

LE GROUPE PRIMONIAL LANCE ESI, UN FONDS IMMOBILIER INSTITUTIONNEL OUVERT PANEUROPEEN DÉDIÉ AUX INFRASTRUCTURES SOCIALES

Le groupe Primonial, acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers en Europe, avec plus de 26 milliards d'euros d'encours sous gestion, lance ESI, un fonds immobilier ouvert paneuropéen dédié aux infrastructures sociales, englobant majoritairement de l'immobilier de santé mais aussi de l'immobilier d'éducation et de l'immobilier résidentiel « abordable ».

L'objectif de ESI est d'atteindre un encours de l'ordre de 1 milliard d'euros à l'horizon 2022 pour soutenir l'effort collectif au service des acteurs de la santé et les besoins de financement futurs en matière d'infrastructures sociales en Europe.

ESI compte d'ores et déjà près de 450 millions d'euros d'investissements réalisés - ou en cours de réalisation - portant sur des actifs de santé (cliniques, maisons de retraite...).

Fort de sa position de leader européen de l'immobilier de la santé et de l'éducation avec plus de 8 Mds € d'encours sous gestion, et avec près de 2 Mds € d'encours gérés en immobilier résidentiel, le groupe **Primonial bénéficie d'une parfaite connaissance de ces secteurs et de leurs dynamiques**. Grâce à son implantation dans plusieurs pays européens, le groupe Primonial a la capacité d'appréhender chaque marché immobilier avec une approche et des expertises locales, et bénéficie **d'un accès privilégié aux opportunités d'investissement**.

Laurent Fléchet, Directeur Général Délégué en charge de l'activité immobilière du groupe Primonial déclare : *« Je me réjouis de la création de ESI, un fonds immobilier paneuropéen positionné sur les infrastructures sociales : l'immobilier de la santé, de l'éducation et du résidentiel, des classes d'actifs résilientes, sur lesquelles nous avons une expertise reconnue depuis plusieurs années. Nous sommes ravis aujourd'hui, de pouvoir proposer à nos investisseurs institutionnels cette solution d'investissement innovante, porteuse d'opportunités et créatrice de valeur pour l'avenir. Ce lancement illustre la capacité de Primonial à développer des synergies entre les différentes entités immobilières du Groupe pour proposer une offre globale à nos clients, prenant appui sur la force de notre réseau intégré européen. »*

I/ ESI : UN NOUVEAU FONDS INSTITUTIONNEL PANEUROPEEN AXÉ SUR LES INFRASTRUCTURES SOCIALES

Le fonds ESI est une SICAV gérée et commercialisée par Primonial Luxembourg avec en relais local, les différentes sociétés de gestion immobilières du Groupe, notamment Primonial REIM pour la France et AviaRent pour l'Allemagne pour le sourcing des actifs immobiliers et la levée d'équity.

ESI s'adresse à une clientèle d'investisseurs institutionnels, locaux ou internationaux, à la recherche de revenus récurrents et de valorisation du capital investi sur le long terme.

Le fonds vise un taux de distribution annuel cible de 5%.

La stratégie du fonds consiste à investir exclusivement dans les infrastructures sociales en ciblant des actifs de qualité dédiés :

- à la santé et à l'hébergement des seniors (cliniques, centres médicaux, EHPAD, résidences services seniors...),
- à l'éducation (écoles, centres de formation, crèches...),
- au logement abordable ou réservé à certaines catégories spécifiques (intermédiaire/social, résidences étudiantes...).

Le fonds ESI a vocation à investir à l'échelle européenne, sur des territoires aux fondamentaux solides, avec une surpondération des pays d'Europe du Nord qui représenteront 80% de l'allocation cible (pays euro zone : Allemagne, Autriche, Pays-Bas, France,...). En termes de typologie d'actifs, ESI sera investi à 80% dans de l'immobilier de santé et dans l'hébergement des seniors, 15% en immobilier d'éducation et 5% en logements abordables.

La poche santé permettra d'assurer une récurrence de revenus grâce à des baux à long terme signés avec des opérateurs de santé de premier plan (d'envergure nationale ou européenne) tandis que **la poche éducation et logement offrira potentiellement une valorisation du capital** par la sélection d'emplacements aux fondamentaux attractifs en termes de démographie, de demande locative et de niveau de prix ou de loyers.

II/ DES INVESTISSEMENTS À FORT IMPACT SOCIAL SUR DES MARCHÉS PORTEURS

La stratégie d'investissement du fonds ESI s'appuie sur des convictions de marché très fortes des équipes de Primonial, à la fois sur les plans macro et micro-économiques.

Les besoins en matière d'infrastructures sociales en Europe sont motivés par des tendances fortes et de long terme : le vieillissement de la population qui stimule la demande de maisons de repos et de soins médicaux, la mobilité sociale et l'accessibilité au logement dans les zones tendues, etc.

La crise du Covid-19 a mis en lumière la sous-capacité des pays européens en termes d'infrastructures sociales et de nombreux gouvernements européens ont d'ores et déjà annoncé que les infrastructures sanitaires et sociales constitueraient un axe majeur des plans de relance futurs.

En 2018, la Commission européenne dans son rapport « *Boosting Investment in Social Infrastructure in Europe* » avait évalué le déficit d'investissement dans les infrastructures sociales à 142 milliards d'euros, répartis de la façon suivante : 15 milliards d'euros pour l'éducation, 70 milliards d'euros pour l'hébergement de santé et 57 milliards d'euros pour le logement abordable.

ESI, fonds dédié aux infrastructures sociales en immobilier, offre aux investisseurs institutionnels la possibilité de soutenir des secteurs socialement utiles, par nature acycliques et de participer ainsi au développement d'une offre privée, en complément de l'offre publique, pour faire face aux besoins croissants des populations.

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale de Primonial REIM précise : « *Les infrastructures sociales renvoient à des biens immobiliers dont la raison d'être est de délivrer un service d'intérêt général à la communauté. Le fonds ESI, grâce à ses investissements en immobilier de santé, d'éducation et résidentiel, contribuera à cet objectif sociétal fort, avec un profil de performance long terme, soutenu par des tendances démographiques structurelles. Dans un contexte économique où les investisseurs sont à la recherche de rendements réguliers avec une volatilité maîtrisée, ESI répond à cette attente en conjuguant investissements à valeur ajoutée financière et sociale. ESI illustre par ailleurs, parfaitement les valeurs de responsabilité et solidarité que porte et défend le groupe Primonial depuis sa création.* »

III/ UNE DYNAMIQUE DÉJÀ AMORCÉE ET DES INVESTISSEMENTS SIGNIFICATIFS À VENIR

Le portefeuille du fonds est déjà constitué de 23 actifs d'immobilier de santé localisés en Allemagne et en Autriche, pour une valeur de 293 millions d'euros.

Un pipeline de plus de 140 millions d'euros portant sur deux portefeuilles immobiliers de santé en France et aux Pays Bas a d'ores et déjà été identifié. Ces investissements seraient réalisés avant septembre 2020.

Hannes Ressel, Membre du Conseil d'administration de AviaRent, déclare : « *Le portefeuille ESI bénéficie d'actifs de grande qualité dans des localisations géographiques aux fondamentaux solides. Nous resterons très sélectifs dans nos investissements futurs que ce soit en termes de qualité intrinsèque des actifs immobiliers, d'emplacement ou encore de solidité financière des locataires occupants.* »

Le lancement de ce nouveau fonds illustre les ambitions de développement du groupe Primonial à l'échelle européenne dans l'immobilier de santé/éducation et l'immobilier résidentiel, ainsi que la volonté du Groupe d'offrir à ses clients institutionnels la possibilité d'investir dans des portefeuilles immobiliers combinant performance financière et critères ESG.

A propos du groupe PRIMONIAL

Primonial, leader indépendant en gestion de patrimoine et en asset management, propose une gamme complète de solutions d'épargne investies dans un large éventail de classes d'actifs, en architecture ouverte. Le groupe Primonial intervient principalement dans les domaines de l'Assurance vie, de l'Asset Management et de l'Immobilier, en s'appuyant sur des équipes d'investissement reconnues pour leur expertise.

Avec plus de 45 milliards d'euros d'actifs gérés ou conseillés, le groupe Primonial déjà présent dans plusieurs pays affirme son empreinte européenne.

Chiffres clés du groupe PRIMONIAL au 31.12.2019 :

Collecte brute : 11,39 milliards d'euros

Encours : 45,13 milliards d'euros d'actifs gérés ou conseillés

Effectifs : 946 collaborateurs



Contacts Presse PRIMONIAL

Anne-Christine BAUDIN

anne-christine.baudin@primonial.fr | + 33 6 70 21 91 42

Mélodie BLONDEL

melodie.blondel@primonial.fr | + 33 6 74 05 12 44

Agence de presse – Citigate Dewe Rogerson

Tom RUVIRA / Kristell LE NADAN

Primonial@citigatedewerogerson.com | +33 7 60 90 89 18 / +33 6 98 49 22 27