



 **PRIMONIAL**
REIM
VALUE FROM VALUES

Primonial REIM, Investir dans l'immobilier qui **bâtit** notre société

Chez Primonial REIM, investir dans l'immobilier ce n'est pas qu'investir dans la pierre, mais c'est aussi investir dans les fondations de la société.

Car nous sommes convaincus que l'immobilier est fait de structures vivantes qui jouent un rôle majeur pour la société, les villes, les gens. Les bureaux permettent aux salariés de créer du lien, les organismes de santé permettent aux patients d'être soignés dans de bonnes conditions, les espaces d'éducation permettent aux étudiants d'apprendre sereinement, les immeubles résidentiels permettent aux habitants de vivre pleinement.

Faire le choix d'investir dans les structures socialement utiles, c'est faire le choix d'investissements pérennes, solides et utiles, générateurs de performance financière.

Grâce à une équipe d'experts internationaux, spécialisés et convaincus, Primonial REIM fait le pont entre les exigences de performance de ses clients et les besoins de la société à travers une vision innovante de l'investissement immobilier.





Primonial REIM, un acteur incontournable de la gestion d'actifs immobiliers en Europe

Avec **30 milliards d'encours sous gestion**, un patrimoine localisé dans neuf pays de la zone euro, Primonial REIM est un acteur incontournable de la gestion d'actifs immobiliers en Europe.

Notre vision globale combinée à une connaissance approfondie des différents marchés grâce à des équipes locales, nous confère **un accès privilégié à l'immobilier européen pour faire bénéficier nos clients particuliers et institutionnels des meilleures opportunités.**

Pour eux, **nous concevons, structurons et gérons une large gamme de solutions d'investissements immobilières, adaptées à leur profil de risque et leurs stratégies, génératrice de revenus sur le long terme.**

€30 Mds
d'encours
sous gestion

+80 000
investisseurs

1 433
immeubles

Un patrimoine
localisé dans
9 pays européens

61 fonds
d'investissement

46 %
institutionnels

54 %
particuliers

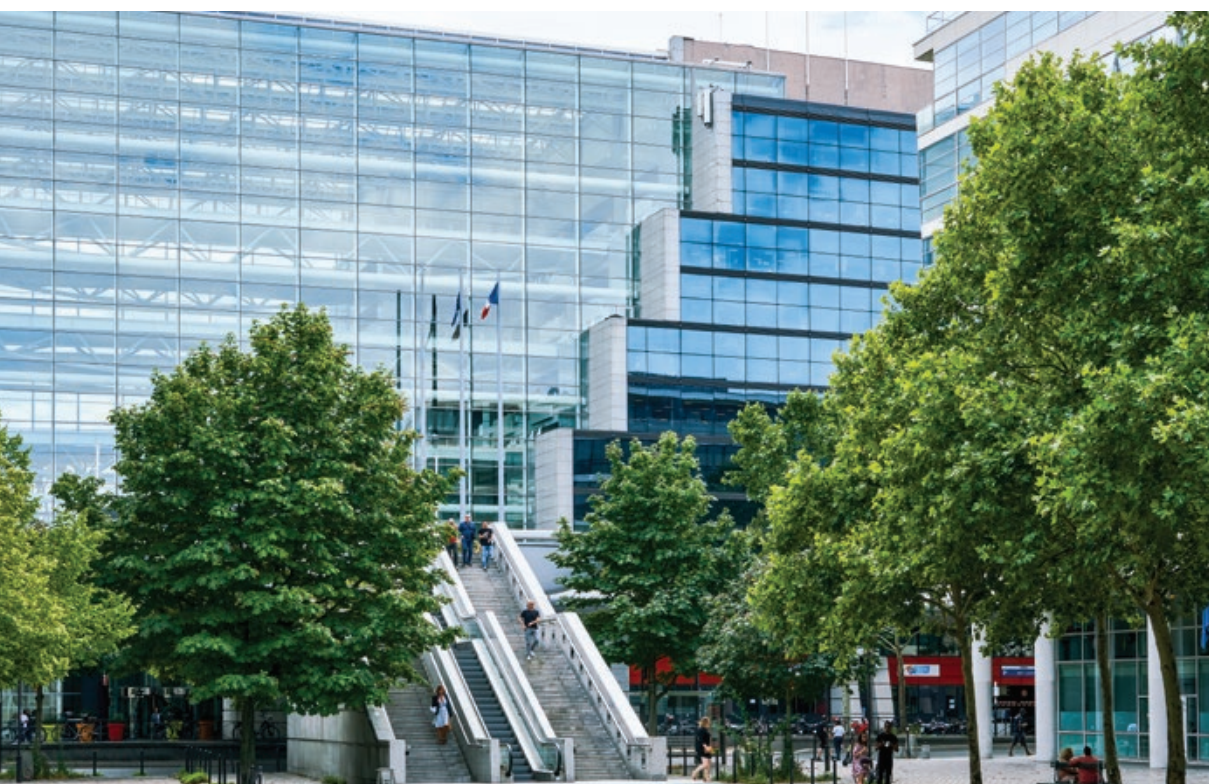
Source : Primonial REIM.
Chiffes clés au 30/06/2021.



RÉPARTITION DES ACTIFS PAR TYPOLOGIE



Une plateforme immobilière paneuropéenne



CE QUI FAIT NOTRE DIFFÉRENCE

- **Une gestion de conviction** prenant en compte les dynamiques macro et micro économiques ainsi que les évolutions démographiques et sociétales.
- **Une allocation d'actifs robuste** reposant sur une diversification sectorielle, géographique et produits.
- **Une large gamme de solutions d'investissements** avec des stratégies lisibles par fonds offrant des revenus récurrents et attractifs avec une prise de risque modérée.
- **Une position de pionnier et de leader dans les investissements responsables** avec une démarche ESG intégrée à la chaîne de création de valeur et des investissements massifs dans des secteurs socialement utiles comme l'immobilier de santé/éducation ou le résidentiel abordable.



DES ÉQUIPES IMPLANTÉES LOCALEMENT

Primonial REIM est une plateforme immobilière européenne avec des bureaux en France, en Allemagne, en Italie, en Espagne, au Portugal et au Luxembourg.

6 sociétés
de gestion

7 sociétés de
property management



S'appuyer sur une **gestion de conviction**

DES EXPERTISES

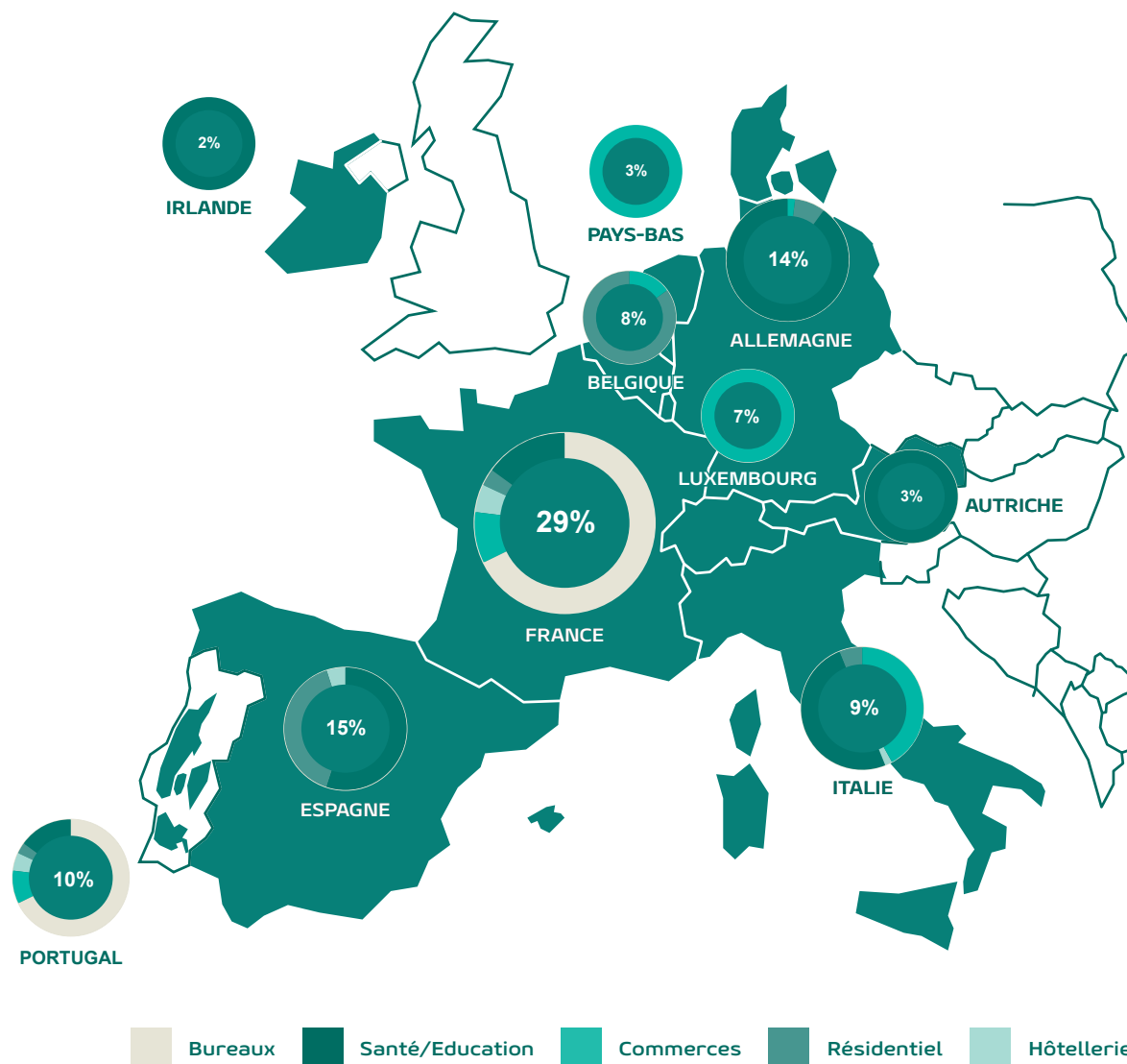
Spécialisées

Nos équipes, spécialisées par classes d'actifs immobilières, possèdent une connaissance approfondie de chaque secteur d'intervention, ce qui leur permet d'anticiper les cycles de marchés et d'avoir un temps d'avance.

Multi-locales

Nous appréhendons chaque marché avec une approche et des expertises locales via nos différentes filiales d'investissement et d'asset management. Nous nous appuyons sur nos structures de property pour gérer localement notre patrimoine immobilier et les relations quotidiennes avec nos locataires.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EUROPÉEN



CONCEVOIR ET GÉRER UNE ALLOCATION D'ACTIFS RÉSILIENTE

Dès l'origine, nous avons construit un portefeuille immobilier résilient, capable de résister à des chocs économiques majeurs.

Pour mettre en œuvre nos convictions immobilières et nos stratégies d'allocation, nous nous appuyons sur des analyses macro et micro économiques produites par notre département Recherche.

Nous avons une approche sélective des investissements et différenciée par secteurs géographiques, classes d'actifs immobilières et typologies d'immeubles.

“ Avoir **la responsabilité d'un parc immobilier**, c'est non seulement offrir à nos investisseurs une **visibilité** en termes de revenus locatifs pour les années à venir, mais c'est également anticiper les **tendances** qui permettront d'apporter de la valeur. ”

Juergen Fenk,
Directeur Général de Primonial REIM.

Nos investissements se portent en priorité sur :

En France

1 - Des actifs de bureaux, core/core+, localisés au cœur du Grand Paris, “immeuble siège” occupé par de grands corporate.

En Zone Euro

2 - Les établissements de santé/éducation (résidences seniors, maisons de retraites, établissements médicalisés, crèches, écoles, centres de formation...) localisés dans tous les pays de la zone euro, loués à long terme à des opérateurs pan-européens.

3 - L'immobilier résidentiel localisés dans des métropoles européennes en zone tendue (logements libres ou abordables, build-to-rent...).

4 - Les commerces en pieds d'immeubles dans des emplacement n°1 en zone euro (alimentaire, enseignes nationales...).

5 - L'hôtellerie adossées à des opérateurs majeurs en zone euro.

Créer de la performance durable pour nos clients

+ de 80 000

clients particuliers

+ de 50

clients institutionnels

+ de 150

partenaires distributeurs

UNE PLATEFORME IMMOBILIÈRE PANEUROPÉENNE



TRANSACTION MANAGEMENT

Détection des biens, conduite des diligences, valorisation, exécution.



FUND MANAGEMENT

Structuration des fonds, gestion actif/passif, restitution de la performance, suivi de la liquidité et des ratios prudentiels.



ASSET MANAGEMENT

Commercialisation des actifs vacants, négociation des baux, business plan par actif, arbitrage.



PROPERTY MANAGEMENT

Gestion locative, entretien et contrôle technique des locaux, suivi administratif et juridique du parc immobilier.

LA RELATION CLIENT AU CŒUR DE NOTRE ORGANISATION

► **Une équipe dédiée aux investisseurs institutionnels** en charge de la structuration de l'opération immobilière, du suivi de la relation et de fournir les reportings liés à la vie du fonds.

► **Un service relation client pour les investisseurs particuliers** pour les accompagner durant toute la durée de leur investissement, à chaque étape (souscription, distribution, reportings, arbitrage...).

DES SOLUTIONS D'INVESTISSEMENTS POUR DES CLIENTS INSTITUTIONNELS ET PARTICULIERS

Nous proposons à nos clients d'investir dans des actifs tangibles : des solutions d'investissements immobilières, générant une performance financière durable sur le long terme, avec une volatilité maîtrisée.

POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

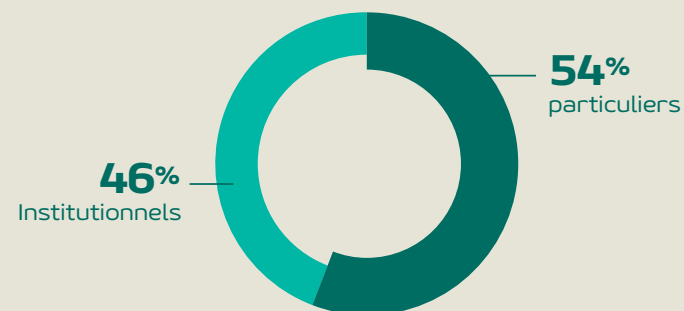
En nous appuyant sur nos divers domaines d'expertise, nous sommes à même d'élaborer des opérations immobilières de toute nature sur la zone euro, y compris des montages de grande envergure nécessitant une ingénierie de pointe et une exécution sophistiquée. Notre implantation locale en France, en Allemagne, en Italie et au Luxembourg facilite leur mise en œuvre.

Pour les investisseurs institutionnels nationaux et internationaux qui souhaitent investir en Europe (fonds de pension, compagnies d'assurance, mutuelles, caisses de retraite...), nous créons des supports de formes variées allant des plus simples aux plus complexes :

- **Club deals** en France.
- **Sicav-Fis** en Allemagne.
- **Sicav-RAIF** au Luxembourg.



NOS CLIENTS



POUR LES INVESTISSEURS PARTICULIERS

En France, nous concevons, structurons et gérons des solutions d'investissement en immobilier collectif pour les épargnants.

Primonial REIM est leader de l'épargne immobilière en France et propose une gamme complète de SCPI dont la gestion est orientée par classes d'actifs :

- **SCPI : Primopierre, Primovie, Patrimmo Commerce, Primofamily, Patrimmo Croissance.**

Des solutions immobilières éligibles à l'assurance vie sont également disponibles sous forme d'unités de compte et référencées auprès d'un grand nombre d'assureurs :

- **OPCI PREIMium et OPCI PREIM ISR,**
- **SCI Capimmo.**

Pour commercialiser nos fonds grands publics en France, nous nous appuyons sur un réseau de partenaires distributeurs multi-canal. Nous avons à cœur de développer une relation de proximité sur le long terme avec nos partenaires et nous les accompagnons si nécessaire dans la formation et l'animation de leurs forces de vente.

Innovover

pour donner du sens aux investissements

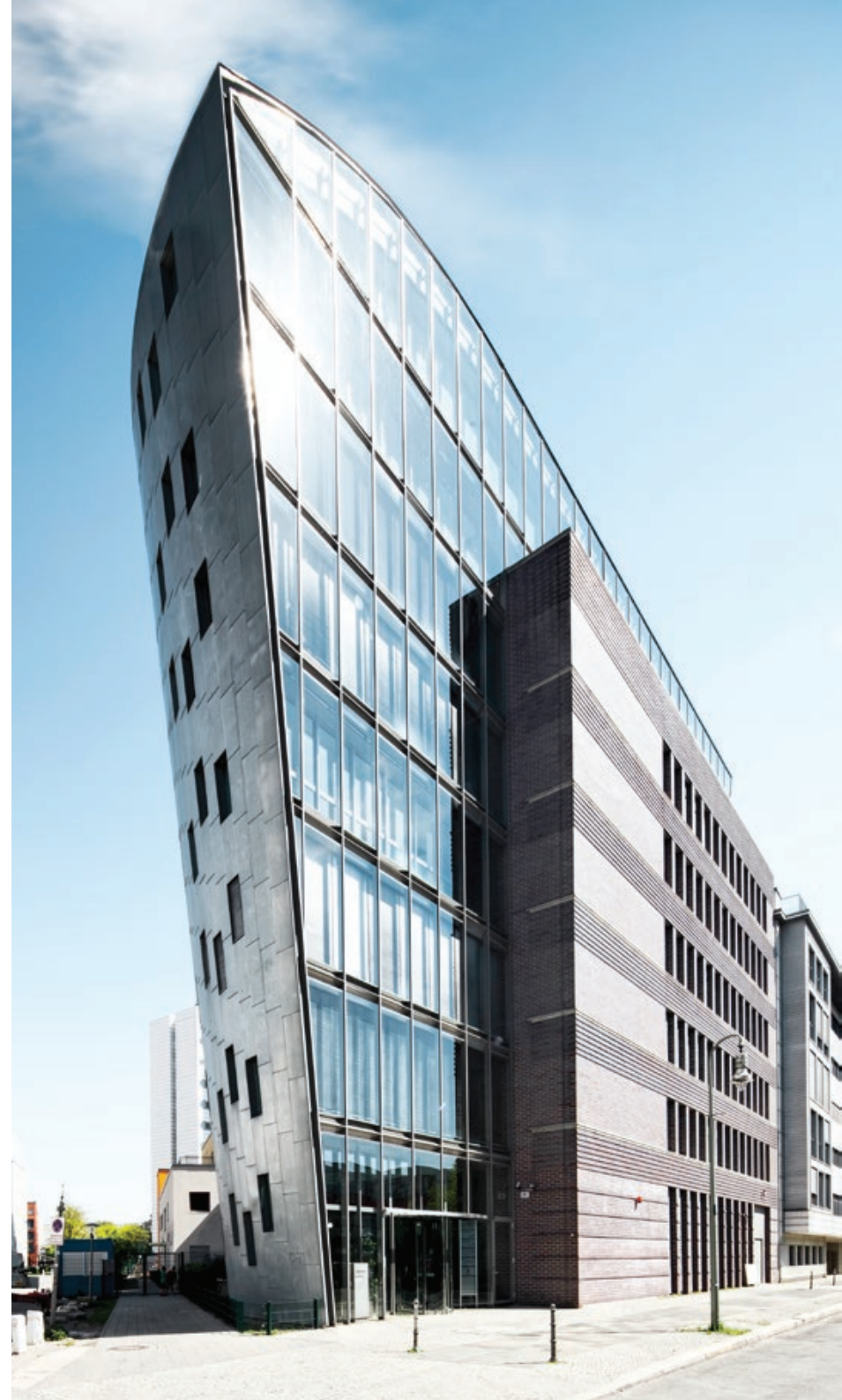


L'INNOVATION EST DANS L'ADN DE PRIMONIAL REIM DEPUIS SA CRÉATION

Dans un environnement de plus en plus complexe et incertain, identifier les grands changements structurels de long terme à l'échelle mondiale est primordial pour prendre des décisions d'investissements éclairées qui traverseront les turbulences futures pour les transformer en opportunités.

Les équipes de Primonial REIM proposent sans cesse de nouvelles idées, de nouveaux concepts et de nouvelles solutions pour s'adapter aux évolutions du marché, intégrant les tendances économiques, démographiques et sociétales de long terme.

Nos équipes cultivent le travail collaboratif et construisent un dialogue permanent avec l'ensemble des parties prenantes et les locataires des immeubles en particulier pour répondre à leurs attentes et anticiper leurs besoins futurs.



Un département Recherche & Stratégie pour analyser les mégatrends

Notre département Recherche & Stratégie produit des analyses macro et micro économiques mais aussi des études sur les tendances démographiques et sociétales qui impactent la manière de concevoir l'immobilier.

Nous intégrons les nouveaux usages d'aujourd'hui et de demain, parmi lesquels figurent :

- **Les nouveaux usages résidentiels** (build-to-rent, micro-appartement, co-living).
- **Les structures d'accueil des seniors** (hybridité des lieux, habitat intergénérationnel).
- **Les structures éducatives** (pluralité des lieux d'accueil, enseignement numérique).
- **Les nouveaux modes de travail** (nomadisme, flexibilité des espaces de bureaux, systèmes de plug and play).

Un comité nouveaux usages, pluridisciplinaire

Nous avons mis en place un Comité Nouveaux Usages qui a pour mission d'anticiper et d'intégrer à notre offre les grandes tendances qui impacteront l'immobilier de demain. Ce comité pluridisciplinaire regroupe différentes expertises de Primonial REIM ainsi que des parties prenantes externes.

Des partenariats stratégiques avec des entreprises de la PropTech

Nous nouons également des partenariats avec des acteurs de la PropTech (Deepki, Olarchy...) pour intégrer les changements technologiques et pour accélérer la digitalisation de nos processus opérationnels au service de la performance.



Nos engagements

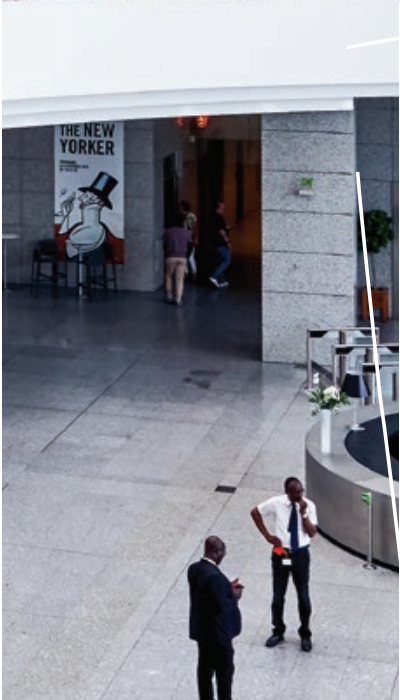


LA RSE AU CŒUR DE LA PROPOSITION DE VALEUR

Primonial REIM est un acteur responsable conscient des impacts de l'immobilier sur la planète et sur la société. Nous nous sentons pleinement concernés par les changements climatiques, les défis de l'urbanisme pour une ville plus inclusive, la dimension humaine. La Responsabilité Environnementale et Sociétale est au cœur de notre action. **Nous l'incluons au fonctionnement de l'entreprise et à l'ensemble des solutions d'investissements que nous élaborons.**

Primonial REIM est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies et qui vise à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans la prise de décision d'investissements.





UNE APPROCHE ESG STRUCTURÉE ET INTÉGRÉE À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

La démarche ESG est entièrement incorporée à notre chaîne de création de valeur. La majorité de nos acquisitions est passée au crible d'un processus de sélection rigoureux via des grilles de notation spécifiques sur la base de critères extra-financiers. En phase de gestion, nous faisons de l'amélioration continue des performances environnementales de notre parc immobilier une priorité. Pour répondre à cet enjeu stratégique, **nous déployons une démarche européenne de management de l'énergie menant à une décarbonisation progressive de notre portefeuille immobilier et à une meilleure gestion des ressources** (eau, énergie...).

CERTIFICATION ET GAMME RESPONSABLE DE PRIMONIAL REIM

Primonial REIM propose une gamme de fonds axée sur les investissements responsables qui prennent en compte les enjeux de développement durable et ont une fonction d'utilité sociale.

La gamme de fonds de Primonial REIM répond soit à une démarche d'impact, soit à un label ISR (France uniquement).

Ces fonds se fixent des objectifs précis et obéissent à des process spécifiques (politiques d'investissement, notation extra-financière, monitoring des données environnementales, mesure des externalités positives, plan d'action ESG, contrôles des risques, reporting investisseurs...).



Primonial REIM visera à moyen terme (2022) la certification Bcorp, ce qui en ferait la première société de gestion européenne à obtenir ce label extrêmement sélectif (5% des candidats acceptés).

PIONNIER DES INVESTISSEMENTS EN INFRASTRUCTURES SOCIALES



Nos fonds ont permis aux capitaux de particuliers et d'institutionnels de s'investir massivement dans l'immobilier de santé et d'éducation, et dans le logement abordable.

Leader européen dans l'immobilier de la santé et de l'éducation

Dès la création de notre activité, notre positionnement sur les thèmes de la santé et de l'éducation est apparu comme une évidence. Favoriser l'accès aux soins et faciliter l'acquisition des savoirs sont les ferments du développement et du progrès. Naturellement, ces enjeux sont devenus les piliers de notre modèle. De pionnier dans ces secteurs, nous sommes rapidement devenus le leader de l'immobilier de santé et d'éducation en Europe.

Acteur engagé dans le résidentiel abordable

Nous sommes également très engagés dans le secteur résidentiel et avons mis en place des partenariats clés pour développer une offre de logements abordables. Notre ambition : contribuer à rendre les métropoles plus inclusives en favorisant l'accès au plus grand nombre.



1^{er} gérant européen
de l'immobilier de santé

+ de 9 Mds €
d'encours sous gestion



Lorsque nous soutenons une **association**, nous avons l'impression non seulement d'être **utiles**, mais d'être partie prenante d'une **aventure commune**.

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale
Déléguée Primonial REIM.



ANIMER UN RÉSEAU DE MÉCÉNAT EN EUROPE

Le mécénat est pour nous un moyen supplémentaire de promouvoir nos valeurs et nos convictions. Il est inscrit dans les gènes de l'activité immobilière de Primonial REIM depuis son démarrage. Aujourd'hui, il constitue une véritable signature partout en Europe. En renforçant notre implication dans la vie sociale et en soutenant des associations qui agissent dans ce sens, nous nous engageons sur les sujets qui nous sont chers : la santé et l'éducation.



MOBILISER NOS COLLABORATEURS

Nos équipes s'investissent à nos côtés pour apporter une aide concrète aux associations que nous finançons. Leur participation active et solidaire à différents projets caritatifs nous conforte dans notre démarche sociétale. Elle crée une dynamique interne positive au sein de Primonial REIM qui permet de fédérer les collaborateurs autour de projets porteurs de sens. C'est un outil puissant pour renforcer la cohésion de l'entreprise et la réussite collective.

Notre équipe dirigeante, notre *actionnariat* et notre histoire

L'ÉQUIPE DIRIGEANTE DE PRIMONIAL REIM



Laurent Fléchet

Président



Juergen Fenk

Directeur Général



Stéphanie Lacroix

Directrice Générale Déléguée

L'ACTIONNARIAT



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



100%



HISTOIRE DE PRIMONIAL REIM

Création
du Groupe
Primonial.

1989

2011

Lancement
de Primonial REIM qui
devient rapidement un
acteur incontournable
du marché.

Primonial Holding
acquiert AviaRent Capital
Management, société
de gestion spécialisée
dans l'immobilier
de santé en Allemagne.

2017

Le Groupe Primonial
crée Primonial
Luxembourg, société de
gestion dédiée à la gestion
de fonds immobiliers
paneuropéens.

2018

Création de
Primonial Italie

2020

Primonial crée
Primonial REIM en
rapprochant
ses entités spécialistes
de l'immobilier en France,
en Allemagne, en Italie et
au Luxembourg.

2021



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.