



Premier groupe indépendant de  
conception, de gestion et de conseil  
en solutions de placement.

100%



Un acteur  
incontournable de la  
gestion d'actifs  
immobiliers en Europe



## EXEMPLE D'INVESTISSEMENT DE PRIMONIAL

### PORTEFEUILLE POLISCARE

Faenza, Cotignola, Lecce - Italie

- Année d'acquisition : 2017
- Surface totale : 52 110 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 112,3 M€ - participation 73,3%
- Locataires : Maria Cecilia Hospital, Citta Di Lecce Hospital, San Pier Damiano Hospital

“ PRIMONIAL, le fond d'investissement qui vous accompagne.

Avec PRIMONIAL, leader dans l'immobilier de la santé et de l'éducation de Primonial REIM France, vous investissez en France et en zone euro dans des :

- crèches, écoles, centres de formation, résidences étudiant pour le secteur de l'éducation et de la petite enfance,
- maisons de retraite, résidences seniors, cliniques, centres de santé pour le secteur des seniors et de la dépendance.

Grâce à PRIMONIAL, vous accompagnez ainsi les besoins en équipement immobilier de la population : enfants, étudiants, jeunes parents, seniors.

Vous réalisez un choix d'investissement pérenne, dans un marché porteur et socialement utile, offrant une bonne visibilité sur les sources de revenus potentiels.

Les investissements de PRIMONIAL, étendus à la zone euro, offrent la profondeur de marché nécessaire pour vous faire bénéficier d'importantes opportunités, selon nos convictions, et vous restituer les potentielles performances immobilières en contrepartie de frais payés à la société de gestion. ”

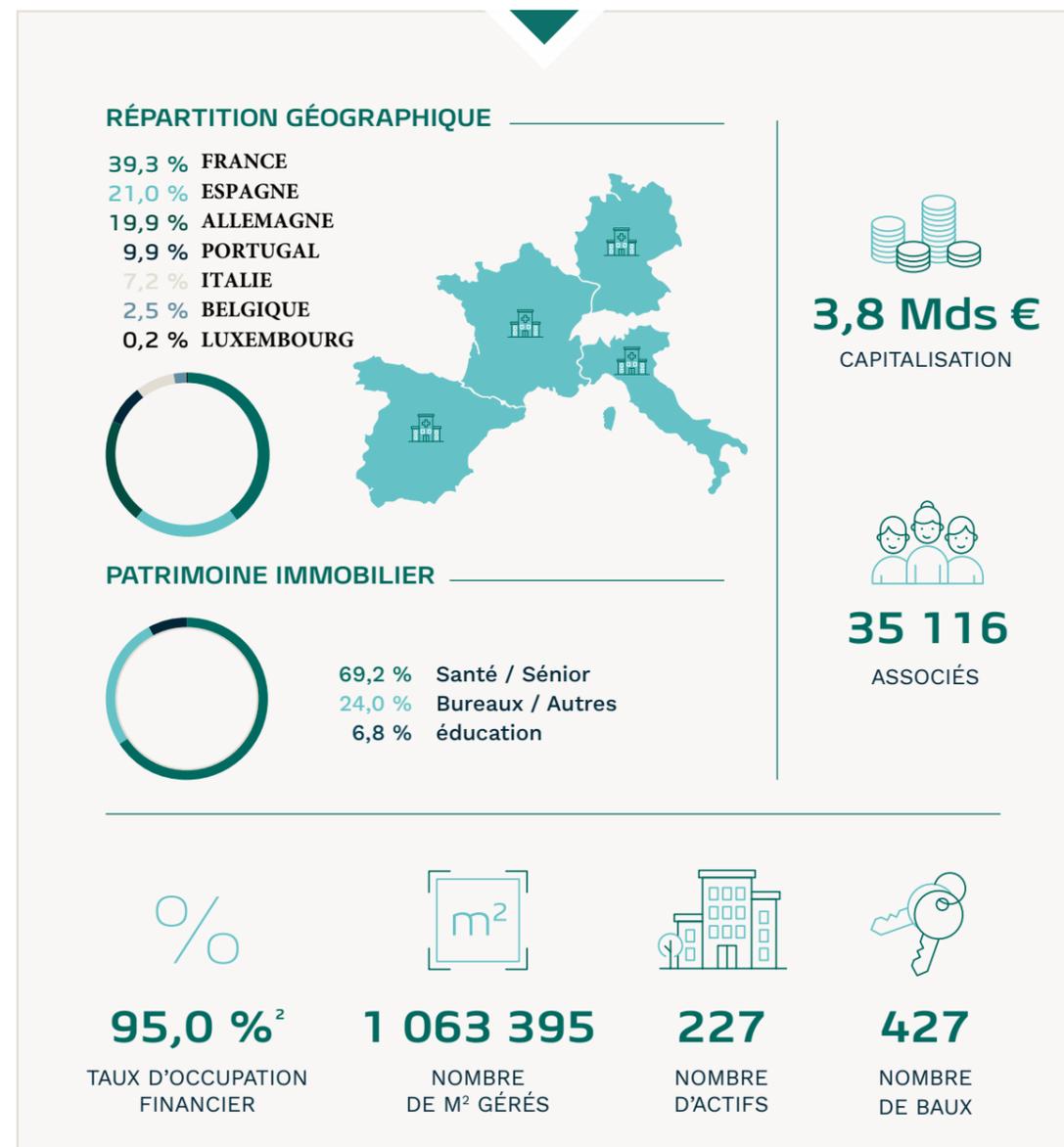
Depuis janvier 2020, PRIMONIAL participe au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker-Enfants malades, établissement que Primonial REIM France soutient depuis plusieurs années dans le cadre de sa politique de mécénat.



# PRIMONIAL,

## LA SOLUTION D'INVESTISSEMENT SUR LA SANTÉ ET L'ÉDUCATION, DE PRIMONIAL REIM France

### CHIFFRES CLÉS<sup>1</sup>



# POURQUOI INVESTIR DANS PRIMONIAL ?

- 1 Des investissements socialement utiles sur un marché porteur**  
Les investissements de PRIMONIAL sont principalement portés par des facteurs démographiques favorables : l'allongement de la durée de vie, le vieillissement et l'augmentation de la population en zone euro appellent une réponse spécifique pour faire face aux besoins croissants de la société en matière d'équipements immobiliers dans les secteurs de la santé et de l'éducation.
- 2 Des locataires développant une activité moins exposée aux cycles économiques**  
PRIMONIAL privilégie des locataires dans le secteur de la santé et de l'éducation dont les activités sont par nature moins exposées aux cycles économiques. PRIMONIAL acquiert les murs des établissements dans lesquels notre fond investit et confie l'exploitation des locaux aux locataires. Les baux sont conclus pour une durée moyenne de 9 à 12 ans avec un engagement de renouvellement. Ainsi, PRIMONIAL cherche à vous offrir une plus grande visibilité sur les sources de revenus potentiels distribués.
- 3 Des actifs immobiliers sélectionnés par des équipes spécialisées, référentes sur leur marché**  
Primonial REIM France emploie des experts spécialisés par classe d'actifs. Ces spécialistes sélectionnent des biens immobiliers en France et en zone euro (France, Allemagne, Italie, Espagne, Portugal...) dans une logique de diversification du portefeuille et des risques.
- 4 PRIMONIAL participe au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker - Enfants malades**  
En véritable partenaire immobilier, Primonial REIM France s'inscrit dans une relation de proximité avec ses locataires pour répondre au mieux à leurs besoins et les accompagner dans leurs ambitions de développement, dans une logique de création de valeur potentielle à long terme.  
Primonial REIM France développe depuis sa création une politique de mécénat active dans le secteur de la santé et de l'éducation. PRIMONIAL participe au soutien et au mécénat au profit de l'hôpital Necker - Enfants malades. Chaque souscription de nouvelles parts de PRIMONIAL permet à la société de gestion de faire un don à l'hôpital. Etant versés directement par la société de gestion, ces dons n'ont pas d'impacts sur la capacité à investir et sur ses rendements potentiels.

## Situation locale

Les revenus locatifs facturés par PRIMONIAL en 2020 s'élèvent à 128 377 320 euros contre 86 542 786 euros pour 2019. Par ailleurs, notre patrimoine immobilier sur l'immobilier résidentiel compte 65 687 locataires au 31 décembre 2020.

Le recouvrement des loyers concernés par des demandes de reports, suite au confinement et la mise à l'arrêt de l'économie avec l'apparition de la pandémie de COVID-19, n'a représenté que 3 % des loyers annuels au plus fort de la crise pour s'établir à 0,2% en fin d'année.

Le taux d'occupation financiers (TOF) moyen de l'exercice 2020 s'élève à 99,19%. Surface vacante au 31 décembre 2020 : 2 697 m<sup>2</sup>.

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

# ACTUALITÉS DU 1er SEMESTRE 2021

Au 1er semestre 2021, le fond d'investissement PRIMONIAL a collecté 447,7 millions d'euros, portant sa capitalisation à 12,8 milliards d'euros au 30 juin 2021.

Au cours de ce semestre, Primonial REIM France a procédé pour le compte de la PRIMONIAL à près de 84 millions d'euros d'acquisitions dans des actifs de santé ou d'éducation offrant de la visibilité sur les revenus potentiels futurs grâce à des baux long terme conclus avec des locataires de premier plan, parmi lesquels :

- Une première acquisition dans l'immobilier de l'éducation aux Pays-Bas portant sur un portefeuille de 7 crèches réparties dans 5 villes via une participation dans une SCI gérée par Primonial REIM pour un montant de 9,1 millions d'euros.

- Une crèche située à Paris pour un montant de 2,5 millions d'euros.

- Deux résidences services seniors situées en Italie via une participation dans un fonds dédié italien pour un montant de 28,2 millions d'euros et deux résidences services seniors en Allemagne. L'une située à Mulhausen en Allemagne au sein du

portefeuille Futura pour un montant de 17,5 millions d'euros et l'autre située à Saint-Jory (31) pour un montant de 9,4 millions d'euros.

- Deux maisons de retraite médicalisées situées en Espagne (prise de participation dans une SCI gérée par Primonial REIM France) pour un montant de 16,9 millions d'euros.

Primonial REIM France étudie de nombreux dossiers d'acquisitions qui viendront augmenter le portefeuille d'actifs de qualité en immobilier de santé et d'éducation de la PRIMONIAL dans les prochains trimestres.

## EXEMPLES D'IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE



**URBAN IVRY - Ivry-sur-Seine (94)**

- Année d'acquisition : 2020
- Surface totale : 24 856 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 109 M€
- Locataires : Groupe Réside Etude, B&B Hotels
- Livraison : 4<sup>e</sup> trimestre 2022



**PORTEFEUILLE ZAFFIRO - Italie**

- Année d'acquisition : 2019
- Surface totale : 22 925 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 52,1 M€
- Locataires : Groupe Zaffiro et Sarafin



**PÔLE SANTÉ LÉONARD DE VINCI - Tours (37)**

- Année d'acquisition : 2018
- Surface totale : 42 748 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 96,4 M€
- Locataire : Pôle Santé Léonard de Vinci



**CLINIQUE DU PARC - Lyon (69)**

- Année d'acquisition : 2014
- Année de construction : 2007
- Surface totale : 15 384 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 26,5 M€ - indiv. 46,87 %
- Locataire : La compagnie Stéphanoise de Santé



**PORTEFEUILLE FUTURA - Munich (Allemagne)**

- Année d'acquisition : 2021
- Volume de l'investissement : 17,5 M€ (QP : 100%)
- Surface totale : 8 217 m<sup>2</sup>
- Locataires : Advita Pflege



**UNIVERSITÉ EUROPÉENNE DE MADRID  
Madrid (Espagne)**

- Certifié LEED Silver (for New Construction)
- Année d'acquisition : 2018
  - Surface totale : 7 434 m<sup>2</sup>
  - Volume de l'investissement : 12,3 M€
  - Locataire : Université Européenne de Madrid



**CLINIQUE TERRAZZE - Cunardo (Italie)**

- Année d'acquisition : 2017
- Année de construction : 1989 et 2011
- Surface totale : 13 187 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 42,5 M€
- Locataire : La Casa Di Cura Le Terrazze



**CRÈCHE SAINT CHARLES  
54, rue Saint Charles – Paris (75)**

- Année d'acquisition : 2021
- Surface totale : 220 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 2,50 M€
- Locataire : Crèche de France (groupe Crèche Attitude)

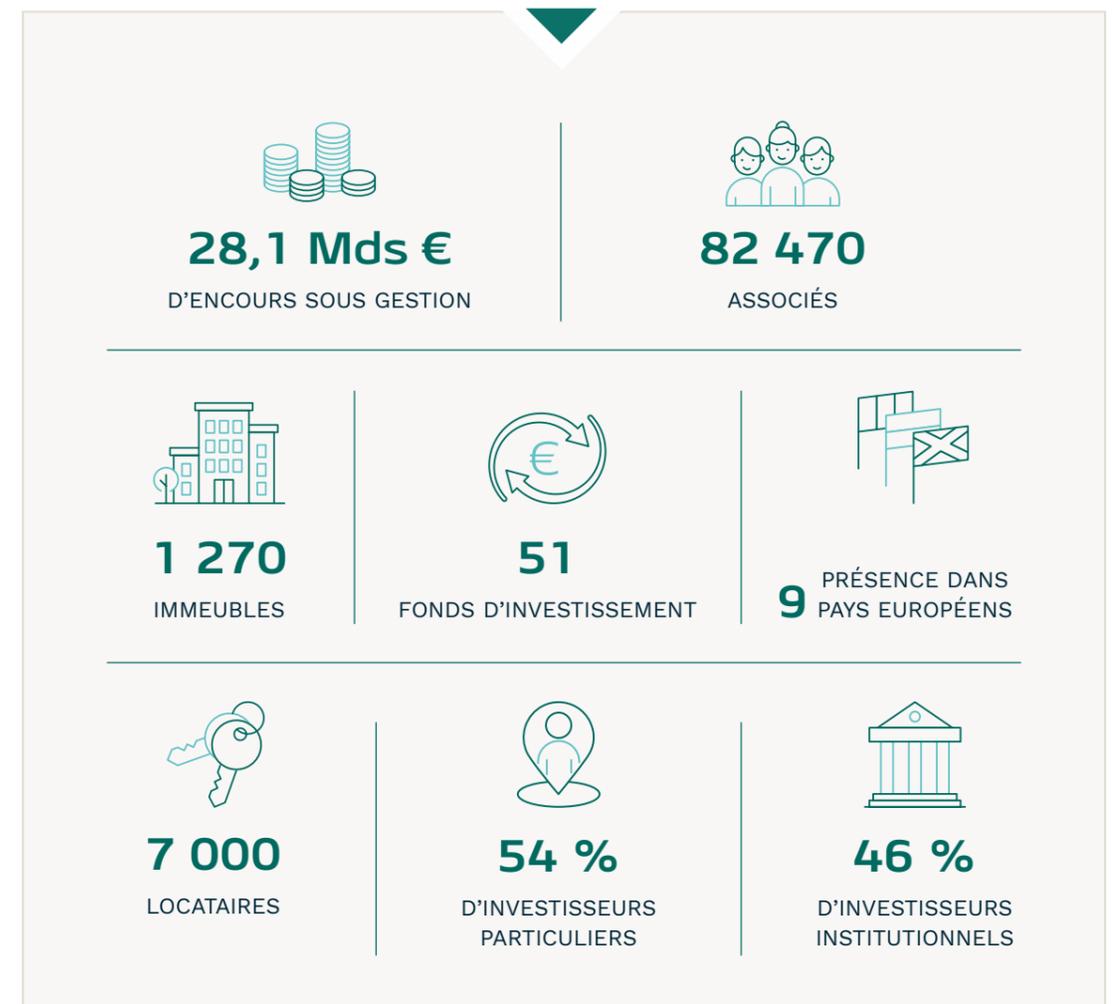


# PRIMONIAL REIM FRANCE, UN ACTEUR MAJEUR DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Primonial REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements collectifs immobiliers de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.

**Avec 28,1 Mds€<sup>1</sup> d'encours sous gestion, 82 470 associés et 51 fonds, Primonial REIM France s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière<sup>1</sup> en France.**

## CHIFFRES CLÉS<sup>1</sup> AU 30 JUIN 2021



1. Source : Primonial REIM France

# L'INVESTISSEMENT

## PERMET DE REpondre

*à vos attentes*

C'est un investissement destiné à toute personne physique ou moral désirant effectuer un placement rentable et sécurisé, fiscalement et économiquement. Il représente un investissement idéal pour générer un complément de revenu, préparer votre retraite ou aider votre famille grâce au "démembrement de propriété" (financement des études des enfants ou petits-enfants, projet de vie).

## SIMULATION D'INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENT T1		34 800,00 €
RENDEMENT ANNUEL NET		6,12%
RENDEMENT MENSUEL NET		0,51%
LOYER MENSUEL NET		177,48 €
LOYER ANNUEL NET		2 129,76 €

\*Possibilité d'acquisition d'une demi-part pour l'investissement en T1

INVESTISSEMENT T2		49 500,00 €
RENDEMENT ANNUEL NET		6,48%
RENDEMENT MENSUEL NET		0,54%
LOYER MENSUEL NET		267,30 €
LOYER ANNUEL NET		3 207,60 €

INVESTISSEMENT T3		87 900,00 €
RENDEMENT ANNUEL NET		6,84%
RENDEMENT MENSUEL NET		0,57%
LOYER MENSUEL NET		501,03 €
LOYER ANNUEL NET		6 012,36 €

## L'INVESTISSEMENT

*serein*

Une offre clé en main, vous n'avez aucune charge de gestion ni droit d'entrée. La rentabilité est également au rendez-vous avec un taux de rendement très compétitif au vu des autres solutions de placements actuels.

## RÉSIDENCE SENIORS UNE ALTERNATIVE ENTRE RÉSIDENCE MÉDICALISÉE ET DOMICILE,

*où l'avenir devient sérénité*

UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE

T1 T2 T3

T1  
25M<sup>2</sup>



## DES PRESTATIONS

*de standing*

- SALON TÉLÉVISION
- TERRASSE AVEC PARE SOLEIL MOBILE
- SALLE À MANGER
- CUISINE ÉQUIPÉE
- SALLE DE BAINS AVEC DOUCHE EXTRA PLATE
- CHAMBRE AVEC PLACARD AMÉNAGÉ



CLIMATISATION



ASCENSEUR



APPARTEMENTS CONNECTÉS



VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES

## UN AGENCEMENT IMAGINÉ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

*de chacun*

T2  
45M<sup>2</sup>



T3  
60M<sup>2</sup>





Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de  
825 100 euros.

SIÈGE SOCIAL: 36 rue de Naples 75008 Paris

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris - APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre  
2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions «Gestion Immobilière»  
et «Transactions sur immeubles et fonds de commerce» numéro CPI 7501 2016  
000 007 568, délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris  
Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37  
rue de Liège – 75008 PARIS.

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)