



spirit



SPIRIT REIM SERVICES

Société de *gestion* de fonds immobiliers





Spirit, acteur *global* de l'immobilier

Promoteur urbain passionné, Jean-Claude Bertojo fonde le groupe Spirit en 1988 avec la volonté de participer activement au développement des villes.

Groupe familial, fort de 35 ans d'expérience, Spirit observe et analyse le monde de l'immobilier avec un œil expert pour anticiper les usages et proposer des solutions novatrices et durables.

Grâce à ses métiers, le Groupe se positionne sur des sujets d'avenir et participe au dynamisme des territoires, au plus proche de l'ensemble de ses parties prenantes : particuliers, entreprises, investisseurs ou encore élus locaux.

Depuis sa création, le groupe Spirit n'a eu de cesse d'activer les synergies entre ses différents métiers pour développer des savoir-faire et investir de nouvelles régions. Historiquement implantées en Île-de-France, les activités du Groupe ont grandi et s'étendent désormais sur l'ensemble de l'hexagone.

Engagé pour le développement des territoires, Spirit porte une attention particulière à leurs besoins et aux nouveaux usages de la ville. En plus de ses métiers historiques - promotion résidentielle, tertiaire et gestion d'actifs - le Groupe intègre également de nouveaux métiers : immobilier géré, énergies renouvelables, crowdfunding immobilier, coworking, grands projets. Des compétences qui renforcent son expertise immobilière et le rendent fier d'être un acteur proactif du secteur, au service de villes plus belles, plus agréables et plus accessibles.

Indépendant, disposant d'une assise financière solide et une gestion des risques mesurée, le groupe Spirit poursuit son développement au travers des activités d'investissement et de gestion de fonds de sa filiale réglementée Spirit REIM Services.





► Chiffres clés du Groupe

Chiffres 2022

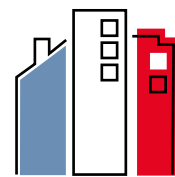
300

collaborateurs



470 M€

de volume d'affaires



192 M€

de capitaux propres

550 M€

d'actifs sous gestion

(résidentiel, parcs d'activités et immeubles de bureaux)



Trois métiers *historiques*

Spirit conjugue la vision de l'investisseur à celle du promoteur pour proposer des offres sur mesure. Sa solidité financière et sa stratégie d'investissement lui permettent de porter des opérations pour les amener à maturité, et d'en être l'investisseur final. Grâce à une approche globale logement-tertiaire-services, Spirit développe et gère des opérations mixtes sur tout le territoire français.

Spirit Immobilier

Segment historique du Groupe, Spirit Immobilier a développé une expertise transversale sur tous les métiers de la promotion résidentielle : la conception, la réalisation, mais aussi la commercialisation et l'aménagement du territoire. Qu'il s'agisse de logements collectifs à destination de particuliers ou de bailleurs sociaux, de logements intermédiaires, de résidences pavillonnaires ou de maisons de ville, Spirit Immobilier intervient à toutes les échelles de l'habitat, sur l'ensemble du territoire.

Spirit Entreprises

Spirit Entreprises intervient dans la réalisation de parcs d'activités, bâtiments industriels et immeubles de bureaux. Leader du parc d'activités en France, Spirit Entreprises propose des solutions immobilières innovantes qui créent de la valeur pour les entreprises et les territoires, en répondant aux enjeux énergétiques, d'évolution des usages et d'urbanisme. Acteur du développement économique des territoires, historiquement en Île-de-France, Spirit Entreprises opère également en région.

Spirit REIM

Spirit REIM intervient en tant qu'investisseur sur des opérations tertiaires, résidentielles, hôtelières ou hybrides. L'alliance de Spirit REIM avec les autres entités de Spirit permet au Groupe de se projeter et d'agir sur les grandes métropoles régionales en s'appuyant sur des connaissances poussées du marché. Spirit REIM détient également une participation dans sa filiale Spirit REIM Services, agréée par l'AMF, et qui assure quant à elle la gestion de portefeuilles d'actifs diversifiés composés de bâtiments tertiaires et résidentiels.





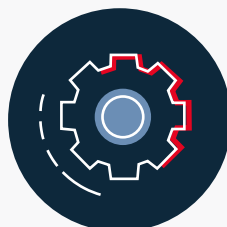
Spirit REIM Services, une société de gestion *agrée*

Spirit a développé sa filiale Spirit REIM Services afin de proposer tout son savoir-faire aux investisseurs professionnels.

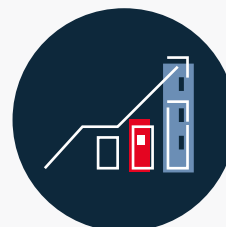
Animée par un esprit familial et indépendant, Spirit REIM Services traduit son expertise immobilière en une gestion financière optimisée et responsable. Notre filiale est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers pour la gestion de fonds à l'attention des professionnels.

Pour proposer à ses clients un investissement maîtrisé et sécurisé sur la durée, Spirit REIM Services couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de la gestion d'actifs immobiliers.

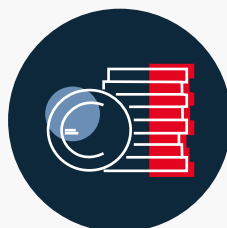
En s'appuyant sur le réseau historique du Groupe, et grâce à l'expérience de ses dirigeants, Spirit REIM Services dispose d'un sourcing privilégié sur la majeure partie du territoire et accède à des opérations de qualité.



Asset management



Fund management



Investissement



Propertymanagement

Une gamme de **fonds** d'investissement *régulés*

Données au 31/12/2022

Esprit Pierre (SCI) • Création : 2017

Actifs neufs ou en VEFA

€ Valeur d'expertise HD HT à
terminaison : **120 M€**

🏠 Nombre d'actifs : **30**

📏 Surface totale : **59 211 m²**

👤 Nombre de locataires : **56**

📊 Taux d'occupation : **97 %**

📍 Allocation géographique :
Exclusivement en Île-de-France

🎯 LTV cible : **40 %**

🤝 Partenariat exclusif Spirit Entreprises

Esprit Pierre Plus (SCI) • Création : 2021

Actifs neufs, anciens ou VEFA auprès de vendeurs et promoteurs diversifiés

€ Objectif d'investissement :
120 M€ (67 % atteint incluant les VEFA)

🏠 Nombre d'actifs : **14**

📏 Surface totale : **47 260 m²**

👤 Nombre de locataires : **44**

📊 Taux d'occupation : **98 %**

📍 Allocation géographique :
**Île-de-France et grandes villes
régionales**

🎯 LTV cible : **40 %**

Objectif : Constituer un patrimoine essentiellement composé d'une classe d'actifs résiliente et offrant une diversification pertinente sur le marché de la pierre.

Typologie d'actifs : Immeubles clés en main monolocataires, loués à des acteurs de premier plan sur des baux longue durée ; Immeubles multilocataires principalement loués par des PME afin de favoriser le développement du tissu économique national.

Esprit Pierre Résidences (OPPCI) • Création : 2022

€ Objectif d'investissement :
150 M€ d'actifs dont 35 M€ réalisés

🏠 Nombre d'actifs : **3 (VEFA)**

📏 Surface totale à la livraison : **9 529 m²**

👤 Nombre de locataires : **3 (BEFA)**

📊 Taux d'occupation physique : **100 %**

🎯 LTV cible : **40 %**

📍 Allocation géographique :
France entière

🌍 **Fonds labellisé ISR dès sa création**

Objectif : Investir sur le marché résidentiel au sens large et principalement dans les résidences services (seniors, étudiantes, coliving...). Composé majoritairement d'immeubles neufs, achetés en VEFA avec des baux long terme auprès d'exploitants de premier plan, tout en offrant une bonne granularité et une répartition géographique équilibrée sur l'ensemble du territoire français.

Esprit Pierre Hôtellerie • Création : fin 2022







 Première acquisition en VEFA d'un hôtel début 2023

Objectif : Spirit REIM Services a récemment lancé un nouveau fonds Esprit Pierre Hôtellerie dédié à l'investissement en murs et fonds hôteliers. Ce fonds a réalisé une première acquisition en VEFA du futur hôtel Moxy by Marriott situé à Clamart (92). Le fonds a pour objectif de réaliser six opérations pour atteindre une taille cible de 90 M€.

Une gamme de **véhicules** *non réglementés*

Données au 31/12/2022

Compagnie Financière Savoy • Création : 2006

 Valeur d'expertise HD HT à terminaison (objectif atteint) : 31,6 M€	 Nombre de locataires : 46
 Nombre d'actifs : 11	 Taux d'occupation : 87 %
 Surface totale : 24 298 m²	 Allocation géographique : Île-de-France et PACA

Objectif : Constituer un portefeuille de qualité, essentiellement dans des parcs d'activités et des bureaux, offrant une diversification pertinente sur le marché de la pierre, dans des zones d'implantation majeures en France. Compagnie Financière Savoy adopte une stratégie d'asset management dynamique avec un réemploi à court terme des cessions réalisées. La rotation des actifs matures permet de favoriser le développement continu du volume investi par le portefeuille.

Mandats externes

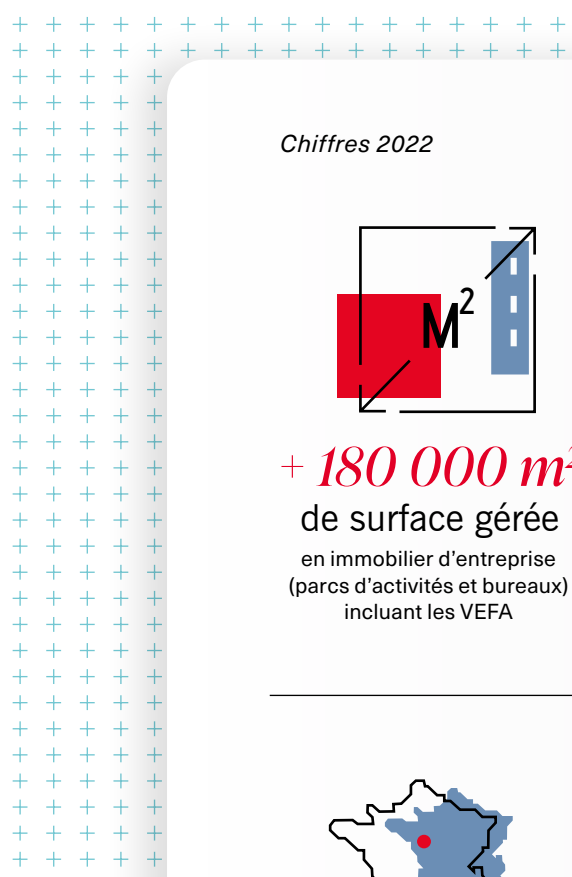
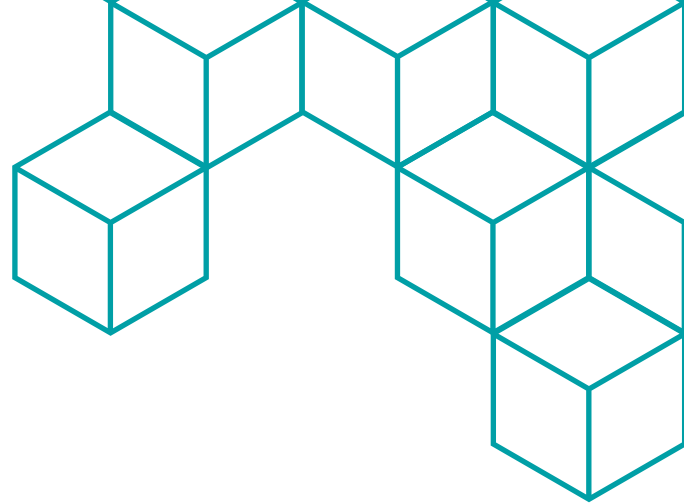
 Valeur d'expertise HD HT : 4 M€	 Taux d'occupation : 100 %	Locaux d'activités
 Nombre de lots : 2	 Allocation géographique : France entière	
 Nombre de locataires : 6		
 Valeur d'expertise HD HT : 149 M€	 Taux d'occupation : 92 %	Locaux d'habitation
 Nombre de lots : 470	 Allocation géographique : France entière	
 Nombre de locataires : 400		

Foncière Spirit

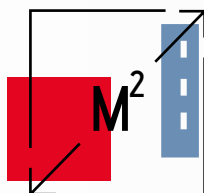
 Valeur d'expertise HD HT : 50,2 M€	 Nombre de locataires : 39	Locaux d'activités
 Nombre d'actifs : 15	 Taux d'occupation : 89 %	
 Surface totale : 31 303 m²	 Allocation géographique : Île-de-France et Occitanie	
 Valeur d'expertise HD HT : 7,4 M€	 Nombre de locataires : 28	Locaux d'habitation
 Nombre de lots : 34	 Taux d'occupation : 90 %	
 Surface totale : 1 866 m²	 Allocation géographique : Île-de-France	

Excellence opérationnelle

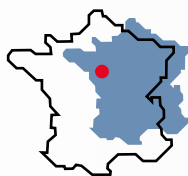
Spirit REIM Services possède des références majeures sur l'immobilier d'entreprise (parcs d'activités et immeubles de bureaux), en Île-de-France comme en région, en investissement comme en matière d'asset management immobilier.



Chiffres 2022



+ 180 000 m²
de surface gérée
en immobilier d'entreprise
(parcs d'activités et bureaux)
incluant les VEFA



77



actifs
en Île-de-France et en région

550 M€

d'actifs sous gestion

dont 340 M€ en immobilier d'entreprise
(parcs d'activités et bureaux)

93 %

de taux
d'occupation
moyen

en immobilier tertiaire

20 M€

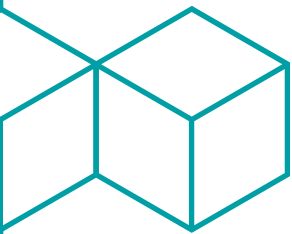
de loyers
annuels

dont 16 M€ en
immobilier tertiaire
(incluant les VEFA)



+ 170 locataires

en immobilier d'entreprise
(parcs d'activités et bureaux)



Responsabilité sociétale & environnementale

Spirit REIM Services applique les réglementations et normes environnementales de son métier avec :

- La volonté d'optimiser les performances financières des investissements en intégrant des critères RSE dans les décisions d'investissement et dans la gestion des actifs immobiliers.
- L'objectif de prévenir tout risque d'obsolescence ou de dévalorisation des actifs, de non-conformité réglementaire, de mauvais positionnement par rapport à la demande des utilisateurs.

Maîtriser l'impact environnemental à long terme

- Réalisation systématique d'études de pollution sur les sites potentiellement concernés
- Mise en place de certifications environnementales (HQE, BREEAM, BiodiverCity, etc.) sur les actifs phares du patrimoine
- Création de fonds immobiliers bénéficiant d'un label reconnu et exigeant (label ISR)
- Équipement d'une majorité des actifs en tri sélectif
- Prise en compte de la mobilité durable dans la conception des projets

Placer l'humain au cœur de l'entreprise

- Attention particulière portée au bien-être des clients, partenaires, sous-traitants et collaborateurs en appliquant des critères sociaux aussi bien dans la gestion de nos actifs qu'au sein de notre entreprise
- Accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite (normes PMR). Implantation à proximité des transports en commun et des services (commerces, restaurants, présence de RIE, espaces verts, etc.)
- Développement de la mixité dans nos équipes (50 % d'hommes et 50 % de femmes au sein de Spirit REIM Services, en 2022)
- Contribution à la formation des collaborateurs

Disposer d'une gouvernance transparente et efficace

- Pilotage par une équipe dirigeante ayant une compétence et une expérience reconnues
- La société de gestion a mis en place les comités et procédures prévues par la réglementation en vue d'éviter les conflits d'intérêts et lutter contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme
- Respect de circuits spécifiques de décision et d'information pour les orientations stratégiques comme pour les décisions opérationnelles exceptionnelles
- Application du règlement général de l'AMF et du "Code des marchés financiers" prévoyant notamment des obligations légales de communication auprès des investisseurs (principe de transparence) en tant que société de gestion agréée par l'AMF

Des *professionnels* à votre service



Benjamin STUTZMANN

Président

Benjamin STUTZMANN a 22 ans d'expérience dans les métiers de la promotion et de la prestation de services immobiliers. Après avoir occupé différents postes de direction générale, il rejoint le groupe Spirit en 2019 pour apporter son savoir-faire dans la gestion d'actifs immobiliers.

Sophie GACHET-DENEE

Directrice générale

Sophie GACHET-DENEE dispose de plus de 20 ans d'expérience en Private Equity et en tant que DAF d'acteurs de premier plan du secteur de l'immobilier. Elle rejoint Spirit REIM Services en 2021 en tant que second dirigeant de la filiale, notamment pour apporter son savoir-faire en structuration et ingénierie financière.



Emmanuel ARSICAUD

Directeur Property Management

Avec plus de 20 ans d'expérience dans le property management, Emmanuel ARSICAUD a eu sous gestion toutes les typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise au sein de plusieurs acteurs du marché. Il rejoint Spirit REIM Services en juin 2020 en tant que directeur du property management pour apporter son expertise, notamment dans la gestion quotidienne des actifs dédiés aux fonds d'investissement.



Luis HERAS PERERA

Directeur commercial

Après 22 ans dans un grand groupe bancaire, Luis HERAS PERERA a acquis une solide expérience dans différentes fonctions commerciales et notamment en tant que responsable de la distribution externe des fonds d'investissement immobiliers. Il rejoint Spirit Reim Services en octobre 2023 en tant que directeur commercial, pour développer la distribution de nos fonds auprès d'investisseurs institutionnels, assureurs, banques privés, corporate et retail.



Mikaël KNISY

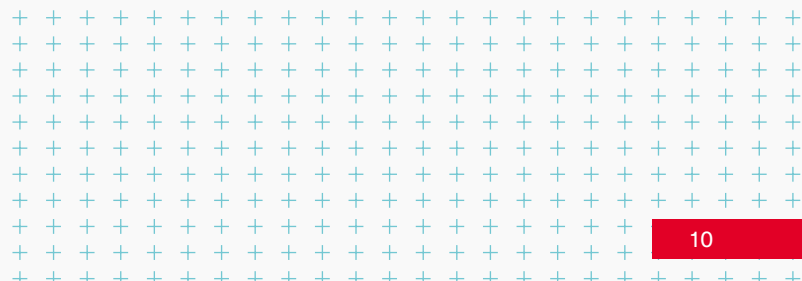
Directeur Fund Management

Fort d'une expérience de 15 ans sur les métiers du Fund Management, Mikaël KNISY a notamment géré un portefeuille de SCPI & SCI représentant un patrimoine de près de 10 milliards d'euros. Il a ainsi consolidé ses connaissances en immobilier, dans la gestion financière et dans l'investissement.

Nadir MERABET

Directeur Asset Management

Depuis près de 20 ans, Nadir MERABET s'est forgé une solide expertise en asset management. Diplômé de Kedge Business School, il a débuté sa carrière au sein du groupe LFPI puis chez Shaftesbury AM. Il a ensuite occupé le poste de responsable Asset Management au sein d'Icade pendant 8 ans, avant de rejoindre Spirit REIM Services en 2023.





spirit

Spirit REIM Services

12 avenue André Malraux
92300 Levallois-Perret

www.spirit-reim-services.fr

contact.client@spirit.net

01 41 40 80 80



Visuels non contractuels DR
© Spirit REIM Services 2023
Tous droits de reproduction interdits.
Spirit REIM Services RCS 880 873 666
S.A.S. au capital de 6 260 000 €

