

ACTEURS **STRATÉGIES**

NOUVEL ÉTAGE DANS LA FUSÉE PRIMONIAL

Primonial boucle son deuxième LBO, avec un nouvel attelage d'actionnaires inédit par rapport au projet de départ, mais qui doit porter l'ambition internationale du gestionnaire d'actifs dont l'immobilier restera la pierre angulaire.

Par Gaël Thomas - Photos : © Philippe Matsas

Faire bon cœur contre mauvaise fortune. Le deuxième LBO de Primonial aura tenu en haleine toute la place financière de Paris. Le scénario privilégié, celui d'une sortie complète de Bridgepoint du capital du gestionnaire d'actifs moyennant quelque 2 Mds€, a finalement échoué. C'est finalement une solution de repli qui a été adoptée – un plan B diront certains –, montrant toute l'agilité et la capacité de rebond de la structure présidée par **Stéphane Vidal**. Le nouvel attelage conserve Bridgepoint comme actionnaire de référence à hauteur de 35%, à parité avec Latour Capital, fonds d'investissement qui a accompagné Primonial de 2015 à 2017 au cours de son premier LBO. Un retour singulier puisque Latour Capital fédère un attelage d'investisseurs internationaux composé de LGT Capital Partners, Aberdeen Standard Investments et Grosvenor Capital Management. Arkea sort du capital de Primonial au profit de

Sogecap qui trouve dans sa prise de participation à hauteur de 18,5% un prolongement naturel d'un partenariat initié avec le fonds d'assurance vie Target+ et stimulé par la nouvelle initiative PrimoPacte. Ce produit se présente comme la première unité de compte offrant aux particuliers une exposition au private equity jusqu'à présent réservée aux institutionnels. Innovation qui n'est pas sans rappeler le contrat « *Sérénipierre* », le premier à faire rentrer l'investissement immobilier dans un contrat d'assurance vie. Le solde est détenu par le management qui conserve une participation supérieure à 10%. L'objectif global de cette recomposition capitalistique n'a guère changé : consolider une insolente croissance qui aura vu passer le groupe Primonial de 7 à 38 Mds€ d'actifs sous gestion en moins d'une décennie au prix d'acquisition et de développement organiques. « *L'arrivée de Bridgepoint en 2016 nous avait permis d'élargir les classes d'actifs sur lesquelles nous investissons et d'internationaliser*

notre gamme de produits, en particulier dans l'asset management. Cette évolution du capital doit nous permettre d'accélérer notre internationalisation », a indiqué Stéphane Vidal en conférence de presse. L'appétit de croissance est toujours vivace. Le groupe Primonial devrait finir l'année 2019 avec pas moins de 44 Mds€ d'actifs sous gestion.

OBJECTIF EUROPE

Dont une bonne partie dans l'immobilier qui reste, plus que jamais, la pierre angulaire du groupe. « *L'un de nos axes stratégiques de croissance sera l'europanisation de nos portefeuilles immobiliers au travers de Primonial REIM* », a souligné **Laurent Fléchet**, directeur général délégué du groupe, en charge de l'immobilier. Créé en 2011, Primonial REIM s'est imposé comme un acteur incontournable de l'investissement immobilier. Par sa taille, avec plus de 17 Mds€ d'actifs sous gestion à fin 2018, au travers d'une quarantaine de fonds, 940 immeubles, quelque



STÉPHANE VIDAL
CHAIRMAN - CHIEF EXECUTIVE OFFICER (CEO)
PRIMONIAL



LAURENT FLÉCHET
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ, EN CHARGE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE
PRIMONIAL

7 000 locataires. Par son agilité aussi, en adaptant en permanence sa stratégie d'investissement au contexte du marché. À sa naissance, Primonial REIM a massivement investi dans le bureau avant la compression des taux de capitalisation, puis s'est repositionné en 2013/2014 vers d'autres classes d'actifs, en particulier l'immobilier de santé et le résidentiel. Une stratégie récompensée par le succès de la SCPI Primovie, dont la capitalisation atteint près de 2,4 Mds€ à fin 2018.

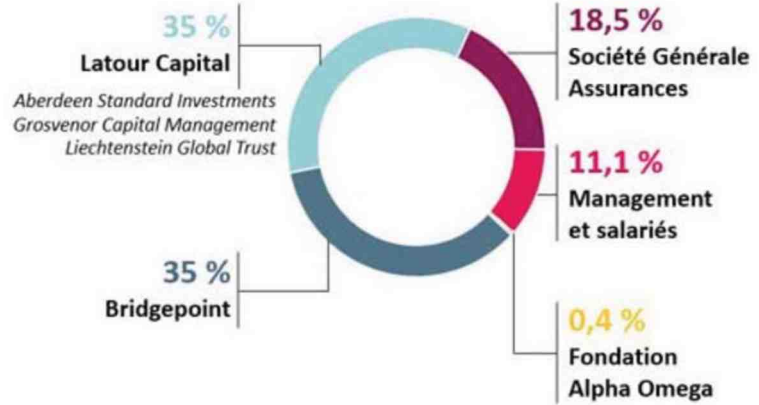
Avec bon an mal an, 3 à 3,5 Mds€ d'investissements, Primonial REIM a non seulement le besoin mais la nécessité de s'ouvrir à d'autres pays. Au-delà de quelques transactions, l'internalisation a débuté par une joint-venture avec le Belge Codabel en 2015, s'est poursuivie avec l'acquisition de la majorité de l'Allemand AviaRent spécialisé dans l'immobilier de santé, et va s'accélérer avec la création cette année d'une filiale dédiée en Italie. Le dernier étage de la fusée se trouve au Luxembourg où est logée la plate-forme paneuropéenne du gestionnaire d'actifs.

Consolidé à 100 % dans le groupe depuis le rachat de la participation d'UFFB,

Primonial REIM affiche un plan de développement ambitieux. Dans sa feuille de route pour 2023, le gestionnaire ambitionne d'avoir la moitié de ses actifs en dehors de la France, répartis entre le bureau (30 %), la santé (30 %), le résidentiel (20 à 25 %) et le commerce (15 à 20 %). L'objectif est de faire

passer la poche immobilière à 40 Mds€. Au-delà de la taille, « l'enjeu dans les cinq prochaines années sera de se décorréliser du risque économique », a expliqué Laurent Fléchet, s'inscrivant dans la raison d'être du groupe rappelée par Stéphane Vidal : « protéger et préparer l'avenir » des clients. L'immobilier y contribuera. ■

PRIMONIAL RECOMPOSE SON ACTIONNARIAT*



* Sous réserve du closing - décembre 2019.
Source : Primonial