

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Principal® Inside réalise une troisième acquisition aux États-Unis avec un actif de santé au Texas

PARIS - 17 AVRIL 2026

Principal Asset Management® annonce la réalisation de sa troisième acquisition aux États-Unis pour le compte de sa SCPI Principal® Inside, dans le cadre du déploiement de la stratégie d'investissement immobilier transatlantique du fonds.

Après deux premières opérations réalisées en Floride et au Texas en fin d'année dernière, la SCPI a acquis un actif de santé situé à Plano (Texas), au sein de la zone métropolitaine de Dallas-Fort Worth. La transaction a été réalisée pour un prix net vendeur de 15,6 millions de dollars, offrant un rendement initial brut de 7,9 %¹.

Un actif de santé assorti d'un bail long terme

L'actif développe une surface totale d'environ 3 605 m². Construit en 1996 en tant que résidence pour seniors, il fait actuellement l'objet d'une rénovation en vue de son exploitation comme centre spécialisé dans le traitement des addictions.

L'immeuble est intégralement loué à Guardian Recovery, un opérateur national de centres de traitement des addictions, disposant d'un réseau de 17 établissements répartis dans six États américains. Le locataire est d'ores et déjà présent sur site, tandis que les travaux d'adaptation se poursuivent, pour à terme proposer plus de 90 lits.

Le bail présente une durée résiduelle moyenne jusqu'à première option de sortie (WALB²) de 17,3 ans au 31 mars 2026 et est structuré en bail triple net absolu³, limitant significativement les risques liés aux charges d'exploitation et aux dépenses d'investissement.

Une localisation attractive au sein d'une métropole en forte croissance

L'actif bénéficie d'une localisation au sein de l'un des quartiers les plus recherchés de l'ouest de Plano⁴, à proximité immédiate de zones résidentielles établies, d'établissements scolaires de qualité, de commerces et des principaux bassins d'emploi le long du Dallas North Tollway.

La zone métropolitaine de Dallas-Plano-Irving surperforme la plupart des marchés américains tant en matière de croissance démographique (+2.2 % de croissance moyenne annuelle sur les 5 dernières années contre +0.6 % au niveau des États-Unis) que de création d'emplois (+2.5 % vs 1.0 % pour les États-Unis⁴).

Une stratégie d'investissement axée sur des actifs immobiliers essentiels

« Cette troisième acquisition illustre notre positionnement sur des secteurs immobiliers essentiels et résilients, soutenus par des fondamentaux démographiques solides et des baux de long terme », **déclare Guillaume Masset, Président de Principal Asset Management en France.** « Cette transaction s'inscrit dans la stratégie de déploiement de Principal® Inside, qui repose sur la capacité du groupe à sourcer et structurer des investissements immobiliers via ses équipes implantées localement. Cette proximité avec les marchés constitue un élément clé dans la sélection des actifs. »

¹ Le rendement indiqué ne constitue pas une promesse de performance future. Le rendement brut représente la relation entre les revenus locatifs actuels (nets et après déduction des canons) et la valeur estimée du portefeuille (c'est-à-dire sans immobilisations en construction).

² 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.

³ Type de bail dans lequel le locataire supporte l'ensemble des charges liées à l'actif — notamment les coûts d'entretien, les taxes foncières et les assurances — en plus du loyer. Le propriétaire perçoit ainsi un revenu locatif net, avec des obligations opérationnelles et financières très limitées sur l'immeuble.

⁴ Source : Moody's

FIN

Contact presse

Tavistock Communications

T +44 (0) 20 7920 3150

James Verstringhe

james.verstringhe@tavistock.co.uk

James Whitmore

james.whitmore@tavistock.co.uk

Olivia Rhodes

olivia.rhodes@tavistock.co.uk

www.principalAM.fr
www.principalAM.com
www.principal.com

À propos de Principal Asset Management

Avec des capacités sur les marchés publics et privés dans toutes les classes d'actifs, Principal Asset Management et ses spécialistes en investissement envisagent la gestion d'actifs sous un angle différent, en créant des solutions pour aider à atteindre les objectifs d'investissement de ses clients. En conjuguant une connaissance fine des marchés locaux à une vision mondiale, Principal Asset Management identifie des opportunités d'investissement distinctives et attractives pour plus de 1 100 clients institutionnels sur plus de 80 marchés. Principal Asset Management est l'entité mondiale de solutions d'investissement de Principal Financial Group® (Nasdaq : PFG), gérant 593,9 milliards de dollars d'actifs¹ et reconnue comme l'un des « Meilleurs employeurs dans le domaine de la gestion financière »² depuis 14 années consécutives.

Pour en savoir plus, consultez le site www.PrincipalAM.com.

[1] Au 31 décembre 2025

[2] Pensions et investissements, « The Best Places to Work in Money Management », parmi les entreprises de 1 000 employés ou plus, décembre 2025.

À propos de Principal Asset Management SAS

Principal Asset Management SAS est la société de gestion de la SCPI Principal Inside et fait partie de Principal Real Estate, la branche dédiée à l'investissement immobilier de Principal Asset Management. Principal Real Estate figure parmi les 10 principaux gérants d'actifs immobiliers mondiaux³ avec plus de 60 ans d'expérience⁴ dans l'investissement en capitaux propres et en dettes immobiliers, tant privés que publics. Principal Real Estate gère plus de 106 milliards USD⁴ d'actifs immobiliers à l'échelle mondiale. Principal Asset Management SAS et Principal Real Estate opèrent sous le nom de marque Principal Asset Management.

[3] Classement des gestionnaires selon le montant total des actifs immobiliers mondiaux (nets de l'effet de levier, y compris les apports engagés ou reçus mais non encore investis ; les sociétés d'exploitation immobilière sont incluses dans les capitaux propres ; les titres de FPI en sont exclus), « The Largest Real Estate Investment Managers », Pensions & Investments, 10 novembre 2025.

[4] L'expérience comprend les activités de gestion des investissements des sociétés précédentes, en commençant par le service des investissements de Principal Life Insurance Company. Principal Real Estate est enregistrée auprès de la SEC depuis novembre 1999. Les activités mentionnées ci-dessus avant cette date ont été menées initialement par le service de gestion des investissements immobiliers de Principal Life Insurance Company, puis par Principal Capital Real Estate Investors, LLC, la société prédecesseure de Principal Real Estate Investors, LLC.

À propos de Principal Inside

La SCPI Principal® Inside a été conçue pour offrir une allocation immobilière internationale structurelle, 50 % en Europe (hors France) et 50 % aux États-Unis. Son ambition est d'offrir une diversification géographique aux investisseurs français, en s'appuyant sur la profondeur des marchés immobiliers mondiaux et la présence locale des équipes de Principal.

Pour en savoir plus, consultez le site www.principalam.fr

Avertissements

Ceci est une communication publicitaire.

Les illustrations et 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.