatre-vingt mille deux cent cinquante (380.250) euros de prime d'émission, soit 5.070 parts sociales (les « **Parts** » et individuellement une « **Part** »).

La libération de ces sommes a été constatée par une décision du Gérant.

## Article 7 Capital social

### 7.1 Capital social initial

Le capital social initial, constitué des apports mentionnés à l'Article 6, est fixé à la somme de sept cent soixante mille cinq cents (760.500) d'euros, divisé en cinq mille soixante-dix (5.070) Parts ordinaires de cent cinquante (150) euros de valeur nominale, numérotées de 1 à 5.070, attribuées aux Associés en représentation de leurs apports respectifs.

Total égal au nombre de Parts composant le capital social : cinq mille soixante-dix (5.070) Parts.

Les Associés Fondateurs ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de soixante-quinze (75) euros sur chaque part souscrite et intégralement libérée, soit un capital social d'origine, prime d'émission incluse, s'élevant à un million cent quarante mille sept cent cinquante (1.140.750) euros dont trois cent quatre-vingt mille deux cent cinquante (380.250) euros de prime

d'émission. Les Associés Fondateurs ont intégralement libéré les Parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par Banque Palatine, une société anonyme au capital de 688.802.680 euros, dont le siège est 86 rue de Courcelles 75008 Paris (542 104 245 RCS Paris).

Ces Parts des Associés Fondateurs sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois (3) années à compter de la délivrance du visa de l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-86 du CMF.

## 7.2 Capital social maximum

Le capital social maximum s'élève à cinq cents millions (500.000.000) d'euros.

## Article 8 Variabilité du capital social

En application des dispositions des articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social est susceptible (i) d'augmentation par des versements successifs des Associés ou l'admission de nouveaux Associés et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués, dans la limite du capital maximum autorisé et du capital minimum autorisé.

Les variations de capital qui interviennent dans les limites du capital social minimum et du capital social maximum autorisés n'entraînent pas de modification statutaire et ne sont pas assujetties aux formalités de dépôt et de publicité.

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Les conditions de souscription, d'émission et de libération des Parts sont précisées ci-après et dans la Note d'Information.

### 8.1 Augmentation de capital social

Le capital social peut être augmenté, par la Société de Gestion, par émission de Parts nouvelles, dans les termes et conditions de la Note d'Information, et dans la limite du capital maximum prévu à l'Article 7.2 des Statuts.

Aucune souscription de Parts de la Société ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par la « Rule 902 » de la « Regulation S » définie au titre du « Securities Act of 1933 » des États-Unis d'Amérique. Toute demande de souscription de Parts de la Société par un nouvel Associé doit recueillir l'agrément de cette dernière, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion. Cet agrément résultera d'une notification par courrier électronique. Le défaut de réponse dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription considéré

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues par la Société de Gestion dans les conditions de l'Article 8.1.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

### 7.3 Capital social minimum

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social de la Société en dessous de sept cent soixante mille (760.000) euros, qui représente le capital social minimum.

### 7.4 Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital qui est effectivement souscrite par les Associés au cours de la vie sociale de la Société.

complet par la Société de Gestion et accompagné du versement équivaut à un agrément.

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 cet effet 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 cet effet et faites à un prix, majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs, sont satisfaites.

### 8.2 Modalités de souscription des Parts

Toute souscription de Part devra être réalisée dans les conditions du présent Article et de la Note d'Information.

Les souscriptions seront effectuées en numéraire.

Les Parts représentatives d'apports en numéraire devront être libérées intégralement à la souscription.

Les Associés Fondateurs et les Sponsors doivent respectivement souscrire à un minimum de une (1) et de quarante (40) Parts. A compter du 31 juillet 2026, tout nouvel Associé est tenu de souscrire un minimum de dix (10) Parts.

Les souscriptions seront matérialisées par un Bulletin de Souscription, adressé à la Société de Gestion complété et signé, accompagné du paiement du montant de la souscription et de toutes pièces justificatives exigées par la Société de Gestion, tel que précisé par la Note d'Information et sur le Bulletin de Souscription, ou par demande ultérieure de la Société de Gestion.

Les Parts nouvelles ne seront assimilées aux Parts anciennes et ne jouiront des mêmes droits qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription et à condition que celles-ci aient été agréées par la Société de Gestion dans les conditions prévues par les présents Statuts et la Note d'Information et que le souscripteur ait libéré les fonds correspondants.

## 5. Assemblée générale (Ordinaire/Extraordinaire/Mixte)

Statuts modifiés

### 8.2.1 Prix de souscription des Parts

L'émission de Parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine ;
- assurer l'égalité entre les nouveaux et les anciens Associés.

La Société de Gestion fixe le montant de cette prime d'émission qui inclut une commission de souscription.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L.214-109 du CMF. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'AMF.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

### 8.2.2 Réalisation des augmentations

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour mener à bonne fin l'augmentation de capital et en constater la réalisation. Aucune augmentation de capital ne peut être constatée par la Société de Gestion si elle a pour effet de porter le capital social souscrit à un montant supérieur au montant du capital maximum autorisé visé à l'Article 7.2.

Chaque année, dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé,

la Société de Gestion constatera le montant du capital social effectif le jour de la clôture de cet exercice.

### 8.2.3 Diminution du capital social

Le capital social peut être diminué par la reprise des apports effectués par les Associés qui se retirent partiellement ou totalement de la Société réalisée dans les conditions du présent Article et de la Note d'Information.

Les reprises d'apports, de quelque nature que ce soit, donnent lieu à un remboursement en numéraire.

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.

Les conditions de retrait des Associés sont précisées dans le Chapitre 2 de la Note d'Information de la Société.

Le capital social de la Société ne pourra pas diminuer du fait des retraits lorsque les demandes de retrait seront exécutées en contrepartie d'une souscription correspondante. Le capital pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de retrait seront effectuées à partir du fonds de remboursement, s'il en existe un, dans la limite de la dotation effective de celui-ci et dans les conditions prévues dans la Note d'Information.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure au capital social minimum visé à l'Article 7.3.

## Article 9 Modification du capital social

Nonobstant la clause de variabilité du capital prévue à l'Article 8 des Statuts, le capital social de la Société peut être augmenté ou réduit par décisions des Associés dans les conditions prévues par la loi et les présents Statuts.

Le montant du capital social maximum pourra être modifié par décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le montant du capital social minimum pourra être modifié, sans pouvoir descendre en dessous de 760.000 €, par décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

## Article 10 Représentation des parts

Les Parts sont nominatives et ne peuvent en aucun cas être représentées par un titre négociable.

La propriété d'une Part résulte seulement des Statuts, des actes qui pourraient les modifier, ainsi que des cessions de Parts qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et enregistrées.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des Associés. A chaque Associé qui en fait la demande, il est délivré une attestation de son inscription sur le registre des Associés.

## Article 11 Droits et responsabilités des associés

Chaque Part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de Parts existantes et les droits et obligations qui y sont attachées. Toutefois, les

parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

## 11.1 Responsabilité des Associés

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie en justice. Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du CMF, 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 la Société.

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 la Société 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.

## 11.2 Droits des Associés

Chaque Part donne droit à une voix pour toute décision collective des Associés. Les droits et obligations attachés à chaque Part la suivent dans quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une Part emporte de plein droit adhésion aux présents Statuts et aux décisions régulièrement prises par les Associés.

Chaque Part est indivisible à l'égard de la Société.

En cas de copropriété ou de démembrement des Parts et à défaut de convention d'indivision ou de démembrement dument notifiée à la Société, les règles suivantes s'appliquent :

- les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés ;
- à défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de faire désigner en justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires indivis ;
- si une Part est grevée d'usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Par ailleurs, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier ; toutefois, pour les autres décisions, le nu-propiétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier, une telle convention devant être signifiée à la Société ;
- le nu-propiétaire a droit au remboursement des apports, aux distributions de réserves et au boni de liquidation.

## Article 12 Cession et transmission des parts

### 12.1 Forme de la cession ou de la transmission

La cession de Parts doit être constatée par écrit.

À peine de nullité, toute cession de Parts donne lieu à une inscription par la Société de Gestion sur le registre des Associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil.

Aucune cession de Parts, qu'elle soit directe ou indirecte, volontaire ou involontaire, ne sera valable si celle-ci entraîne une violation des Statuts, de la Note d'Information, des lois ou de toute autre réglementation applicable.

### 12.2 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 déjà 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 réglementaires qui lui incombent au titre notamment de la gestion du portefeuille de la Société.

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 la Société 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 la Société.

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

## 5. Assemblée générale (Ordinaire/Extraordinaire/Mixte)

Statuts modifiés

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 la Société, en vue de réduire son capital.

### Article 13 Retrait d'un associé

Sous réserve du respect des stipulations des Statuts et de la Note d'Information, et notamment des mécanismes de blocage des rachats précisés dans la Note d'Information, chaque Associé peut se retirer

### Article 14 Décès, dissolution, faillite, incapacité d'un associé

#### 14.1 Décès

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier auprès de la Société de leurs qualités par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion dans un délai de six (6) mois de la disparition de l'Associé concerné.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

#### 14.2 Dissolution

La Société n'est pas dissoute par la fusion, scission ou dissolution entraînant la disparition d'un Associé. Elle continue entre les Associés qui subsistent.

En cas de transformation d'un Associé entraînant une disparition de sa personnalité morale (par voie de scission et/ou fusion-absorption notamment), le transfert des Parts dudit Associé à toute autre entité est soumis à l'agrément de la Société de Gestion conformément à l'Article 12.2 des Statuts.

Les entités ayants-droits desdites Parts doivent, dans les trois (3) mois de la disparition de l'Associé concerné, justifier de leur qualité auprès de la Société par tout

### Article 15 Gestion

La Société est gérée et administrée par une société de gestion, constituée dans les conditions prévues par la loi et agréée par l'AMF.

La société ~~Principal Real Estate~~ Principal Asset Management SAS, société par actions simplifiée au capital de ~~7.104.934~~ 10.104.868 euros, ayant son siège social 36 avenue Hoche, 75008 Paris, immatriculée au

#### 12.3 Nullité des cessions

Toute cession de Parts effectuée en violation des dispositions du présent Article est nulle et de nul effet.

totalemment ou partiellement de la Société sans motif en adressant une demande de rachat à la Société de Gestion.

moyen exigé par la Société de Gestion afin d'établir leur qualité.

En cas de refus d'agrément, les Parts ayant appartenu à l'Associé disparu sont annulées et remboursées aux entités ayants-droits concernées, à moins que, sur décision unanime des Associés survivants concernés, elles n'aient été acquises à l'amiable soit par ceux-ci, soit par toute autre personne agréée par la Société de Gestion.

La valeur des Parts est fixée à l'amiable au jour de la disparition de l'Associé ou à défaut d'accord par expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Lorsqu'elle doit rembourser la valeur des Parts de l'Associé disparu, la Société dispose d'un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la date d'acceptation amiable du prix ou de la notification du rapport de l'expert pour effectuer ce remboursement auprès des ayants-droits.

#### 14.3 Faillite ou incapacité

En cas de faillite personnelle, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires, ou de liquidation amiable frappant l'un des Associés, la Société continuera entre les autres Associés.

La valeur des droits à rembourser à l'Associé qui perd cette qualité est déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 534 857 255, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-13000036, est désignée comme société de gestion de la Société (la « **Société de Gestion** ») pour la durée de la Société.

Le représentant de la Société de Gestion est son président.

## 15.1 Fin des fonctions de la Société de Gestion

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa faillite, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa démission ou sa révocation, ou le retrait d'agrément de l'AMF.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions pour quelque motif que ce soit, la Société serait administrée par une société de gestion agréée par l'AMF, nommée en Assemblée Générale Ordinaire dans les conditions prévues à l'Article 17 et convoquée dans les délais les plus rapides soit par le Conseil de Surveillance soit par la Société de Gestion démissionnaire.

Conformément à l'article L.214-98 du CMF, la Société de Gestion, quelles que soient les modalités de sa désignation, peut être révoquée par l'Assemblée Générale à la majorité des voix dont disposent des Associés présents et représentés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

En outre, la Société de Gestion est révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout Associé.

Dans le cas où les Associés décident de transférer la gestion de la Société à une nouvelle société de gestion (la « **Nouvelle Société de Gestion** ») conformément aux dispositions susvisées, alors :

- la Nouvelle Société de Gestion devra être une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, disposant d'un programme d'activité l'autorisant à gérer des FIA tels que la Société ;
- le Dépositaire devra donner son accord au transfert de la gestion de la Société à la Nouvelle Société de Gestion ;
- la Nouvelle Société de Gestion devra accepter d'adhérer aux Statuts, à la Note d'Information, ainsi qu'à tous les accords conclus antérieurement entre les Associés et la Société de Gestion ;
- la rémunération cessera d'être due à la Société de Gestion à compter de la date de transfert effectif de la gestion à Nouvelle Société de Gestion ; et
- il sera mis fin à la convention de mise à disposition du siège social conclue entre la Société et la Société de Gestion partante.

La Société de Gestion devra pleinement coopérer avec la Nouvelle Société de Gestion pendant une durée maximum de six (6) mois à compter de la prise d'effet de la nomination de la Nouvelle Société de Gestion, afin d'assurer de manière appropriée le transfert de la gestion de la Société à cette Nouvelle Société de Gestion. La Société de Gestion continuera de toucher sa rémunération, *pro rata temporis*, durant toute la période de transmission de la gestion.

## 15.2 Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion a droit à une rémunération telle que fixée au Chapitre 3 de la Note d'Information, comme suit :

### 15.2.1 Commission de souscription

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

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 la Société par l'entremise de commercialisateurs).

### 15.2.2 Commission de gestion

La commission de gestion est versée par la Société 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 États-Unis) des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des autres produits nets encaissés, lorsque ces produits ont été perçus aux États-Unis d'Amérique.

Cette commission de gestion rémunère la Société de Gestion pour la gestion et l'administration de la Société (*fund management*), la gestion de ses biens sociaux détenus directement et indirectement (*asset management*), ainsi que la gestion de sa 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 la Société, 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 de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants

## 5. Assemblée générale (Ordinaire/Extraordinaire/Mixte)

Statuts modifiés

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 au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

Une partie de cette commission pourra être reversée à tout prestataire sur lequel la Société de Gestion pourra s'appuyer pour l'administration de la Société et la gestion de son patrimoine et de sa trésorerie.

Une quote-part de la commission de gestion peut servir à rémunérer les intermédiaires chargés de la distribution des Parts de la Société 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, la Société règle directement tous les autres frais sans exception tel que listés à la Note d'Information.

### 15.2.3 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.

### 15.2.4 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 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.

### 15.2.5 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 suivis directement par la Société de Gestion

La prise en charge de frais supplémentaires autres que ceux listés dans la Note d'Information, devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des présents Statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale Ordinaire devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du CMF.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit.

## 15.3 Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

La Société de Gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative) les pouvoirs suivants :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- préparer et organiser la variabilité du capital dans les conditions fixées par les Articles 7 et 8 des Statuts,

- rechercher les Associés nouveaux,
- agréer les Associés nouveaux, dans les conditions des articles 8.1 et 12.2 des Statuts,
- autoriser le nantissement des Parts,
- passer tous marchés, traités et contrats,
- procéder à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- assurer la gestion des biens de la Société et notamment acquérir et céder tout immeuble ou droits immobiliers ou parts de filiales immobilières dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la Société conformément à l'article L. 214-93 du CMF, la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée, dont l'inscription d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF,
- consentir tous baux ou contrats d'occupation, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- contracter toutes assurances, aux conditions qu'elle avisera,
- exercer toutes actions judiciaires ou extra-judiciaires, tant en demande qu'en défense,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles appartenant à la Société et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- prendre des participations aux fins de réaliser son objet social ;
- faire ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres, tous comptes courants postaux et les faire fonctionner,
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales Ordinaires des Associés,
- convoquer et présider les Assemblées Générales des Associés qu'elle convoque, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions,
- administrer le cas échéant les filiales dans lesquelles la Société détient une participation et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ou tous organismes,
- donner les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, créer, signer, accepter, endosser et

acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procéder à la gestion de la trésorerie de la Société,

- faire et recevoir toute la correspondance de la Société, se faire remettre tous objets, lettres, caisses, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, et se faire remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste, etc.,
- consentir sur les actifs de la Société des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de l'activité de cette dernière dans des limites et conditions fixées par les textes applicables,
- consentir, dans des limites et conditions fixées par les textes applicables, des avances en compte courant aux sociétés de personnes et aux SCPI dont la Société détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital, et
- décider la répartition de tous acomptes sur dividende.

La Société de Gestion peut contracter des emprunts au nom de la société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un seuil maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La Société de Gestion ne contracte, en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat. La Société de Gestion doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La Société de Gestion ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

## 15.4 Délégation de pouvoirs et signature sociale

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans les limites fixées par la réglementation applicable et les Statuts. Dans ce cas, elle peut partager avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque se considérer comme préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société ou de ses Associés.

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social, soient en conformité avec la Politique d'Investissement définie dans la Note d'Information et sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.

## 5. Assemblée générale (Ordinaire/Extraordinaire/Mixte)

Statuts modifiés

### Article 16 Conseil de surveillance

#### 16.1 Nomination – Composition

Il est institué un conseil de surveillance (le « **Conseil de Surveillance** ») chargé d'assister la Société de Gestion.

Ce 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 la Société) et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures et en communique les modalités, afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non fondateurs.

La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de Parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de Parts, le candidat le plus âgé.

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.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

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.

Si par suite de vacance, décès, démission ou tout autre cause d'empêchement sérieuse, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à trois (3), le

Conseil de Surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables. Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq (5) mandats de membre de Conseil de Surveillance de SCPI. L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de conseil de surveillance qu'il occupe dans d'autres SCPI.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance pourra être établi par ses membres afin de préciser et compléter les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance. Auquel cas, ce règlement intérieur sera disponible sur le site internet : <https://fr.principalam.com/>.

#### 16.2 Organisation – Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, nommés à la majorité des votes émis. Le Conseil de Surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés. En cas d'absence du président, le vice-président, s'il en existe un, assumera ses fonctions ou, à défaut, le Conseil de Surveillance désignera pour la séance concernée celui de ses membres qui remplira les fonctions du président.

Le Conseil de Surveillance nomme également et pour la durée qu'il détermine, un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les membres du Conseil de Surveillance, soit en dehors d'eux. Il est remplacé à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur convocation du président ou de deux de ses autres membres ou de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit fixé dans la convocation.

Les convocations sont valablement faites par courrier électronique, chaque membre s'engageant à communiquer son adresse électronique. Elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'un support écrit ou donner, sous cette même forme, un mandat à un autre membre pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance. Un même membre du Conseil de Surveillance ne peut pas représenter plus de deux autres membres et chaque mandat ne peut servir pour plus d'une séance.

Les réunions du Conseil de Surveillance peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant l'identification et garantissant la participation effective des membres du Conseil de Surveillance. Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres participant à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Les moyens de visioconférence ou de télécommunication utilisés doivent satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion du Conseil de Surveillance dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue. A défaut, les membres du Conseil de Surveillance concernés ne pourront être réputés présents et, en l'absence de quorum, la réunion du conseil devra être ajournée. Le registre de présence aux séances du Conseil de Surveillance doit mentionner, le cas échéant, la participation par visioconférence ou par moyens de télécommunication des membres concernés.

Pour que les délibérations du Conseil de Surveillance soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant d'autres membres et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le président de la séance et le secrétaire.

## Article 17 Décisions collectives d'associés

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.

### 16.3 Mission

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion,
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur la gestion de la Société dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ainsi que sur le projet des résolutions proposées ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale,
- de convoquer, en cas de défaillance de la Société de Gestion, une Assemblée Générale devant pourvoir au remplacement de la Société de Gestion.

Il s'abstient de tout acte de gestion.

### 16.4 Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

Les membres du Conseil de Surveillance sont tenus à un devoir de confidentialité des informations qui leur seraient transmises dans le cadre de leur mission.

### 16.5 Rémunération

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs original des frais réels exposés en France métropolitaine hors Corse pour se rendre aux réunions du Conseil de Surveillance dans la limite d'un montant décidé en Assemblée Générale. Les membres du Conseil de Surveillance n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction.

## 5. Assemblée générale (Ordinaire/Extraordinaire/Mixte)

Statuts modifiés

### 17.1 Assemblées Générales

#### 17.1.1 Convocation

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 réglementairement. 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.

#### 17.1.2 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.

#### 17.1.3 Information des Associés

~~Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout Associé au plus tard quinze (15) jours avant la réunion : À compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout Associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la Société et sur le site internet de la société de gestion :~~

- 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, les 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 noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## 17.2 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.

## 17.3 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.

## 17.4 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 noms, 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 correspondances et les formulaires annexés y sont joints.

Toutefois, lorsque l'assemblée se tient exclusivement par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues par les présentes, l'émargement de la feuille de présence par les Associés n'est pas requis.

## 17.5 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 seraient 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.

## 5. Assemblée générale (Ordinaire/Extraordinaire/Mixte)

Statuts modifiés

### 17.6 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.

### 17.7 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.

## Article 18 Commissaires aux Comptes

Les Associés désignent un ou plusieurs Commissaires aux Comptes pour six (6) ans et sont rééligibles.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société

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.

### 17.8 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.

### 17.9 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.

Les Commissaires aux Comptes exercent leurs missions conformément à la loi et sont chargés notamment de certifier que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi

que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les Associés.

Leurs mandats expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire en remplacement d'un autre en cours de mandat ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

À cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qui leurs incombent conformément à la loi. Ils établissent un rapport aux Associés. Ils sont convoqués à l'Assemblée Générale Ordinaire qui approuve les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les autres Assemblées Générales.

Toute mesure sera prise pour que les Commissaires aux Comptes puissent être informés à l'avance et recevoir communication des documents dans un délai suffisant pour leur permettre de rédiger les rapports ou faire les observations prévues par la loi.

## Article 19 Dépositaire

La Société est tenue de désigner un dépositaire (le « **Dépositaire** »).

Cette désignation est soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés. La durée du mandat du Dépositaire est indéterminée.

Le Dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que

celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société ou la Société de Gestion telles que décrites à la section 5.3.3 de la Note d'Information et la convention de Dépositaire. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

5.

## Article 20 Évaluation des actifs de la société

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 la Société.

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 la Société est à capital variable.

Les modalités de valorisation des actifs de la Société sont précisées dans la Note d'Information.

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-six (6 5)~~ ans.

## Article 21 Exercice social

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir depuis l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2025.

## Article 22 Comptes – Droits de communication des associés

La Société de Gestion tient une comptabilité régulière des opérations et dresse, à la fin de chaque exercice, l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux SCPI (article L.214-109 du CMF), suivant des modalités qui sont fixées par arrêtés, aux besoins et aux

moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

Le rapport de gestion expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

## 5. Assemblée générale (Ordinaire/Extraordinaire/Mixte)

Statuts modifiés

Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions déterminées par le CMF.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion

peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Les modalités d'informations périodiques des Associés sont précisées dans la Note d'Information.

### Article 23 Affection et répartition des résultats

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.

### Article 24 Note d'information

La Note d'Information est arrêtée par la Société de Gestion.

La Société de Gestion a seule compétence pour la modifier étant précisé que ces modifications doivent faire l'objet d'un accord préalable du Dépositaire puis des Associés statuant conformément à l'Article 17 sauf **(i)** s'agissant des modifications rendues nécessaires pour permettre à la Société de se mettre en conformité avec la réglementation applicable ; **(ii)** prendre acte du changement du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, de l'expert externe en évaluation, de tout

prestataire tiers, ou des informations les concernant ; et **(iii)** remédier à toute ambiguïté, corriger ou compléter une de ses dispositions qui serait incomplète, ou incompatible avec toute autre de ses dispositions, ou corriger toute erreur d'impression, de secrétariat et/ou toutes omissions, à condition qu'une telle modification n'affecte pas de façon défavorable les intérêts des Associés.

Le Dépositaire ne peut refuser son accord qu'en cas de motif légitime sérieux et raisonnable.

## Article 25 Fusion, propagation, dissolution, liquidation

### 25.1 Fusion

La Société peut fusionner avec une autre SCPI propriétaire d'un patrimoine immobilier de composition comparable, dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

### 25.2 Prorogation, Dissolution

#### 25.2.1 Prorogation, Dissolution par l'arrivée du terme

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la durée de la Société, La Société de Gestion convoque une réunion des Associés statuant conformément à l'Article 17 à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

En cas de refus de prorogation de la durée de vie de la Société, la Société est liquidée dans les conditions de l'Article 25.3.

#### 25.2.2 Dissolution anticipée

La Société peut être dissoute par décision des Associés statuant en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'Article 17.

La dissolution de la Société ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du Commerce et des Sociétés.

À compter de la dissolution de la Société, la mention « société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

### 25.3 Liquidation

Le ou les liquidateurs sont nommés et révoqués par la collectivité des Associés statuant conformément à l'Article 17 ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé.

Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment, vendre de gré à gré, ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir main levée de toutes inscriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toute autre personne, de l'ensemble des biens, droits et obligation de la Société dissoute. Ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit et régler et acquérir le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Une fois par an, le ou les liquidateurs rendent compte de leur gestion aux Associés sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les Associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation statuant conformément à l'Article 17.

À défaut d'approbation ou de consultation des Associés, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les Associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent aux partages entre Associés.

## Article 26 Contestations

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre Associés, soit entre les Associés et la Société de Gestion

et la Société sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents et sont jugées conformément à la loi française.

## 5. Assemblée générale (Ordinaire/Extraordinaire/Mixte)

# Annexe réglementaire SFDR

## Annexe IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : PRINCIPAL INSIDE

Identifiant d'entité juridique : PRINCIPAL ASSET MANAGEMENT

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

**La taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

### Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ? <small>[cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente investissements durables]</small>	
●● <input type="checkbox"/> Oui	●○ <input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : ___% <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> </ul>	<input type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ___% d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables</b>



Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

## Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

Dans le cadre de sa stratégie extra-financière, la SCPI intègre les aspects environnementaux et sociaux tout en suivant les pratiques de bonne gouvernance 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.

La SCPI n'utilise pas d'indicateur de référence.

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Indicateur (à l'acquisition : 2025)	Résultats 2025	Benchmark de référence	Taux de couverture <sup>1</sup>	Limite méthodologique <sup>2</sup>
<b>Typologie : Énergie</b> Intensité énergétique moyenne par actif	77,84 kWh/m <sup>2</sup> .an	Deepki et EIA Total Energy Consumption by major fuel, 2018 EIA Household site consumption, 2020	57,95 %	
<b>Typologie : Santé</b>	77,84 kWh/m <sup>2</sup> .an	427 kWh/m <sup>2</sup> .an	100%	<b>Le résultat 2025 sur-performe le benchmark de référence.</b>
<b>Typologie : Éducation</b>	N/A	185 kWh/m <sup>2</sup> .an	0 %	L'actif ayant été livré en 2025, il ne dispose pas encore d'un historique suffisant pour produire des données de performance représentatives. L'analyse sera actualisée après 12 mois d'exploitation complète.
<b>Typologie : Carbone</b> Émission moyenne de gaz à effet de serre par actif	27,02 kgCO <sub>2</sub> eq/ m <sup>2</sup> .an	Deepki et EIA Total Energy Consumption by major fuel, 2018 EIA Household site consumption, 2020 / Egrid2023 summary table rev 1	57,95 %	
<b>Typologie : Santé</b>	27,02 kgCO <sub>2</sub> eq/ m <sup>2</sup> .an	136 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	100 %	Indice très largement surperformé.
<b>Typologie : Éducation</b>	N/A	61 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	0 %	L'actif ayant été livré en 2025, il ne dispose pas encore d'un historique suffisant pour produire des données de performance représentatives. L'analyse sera actualisée après 12 mois d'exploitation complète.

1. Taux de couverture : en % des actifs concernés (valorisation du patrimoine au 31/12/2025).

2. Limite méthodologique : difficultés rencontrées, éléments d'explication par rapport au taux de couverture.

Indicateur (à l'acquisition : 2025)	Résultats 2025	Taux de couverture <sup>1</sup>	Limite méthodologique <sup>2</sup>
<b>Eau</b> Part des actifs équipés d'un sous-comptage des consommations en eau pour chaque zone louée	100 %	100 %	-
<b>Biodiversité</b> Part des actifs équipés de 2 dispositifs de pré-servation de la faune et la flore minimum	57,95 %	100 %	-

Indicateur (à l'acquisition : 2025)	Résultats 2025	Taux de couverture <sup>1</sup>	Limite méthodologique <sup>2</sup>
<b>Confort et santé des occupants</b> Part des actifs dont plus de 60% de la surface locative est couverte par un détecteur de CO2	0 %	100 %	-
<b>Services rendus aux occupants</b> Part des actifs disposant de minimum 2 services sur site dédiés au confort et au bien-être des occupants	100 %	100 %	-

Indicateur (à l'acquisition : 2025)	Résultats 2025	Taux de couverture <sup>1</sup>	Limite méthodologique <sup>2</sup>
<b>Gestion de la chaîne d'approvisionnement</b> Part des actifs dont les parties prenantes (Property Managers et Facility Managers) sont signataires d'une clause ESG	0 %	100 %	-
<b>Relations locataires</b> Part des locataires ayant reçu un questionnaire annuel de satisfaction	0 %	100 %	-
<b>Résilience climatique</b> Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude de risques climatiques	0 %	100 %	-

1. Taux de couverture : en % des actifs concernés (valorisation).

2. Limite méthodologique : difficultés rencontrées, éléments d'explication par rapport au taux de couverture.

### ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Non applicable, SCPI créée en 2025.

### Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Non applicable, la SCPI n'a pas pour objectif de procéder à des investissements durables.

### Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Non applicable, la SCPI n'a pas pour objectif de procéder à des investissements durables.

#### Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable, la SCPI n'a pas pour objectif de procéder à des investissements durables.

#### Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

Non applicable, la SCPI n'a pas pour objectif de procéder à des investissements durables.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

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



## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La disponibilité et la qualité des données nécessaires pour respecter les exigences techniques du régime PAI (Principales incidences négatives) ne sont pas encore systématiquement divulguées par les parties prenantes concernées et/ou peuvent suivre des méthodologies qui diffèrent.

Par conséquent, la SCPI ne prend pas en compte les PAI (Principales incidences négatives) sur les facteurs de durabilité.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir:

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
<b>Osprey</b>	Santé	57,95 %	États-Unis
<b>Kennedale</b>	Éducation	42,05 %	États-Unis



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### Quelle était l'allocation des actifs ?

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

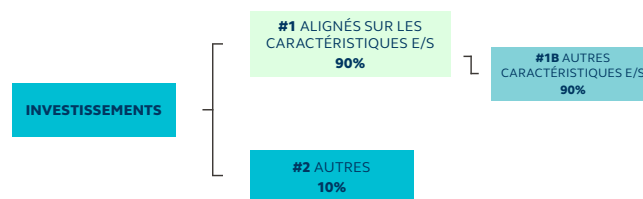
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental **qui ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement de l'UE 2020/852.

La part minimum des investissements de la SCPI alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 90% des actifs de la SCPI, ce qui correspond à 100% des investissements immobiliers de la SCPI.

Au 31/12/2025, la SCPI détient deux actifs immobiliers qui sont alignés sur les caractéristiques E/S, ce qui correspond à 100% des investissements immobiliers de la SCPI.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Actif	Typologie	Surface	Pays	Poids en % des actifs
<b>Osprey</b>	Santé	1015 m <sup>2</sup>	États-Unis	57,95 %
<b>Kennedale</b>	Éducation	929 m <sup>2</sup>	États-Unis	42,05 %

**La SCPI a réalisé deux investissements immobiliers aux Etats-Unis. Il s'agit d'un actif dans le secteur de la santé, ainsi que d'un actif dans le secteur de l'éducation.**



## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne s'engage pas à un minimum d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.

### Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>3</sup> ?

Oui

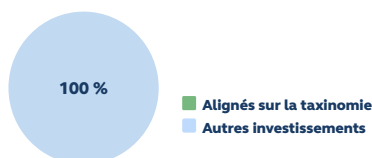
Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

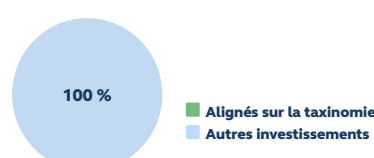
Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines<sup>4</sup> sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

#### 1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses<sup>4</sup>



#### 2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors des obligations souveraines<sup>4</sup>



### Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La SCPI ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'une proportion minimale dans des activités de transition et habilitantes au sens de la taxinomie de l'UE.

### Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

La SCPI ne s'engage pas à un minimum d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.



### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI ne prend pas d'engagement concernant la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental.



### Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI ne prend pas d'engagement quant à la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif social.

La SCPI ne prend pas d'engagement concernant la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social.

3. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

4. Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociale qu'il promet.



### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les éléments inclus dans la catégorie « Autres » correspondent aux liquidités détenues par la SCPI à des fins d'investissement ou de distribution. Il n'y a pas de des garanties environnementales ou sociales minimales qui s'y appliquaient.



### Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Le rapport de gestion annuel met en avant différentes actions permettant de de respecter les caractéristiques environnementales et sociales. Il détaille les projets immobiliers du portefeuille ainsi que les initiatives mises en place



### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

La SCPI n'a pas identifié d'indicateur de référence

#### En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable

#### Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable

#### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable

#### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable

# Lexique

## Capitalisation :

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

## PGA (ASPIM – Performance Globale Annuelle) :

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

## Taux de Distribution (ASPIM) :

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

## Taux d'endettement (ASPIM – ratio dettes et autres engagements) :

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

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

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

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

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

## TRI (Taux de Rendement Interne) :

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

## Valeur de réalisation :

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

## Valeur de reconstitution :

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

## Valeur de retrait :

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

## WALB :

La WALB (*Weighted Average Lease Break*), exprimée en années, correspond à la moyenne de la durée résiduelle des baux, jusqu'à la prochaine option de sortie du locataire, pondérée en fonction du loyer de ces baux.

## Contacts

**Par courrier :**

Principal Asset Management SAS  
36, avenue Hoche  
75008 Paris

**Par email :**

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

**Sur le site internet :**

<https://fr.principalam.com/>

**Crédits photos :**

Adobe Stock, médiathèque Principal Asset Management.



Conception & réalisation  Labrador Transparency +33 (0)1 53 06 30 80

Ce document est imprimé en France par un imprimeur certifié Imprim Vert sur un papier certifié PEFC  
issu de ressources contrôlées et gérées durablement.





Mis à jour en mai 2026. La Note d'information prévue au code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») le visa SCPI n° 25-12, en date du 5 août 2025. Principal Asset Management, société par actions simplifiée ayant son siège social au 36, Avenue Hoche, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 534857255, est une société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 20 novembre 2013 sous le numéro GP-13000036.

©2026, Principal Financial Services, Inc., Principal®, Principal Financial Group®, Principal Asset Management, et Principal et le bloc-logo sont des marques déposées et des marques de service de Principal Financial Services, Inc., une société de Principal Financial Group, dans divers pays du monde et ne peuvent être utilisées qu'avec l'autorisation de Principal Financial Services, Inc.

