

Principal Inside : « Le moment est favorable pour investir sur certains marchés immobiliers »

OCTOBRE 2026

Entretien avec Guillaume Masset, Président de Principal Asset Management France

Le positionnement très distinctif de Principal Inside, lancée en octobre 2025 et dont l'univers d'investissement couvre les marchés immobiliers d'Amérique du Nord et d'Europe (hors France), lui a valu un excellent accueil des acteurs du patrimoine. Guillaume Masset, Président de Principal AM France, revient sur cette première année de lancement, les premiers investissements réalisés et exprime ses convictions sur le contexte des marchés immobiliers.

Un an après le lancement de la SCPI Principal Inside, comment qualifieriez-vous l'accueil qu'elle a reçu par les acteurs du marché français ?

L'accueil de Principal Inside par les professionnels de la distribution a été très favorable et nous en sommes vraiment satisfaits. Cela s'est concrétisé par une collecte de près de 40 millions d'euros au cours de notre première année de lancement (la SCPI est ouverte aux souscriptions depuis le 1er octobre 2025) et par la signature de plus de 80 partenariats de distribution, bien que nous soyons restés très sélectifs dans nos choix de partenaires, des réseaux de CGP, des plateformes de distribution digitales, ainsi que des banques privées et des family offices. La reconnaissance des acteurs de l'épargne s'est aussi matérialisée par l'obtention de cinq prix*, qui ont mis en valeur le caractère très différenciant du positionnement de Principal Inside dans l'univers des SCPI. Enfin, la politique d'investissement ESG que nous mettons en œuvre, nous a permis de d'obtenir le label ISR en avril dernier.

Quels sont justement les aspects les plus différenciants du positionnement de Principal Inside sur le marché déjà très riche des SCPI ?

Principal Inside répondait à une demande**, car son univers d'investissement, qui couvre les marchés immobiliers d'Amérique du Nord et d'Europe (hors France), est particulièrement différenciant, d'autant plus que cette offre est portée par un groupe américain, Principal, historiquement présent dans les grandes villes des Etats-Unis, mais aussi, depuis de nombreuses années, sur les principaux marchés européens. Notre approche consiste en effet à n'investir que sur les marchés où nous sommes présents, pour lesquels nous avons une expertise locale.

Vous mettez en œuvre un mécanisme de « pré-investissement ». Quel est son objectif ?

Notre mécanisme de « pré-investissement » consiste à sécuriser des acquisitions en amont grâce à leur réalisation sur les fonds propres du groupe Principal. Ces opportunités sont analysées par nos équipes locales, puis validées par notre équipe de gestion à Paris au regard des critères d'investissement de Principal Inside. Dans un second temps, la SCPI Principal Inside peut ainsi acquérir progressivement les actifs sécurisés, au fur et à mesure de la réception des flux de souscriptions de nos investisseurs. L'avantage pour un nouveau souscripteur est aussi de savoir où sera investi son épargne dans les mois qui suivront sa souscription.

Concrètement quels sont les premiers investissements réalisés par Principal Inside ?

Nous privilégions la qualité des investissements et la construction d'un portefeuille solide dans la durée. Le déploiement des capitaux levés au cours de sa première année d'existence a ainsi permis à Principal Inside de constituer un portefeuille d'actifs immobiliers diversifié, avec des rendements initiaux bruts situés entre 7,6 % et 8,4 %***. Nous avons réalisé des acquisitions dans les secteurs de la santé (un immeuble à usage de polyclinique en Floride et un établissement de santé dédié au traitement des addictions au Texas), de l'éducation (un établissement dédié à la petite enfance au Texas également), des data centers (un actif mixte de bureaux et de centre de données aux Pays-Bas à Utrecht) et du commerce (un retail park en Caroline du Nord). Pour ce dernier bien, acquis en juillet, nous avons d'ailleurs mis en œuvre notre mécanisme de « pré-investissement ». La nature de ces actifs est en phase avec notre philosophie d'investissement, notre objectif étant d'acquérir des biens qui bénéficient des dynamiques sociétales que nous avons identifiées, le vieillissement de la population, le développement du commerce en ligne et plus largement des nouvelles technologies (IA, cloud...), le besoin de formation, avec des spécificités régionales pour lesquelles nous nous appuyons sur nos équipes locales.

“ Le moment nous semble favorable, car nous cherchons à capter les bénéfices de tendances de long terme dans un contexte de réajustement des prix sur les marchés immobiliers.



Guillaume Masset,
Président de Principal Asset Management France

Quelle est votre analyse de l'évolution du contexte de marché, aux Etats-Unis et en Europe ?

Aux États-Unis comme en Europe, il existe de fortes disparités selon les secteurs et les géographies. Il faut donc être très sélectif. Mais notre conviction générale est que le moment est favorable, car nous cherchons à capter les bénéfices de tendances de long terme dans un contexte de réajustement des prix sur les marchés immobiliers, après la phase de correction que nous avons connue. Encore aujourd'hui, du fait d'une situation géopolitique très instable, d'une inflation et de taux d'intérêt élevés, la reprise est moins rapide qu'attendu, les volumes d'investissement ne sont pas encore très soutenus. Cet attentisme de beaucoup d'investisseurs, qui crée un déséquilibre entre l'offre et la demande sur les marchés immobiliers, est favorable aux acheteurs. Sur certaines opportunités les niveaux de rendement offerts sont ainsi désormais élevés qu'il y a quelques années**, en particulier sur les marchés européens sur lesquels nous allons accélérer nos investissements, afin de tendre sur le long terme vers notre objectif d'une répartition du portefeuille de Principal Inside à 50/50 entre les deux côtés de l'Atlantique.

Enfin, quelles sont, dans ce contexte, les prochaines étapes du développement de Principal Inside ?

Nous allons continuer à développer le portefeuille de Principal Inside en restant fidèle à notre discipline d'investissement, avec une grande attention portée aux fondamentaux immobiliers de chaque actif. Notre objectif est de construire un portefeuille diversifié, résilient et cohérent dans la durée. Nous poursuivrons ainsi la diversification géographique et sectorielle, en privilégiant les marchés sur lesquels nous disposons d'une réelle expertise. En parallèle, nous souhaitons accélérer progressivement le développement du réseau de distribution de notre SCPI et renforcer l'accompagnement de nos partenaires.

*Les distinctions mentionnées ont été attribuées par des tiers selon leurs propres méthodologies et ne préjugent pas des performances futures de la SCPI.

** Source : Principal Asset Management au 25 septembre 2026.

Les analyses et opinions exprimées reflètent les convictions de la société de gestion à la date de l'interview et sont susceptibles d'évoluer

*** Les rendements mentionnés concernent les actifs immobiliers sous-jacents et non le rendement de la SCPI. Les rendements mentionnés correspondent aux conditions à l'acquisition des actifs et ne constituent pas un indicateur de performance future.

Ceci est une communication publicitaire. Les investissements présentés concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemples mais ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions. Les parts de SCPI sont des supports d'investissement à long terme (10 ans minimum recommandés). Elles présentent notamment des risques de perte en capital et de change, et leur liquidité est limitée, ce qui signifie que la revente des parts de SCPI peut être complexe et lente. Les revenus éventuels ne sont pas garantis, et dépendent des évolutions du marché immobilier et du cours des devises, et de la fiscalité applicable. Comme pour tout investissement, les performances passées ne préjugent pas de performances futures. Veuillez-vous référer aux statuts, à la Note d'information et au Document d'informations clés (DIC) de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement. Pour toute information, rapprochez-vous d'un professionnel en gestion de patrimoine. Le label ISR ne constitue pas une garantie de performance financière ou extra-financière.