



PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (PRIMONIAL REIM)

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une société de gestion portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis 2011 qui gère et valorise sur le long terme pour le compte de ses clients investisseurs, un parc immobilier représentant plus de 21 Mds € d'encours sous gestion et réparti sur 7 pays européens.

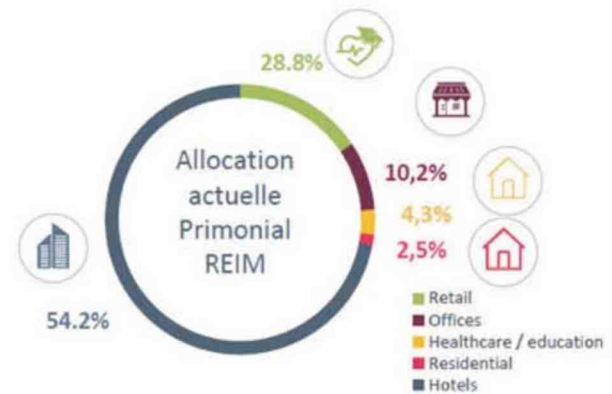


Source : Primonial REIM

Primonial REIM investit donc pour compte de tiers à travers différents types de fonds pour des investisseurs particuliers ou institutionnels. Ainsi, depuis 2015, Primonial REIM est le leader en France de la collecte pour les SCPI et notamment grâce au succès de la SCPI PRIMOVIE créée en 2012 et dédiée à l'investissement dans l'immobilier de santé et d'éducation. Primovie est aujourd'hui la première SCPI de la place avec une capitalisation supérieure à 3 Mds d'euros.

En effet, Primonial REIM a fait le choix de diversifier son allocation d'actifs et de créer des véhicules d'investissements dédiés par typologie immobilière. En 2019, les actifs de santé représentent près de 6 Mds € d'encours sous gestion répartis dans 5 pays européens, ce qui fait de Primonial REIM le leader européen de l'immobilier de la santé et de l'éducation.

La stratégie de Primonial REIM dans le secteur de la santé et du médico-social repose sur les convictions fortes des gérants. Ce type d'investissement offre en effet des revenus

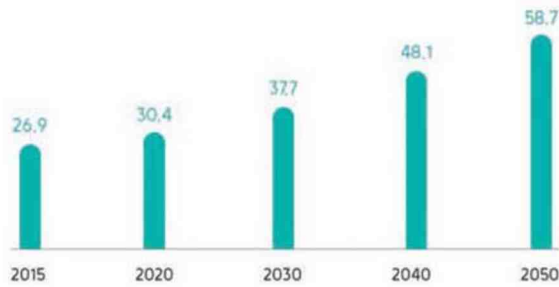


locatifs sécurisés par des baux longs et peu vulnérables aux cycles économiques. Le secteur de la santé est de plus porté par des tendances socio-économiques et démographiques favorables : vieillissement de la population en Europe, augmentation de la dépendance, déficit de lits, etc.

La performance des investissements en immobilier de santé confirme cette tendance de fond. Les rendements à



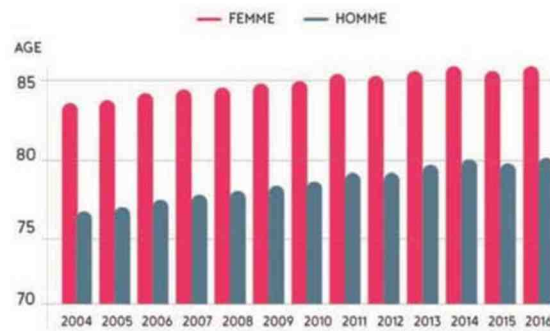
**POPULATION DE PLUS DE 80 ANS
DANS L'UNION EUROPÉENNE** (EN MILLIONS)**



** Source : Eurostat, Primonial REIM Recherche

l'acquisition, pour les actifs les plus qualitatifs, oscillent entre 4,0% – 4,5% (France, Allemagne) et 5,5% - 5,75% (Italie, Espagne). L'Allemagne et la France sont de loin les marchés les plus actifs avec un volume annuel de transactions entre 1 et 3 milliards d'euros chacun, contre quelques centaines de millions d'euros pour l'Italie et l'Espagne. Surtout, depuis quelques années, le rendement de l'immobilier de santé délivre une prime de plus de 400 points de base face aux obligations souveraines, ce qui positionne l'immobilier de santé comme une des classes d'actifs les plus rentables en immobilier, avec un risque réduit du fait de la longueur des baux et du caractère relativement « acyclique » de l'activité des maisons de retraite.

ÉVOLUTION DE L'ESPÉRANCE DE VIE EN EUROPE**

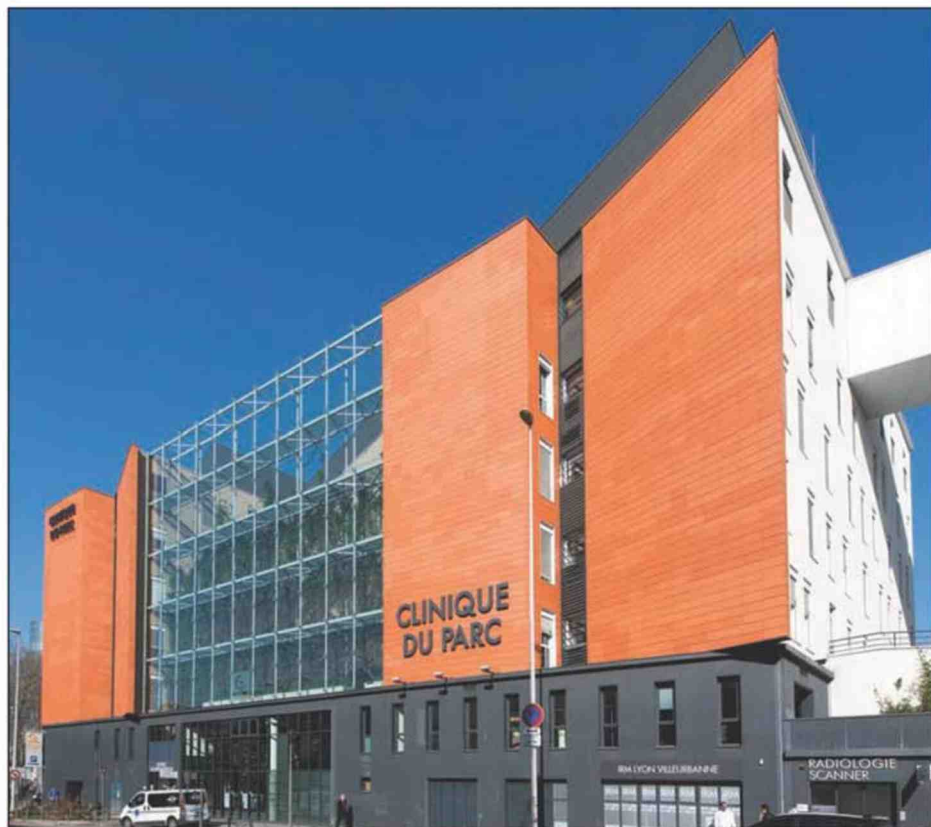


** Source : Eurostat, Primonial REIM Recherche

En complément de l'offre publique, le secteur privé jouera un rôle important dans la construction d'une offre de soins solide et répondant aux besoins de la société. Cela nécessitera des investissements très importants dans les années à venir.

D'un point de vue démographique le vieillissement de la population est un phénomène qui touche l'ensemble des pays européens. Notons qu'au 1er janvier 2018 la population de l'Union européenne était de 510 millions de personnes. Entre 2015 et 2050, la population européenne de plus de 80 ans (le « 4e âge ») passera de 27 millions de personnes à près de 59 millions soit une hausse de 32 millions. La part des 80 ans et plus qui constituait 5% de la

Clinique du Parc
©Michel Djaoui





population en 2015, représentera donc plus de 11% à l'horizon 2050. La pyramide des âges va ainsi profondément évoluer vers une structure démographique plus âgée. En parallèle, le nombre de personnes âgées dépendants augmentera, entraînant un besoin toujours grandissant d'accompagnement, notamment dans le cadre de structure adaptées et dédiées.

De façon générale la médicalisation des sociétés les plus riches est également une tendance de long terme. Elle se définit par le développement des soins de santé, ainsi que l'extension du médical à des domaines qui autrefois n'en relevaient pas (difficultés d'apprentissage, dépression, etc.). C'est donc la conséquence naturelle du vieillissement de la population européenne et de l'apparition d'un « quatrième âge », mais aussi de l'évolution des comportements. Il en résulte une augmentation des dépenses de santé, comme le démontrent les données de l'OCDE : +2,5% par an en Allemagne sur la période 2013-2018, +0,8% en France, +2,3% en Espagne, +4,3% en Pologne.

Ainsi, face à ces prévisions, une étude réalisée en 2018 par Primonial REIM en collaboration avec BVA démontrait l'enjeu grandissant que représentent le vieillissement de la population en Europe, les questions du bien vieillir, de l'amélioration de la prise en charge des seniors et d'une offre d'hébergement adaptée et pertinente. Cette étude réalisée dans 4 grands pays européens de la zone euro (France, Allemagne, Espagne et Italie) permet de mieux comprendre la manière dont les seniors se projettent dans le 4e âge.

Les résultats de cette enquête mettent au cœur de ces préoccupations l'immobilier et par la même occasion soulignent donc l'importance pour les professionnels de l'immobilier de santé de poursuivre leur engagement en faveur d'un renforcement de la production de logements dédiés aux seniors, tant par l'adaptation de l'important parc existant que par le développement d'une offre nouvelle. La diversité des situations personnelles, des besoins et des attentes des seniors milite en faveur de solutions novatrices et variées.

La stratégie d'investissement de Primonial REIM souhaite répondre à ces enjeux. Et c'est la raison pour laquelle l'équipe de professionnels dédiée à ces actifs a renforcé depuis plusieurs années les partenariats ou opérations stratégiques (sale & leaseback) auprès d'opérateurs européens nationaux ou internationaux en vue du développement de nouveaux actifs.

Notons également qu'il était important que Primonial REIM atteigne pour ses fonds une taille critique en termes de nombre d'établissements afin de pouvoir établir une relation équilibrée avec les différents opérateurs-locataires dans ses discussions quotidiennes pour la gestion des biens immobiliers. C'est chose faite avec près de 6 Mrds € d'encours sous gestion via certaines opérations emblématiques.

Nous avons des ambitions fortes pour les cinq prochaines années puisque nous souhaitons faire passer nos encours sous gestion de 21 Mds € à 30 Mds €. L'immobilier de santé/éducation fait partie de notre stratégie de diversification. Cette classe d'actif alternative est particulièrement

IMMOCARE (ex Gccimed)	
Acquisition	Juillet 2016
Pays	France
Composition	Portefeuille constitué de 73 actifs de santé (cliniques MCO, cliniques SSR, cliniques psychiatriques, EHPAD et RPA) représentant plus de 560 000 m ² et environ 8 220 lits et places, et réparti dans plusieurs régions françaises
Principaux opérateurs	Ramsay-GDS, Korian, DomusVi, Elsan
Structuration	Club deal institutionnel + Fonds PREIM
Volume	1,35 Md€
Historique	Portefeuille créé par GECINA à partir de 2006 via des acquisitions auprès des opérateurs (sale & leaseback) ou dans le cadre de développement de sites. D'abord centé sur des actifs de courts séjours (MCO) s'est ensuite diversifié sur le long séjours (EHPAD). Cédé dans le cadre d'un appel d'offre compétitif pour répondre à sa stratégie de recentrage sur l'immobilier de bureau et résidentiel.



Le Terrazze

©Garrett Strang

PREIM HEALTHCARE (ex Panacea)

Acquisition	Juillet 2016
Pays	Allemagne
Composition	Portefeuille constitué de 68 établissements de santé (principalement des maisons de retraites médicalisées et « assisted living ») représentant plus de 440 000 m ² et environ 8 600 lits, et réparti sur l'ensemble du territoire allemand
Principaux opérateurs	Alloheim, Korian, Emvia Living
Structuration	Club deal institutionnel
Volume	994 M€
Historique	Portefeuille privé avec une première acquisition en 2008 puis un développement par différentes phases d'investissement de portefeuilles secondaire ou d'actifs simples jusqu'à 2016. Acquis dans le cadre d'une opportunité off market. En Août 2018 ce portefeuille a évolué avec l'adjonction de l'acquisition à hauteur de 50% d'un portefeuille immobilier de santé en Allemagne composé de 71 actifs - quasi exclusivement des cliniques privées de soins de réhabilitation et de réadaptation – totalisant plus de 13 200 lits et places pour une valeur totale évaluée à la date d'acquisition à plus de 1,635 Md €.



IMMOBILIER DE SANTÉ



ZELDA	
Acquisition	Signing Juillet 2019 – En cours
Pays	Italie
Composition	Opération de sale and leaseback pour un portefeuille réparti sur 5 régions du nord de l'Italie, et qui sera composé à terme de 2 083 lits et développera une surface totale de plus de 84 000 m ² . Il comprendra 14 établissements dont 7 actifs d'ores et déjà en exploitation et 7 actifs à restructurer ou redévelopper.
Principaux opérateurs	Gruppo Zaffiro (13 structures) + Sarafin (1 structure)
Structuration	Fonds PRIMONIAL
Volume	172 M€
Historique	Opérateur national italien créé depuis 1992 spécialisé dans l'accueil des personnes âgées et handicapées et s'étant doté des capacités de développement de ses futurs établissements pour accélérer sa croissance. Portefeuille privé avec une première acquisition en 208 puis un développement par différentes phases d'investissement de portefeuilles secondaire ou d'actifs simples jusqu'à 2016. Acquis dans le cadre d'une opportunité off market.

recherchée par les investisseurs de par la récurrence des cash flows qu'elle offre et sa décorrélation des cycles économiques. Pour les investisseurs c'est aussi la possibilité de soutenir des secteurs à fort impact social.

Primonial REIM entend rester le leader de l'immobilier de santé et d'éducation en Europe.

Pour cela, nous allons accentuer nos investissements européens dans le secteur en continuant à accompagner les grands exploitants dans leurs besoins de financement et contribuer ainsi au développement d'une offre immobilière qualitative au service des professionnels de la santé et du bien-être des patients et des résidents.