

spirit

Spirit, l'immobilier
passionnément



Bilan d'activité

Chiffres
2021

Spirit, un groupe immobilier *familial* *et indépendant*

Acteur global, fort de plus de 30 ans d'expérience, Spirit s'affirme comme une référence nationale en immobilier. Spirit intervient sur les métiers de la promotion en immobilier résidentiel et tertiaire, de l'investissement et de la gestion d'actifs immobiliers. Le Groupe se tourne aujourd'hui vers l'immobilier géré avec le développement de résidences services.

La conjugaison de ces savoir-faire s'exprime sur des opérations mixtes traduisant une approche globale logement-tertiaire-services ou combinant la vision du promoteur à celle de l'investisseur. Le Groupe développe également de nouvelles activités pour répondre aux besoins de l'immobilier de demain, parmi lesquelles les énergies renouvelables, le coworking ou encore le crowdfunding immobilier.



LE PARC VELENNА • Venelles (13) – CFL Architecture

Une croissance dans la durée

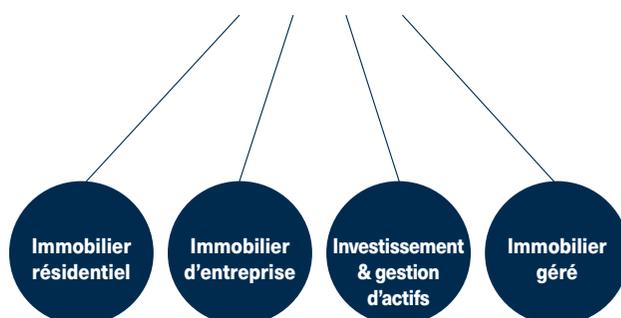
Création de valeur et vision patrimoniale caractérisent le modèle de performance et de fiabilité que le Groupe partage avec ses clients et ses partenaires. Une solide assise financière assortie d'une stratégie combinant développement et investissement permettent à Spirit de porter des opérations et d'en être l'investisseur final.

Moteur de l'immobilier de demain

Le groupe Spirit porte une attention particulière aux besoins de ses parties prenantes (particuliers, entreprises, investisseurs, élus locaux...) et aux nouveaux usages de la ville. Engagé depuis plusieurs années pour un immobilier plus durable, le Groupe étudie tous ses projets sous un angle économique, écologique, esthétique, pratique et responsable. Une attention qui lui permet de rester proactif dans la réflexion et la conception des villes de demain pour améliorer l'avenir des prochaines générations.

DES

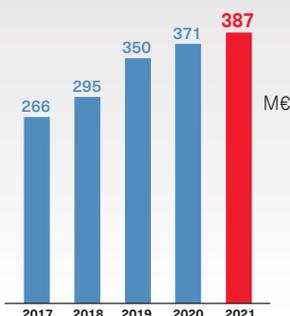
Métiers en Synergie



CAPITAUX PROPRES



VOLUME D'AFFAIRES GROUPE



Le Groupe et ses métiers partagent un même engagement : créer des lieux de vie agréables et sains, en totale adéquation avec les aspirations des différents usagers. Les filiales se nourrissent mutuellement et profitent de la richesse de leurs expertises, des recherches et avancées en matière d'innovation, de développement durable et de tous les sujets liés aux territoires.

Spirit Immobilier

Promotion résidentielle

Segment historique du Groupe, Spirit Immobilier a développé une expertise transversale sur tous les métiers de la promotion résidentielle : conception, réalisation mais aussi commercialisation et 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. Présente dans les grandes métropoles françaises (Paris, Marseille, Lyon, Nice, Strasbourg), l'entité noue des relations de confiance avec l'ensemble des parties prenantes de ses opérations afin de leur proposer les solutions immobilières les plus adaptées.



VUE LAC • Savigny-le-Temple (77) - Agence Jenny & Lakatos Architectes



LES JARDINS DE SYBILLE • Châteauneuf-Villevieille (06)
ABC JP Cabane et Erades Architectes

Accompagner l'évolution urbaine



ORTENSIA • Mittelhausbergen (67) - S&AA Patrick Schweitzer

Spirit Immobilier se place aux côtés des décideurs publics dans la mise en œuvre de leur politique locale de l'habitat tout en renforçant l'adhésion des riverains au projet. L'expertise des équipes Spirit Immobilier permet de consolider les choix urbains, architecturaux, programmatiques et techniques en identifiant des solutions sur mesure et contextualisées. En conciliant fonctionnalité et élégance architecturale, Spirit Immobilier redonne vie à des lieux où il fera bon vivre des années durant.

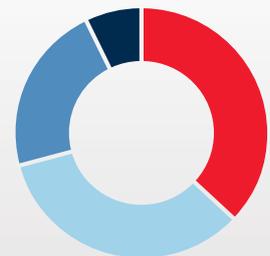
S'engager dans un processus durable

Spirit Immobilier mène avec succès de nombreux projets qui illustrent la diversité des situations urbaines de ses opérations : reconversion de friches ou de sites industriels, renouvellement urbain, restructuration de parcelles en milieu urbain dense. Spirit Immobilier porte une attention particulière à lier qualité architecturale et hautes performances environnementales en ajustant ses solutions techniques pour chaque projet : qualité de l'air, meilleure isolation, économies d'énergie, matériaux de construction écoresponsables, nature et biodiversité. Ce mode opératoire se traduit au quotidien par la stricte application du cahier des charges CERQUAL NF Habitat® pour l'ensemble de ses opérations. Spirit Immobilier est également engagée dans la démarche NF HQE® et la réalisation de Bâtiments Basse Consommation.

825 LOGEMENTS RESERVÉS EN 2021

VOLUME D'AFFAIRES SPIRIT IMMOBILIER

Accession à la propriété	37 %
Investissement locatif privé	34 %
Ventes en bloc aux bailleurs sociaux	22 %
Ventes en bloc logements intermédiaires et libres	7 %



DOMAINE DIX-SEPTIÈME • Saint-Cyr-au-Mont-d'Or (69)
Co-promotion : Noaho Fontanel Immobilier - Unanime Architectes

Spirit Entreprises

Promotion tertiaire

Spirit Entreprises, spécialiste de l'immobilier d'entreprise et leader français sur le marché des parcs d'activités, déploie son savoir-faire sur tous les segments de l'immobilier tertiaire : construction ou reconstruction de parcs d'activités, bâtiments industriels et immeubles de bureaux pour le compte d'entreprises et d'investisseurs. Cette souplesse lui permet de proposer une offre immobilière complète et diversifiée pouvant accueillir tous types d'activités productives et correspondant à la stratégie de chaque entreprise. Les produits développés par Spirit Entreprises servent directement les performances des entreprises, au bénéfice du développement économique des territoires.

Spirit est l'un des rares groupes immobiliers à détenir en interne l'ensemble du savoir-faire de la chaîne de développement du parc d'activités, de l'acquisition du foncier à la vente ou la location des bâtiments. Grâce à la synergie avec les équipes de Spirit REIM Services, filiale d'investissement et de gestion d'actifs du Groupe, Spirit propose une offre locative à ses clients.

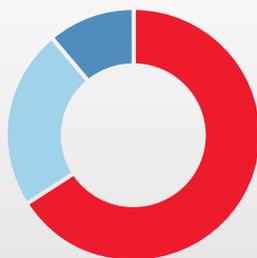
70 PARCS D'ACTIVITÉS EN ÎLE-DE-FRANCE
30 PARCS EN COURS DE COMMERCIALISATION
120 CLÉS EN MAIN RÉALISÉS

VOLUME D'AFFAIRES SPIRIT ENTREPRISES

Parcs d'activités VEFA
66 %

Parcs d'activités locatifs
23 %

Bâtiments clés en main
11 %



PARC SPIRIT DE LA CROIX FAILLE • Saint-Léonard (51)
CCI Marne en Champagne, Agencia, Partenaires Aménagement - ORY Architecture



SPIRIT TREMBLAY HUB • Tremblay-en-France (93) - AeroliansParis
Grand Paris Aménagement - ORY Architecture

Une démarche responsable

Spirit Entreprises, promoteur engagé, privilégie la réhabilitation d'anciennes friches pour concevoir un immobilier réversible à l'architecture innovante. Il est également le premier promoteur national à avoir obtenu des labels et certifications pour un parc d'activités. Tous ses projets sont conçus avec l'aide d'écologues et de bureaux d'études spécialisés afin de réduire les impacts environnementaux, de préserver la biodiversité et de contribuer à la qualité de vie des usagers.



PARC SPIRIT DU COUTERNOIS • Serris (77)
EpaFrance - ORY Architecture

Des projets sur mesure

Positionné sur le secteur du bâtiment clé en main depuis plus de vingt ans, Spirit Entreprises en est un acteur de référence. Réaliser des immeubles clés en main, c'est savoir valoriser les forces d'une entreprise : son savoir-faire, ses process, sa culture, son image... De plus, la flexibilité des opérations permet d'apporter une réponse aux besoins spécifiques de chaque activité avec une intégration optimale des process liés. Ainsi, Spirit Entreprises développe une multiplicité d'offres au travers de ses produits : SPIRIT FLEX INDUSTRY, SPIRIT BUSINESS CLUSTER, SPIRIT HUB, SPIRIT CAMPUS.

Spirit REIM

Gestion d'actifs immobiliers & investissement

Entité stratégique du Groupe, Spirit REIM intervient en tant qu'investisseur, asset et property manager. Elle assure la gestion d'un portefeuille d'actifs résidentiels aux États-Unis et en Espagne. Spirit REIM détient une participation dans sa filiale Spirit REIM Services pour les activités en France (tertiaires et résidentielles).



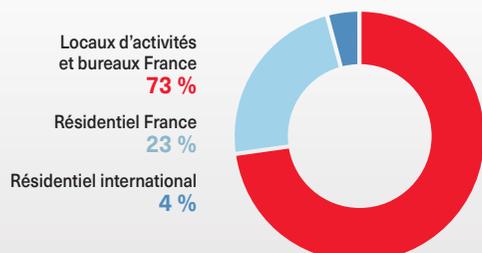
PARC SPIRIT DU CANAL DE L'OURCQ • Noisy-le-Sec (93) – Patrimoine Spirit Séquano Aménagement – Richez_Associés

Spirit REIM Services, une gestion attentive et respectueuse

Spirit REIM Services est une société agréée par l'Autorité des Marchés Financiers pour la gestion de fonds d'investissements immobiliers à l'attention des professionnels. Filiale de Spirit REIM, elle offre aux investisseurs institutionnels un accès à l'ensemble du marché de la pierre par la création de fonds d'investissement pertinents et performants ainsi que par la structuration de clubs deals dédiés. Pour garantir un investissement maîtrisé et sécurisé sur la durée, elle couvre toute la chaîne de valeur de la gestion d'actifs immobiliers, tant sur de l'immobilier tertiaire que résidentiel.

Spirit REIM Services intègre des critères RSE. Elle optimise ainsi les performances financières des investissements sur le long terme tout en maîtrisant l'impact environnemental des sites, en plaçant l'humain au cœur des décisions et en disposant d'une gouvernance transparente et efficace.

TYPOLOGIE DES ACTIFS SOUS GESTION



VALEUR DES ACTIFS SOUS GESTION : **430 M€**
LOYERS ANNUELS FACTURÉS : **17 M€ HT HC**
TAUX D'OCCUPATION : **93 %**

Spirit Hospitality

Immobilier géré

Spécialisée en immobilier géré, Spirit Hospitality est chargée de la conception et de la réalisation de résidences services étudiantes, seniors, de tourisme d'affaires, de coliving, de coworking et d'hôtellerie. Cette filiale du groupe complète les métiers historiques de Spirit pour répondre aux nouveaux usages de la ville et aux enjeux de l'immobilier de demain. En intégrant une dimension de services plus forte, elle permet aux investisseurs de faire une acquisition durable et prospère.



ENSEMBLE IMMOBILIER À USAGE MIXTE
Hôtel, coliving, logements • Nanterre (92)
Derbese Delplanque Dupas Architectes Associés

Biodiversité, réversibilité et vivre-ensemble

Spirit Hospitality travaille à la préservation de la biodiversité et à la limitation de ses impacts en systématisant la réalisation d'un bilan environnemental d'abord, puis en agissant concrètement à diverses échelles. Ainsi, la filiale minimise l'artificialisation des sols en réservant une large part de ses opérations aux espaces verts, aux jardins partagés qui facilitent le lien social et la mixité intergénérationnelle, aux terrasses végétalisées qui limitent les îlots de chaleur... La filiale prône également une sobriété énergétique en favorisant une conception « low tech » des bâtiments, en renforçant leur isolation et en privilégiant une construction bioclimatique.

Elle veille à concevoir des bâtiments plus durables en tenant compte du potentiel de réversibilité d'une construction, dès sa phase de conception. La flexibilité est rendue possible par la structure même des édifices ainsi que par le choix des matériaux employés.

Pour bien vivre ensemble dans les meilleures conditions, Spirit Hospitality conçoit des opérations pourvues d'espaces communs conviviaux. La filiale sélectionne des cabinets d'architecture expérimentés qui portent un soin particulier à la sécurité ainsi qu'au confort acoustique. Enfin, elle fait appel aux technologies de smart building pour une gestion intuitive et efficace de toutes les fonctionnalités de ses bâtiments.

Immobilier résidentiel

- Vente en accession libre et à prix maîtrisé
- Vente en bloc aux investisseurs sociaux et institutionnels
- Vente aux investisseurs privés
- Logements intermédiaires

ÎLE-DE-FRANCE

68 rue de Villiers
92300 Levallois-Perret
+33 (0) 1 41 40 80 80

RHÔNE-ALPES

Les Topazes
92 cours Vitton
69006 Lyon
+33 (0) 4 72 91 72 72

ALSACE

Spiral
49 rue d'Oberhausbergen
67201 Eckbolsheim
+33 (0) 3 88 10 30 30

CÔTE D'AZUR

L'Arénas, immeuble le Communica
455 promenade des Anglais
06200 Nice
+33 (0) 4 94 17 76 20

PROVENCE

26 rue de la République
CS 90546
13215 Marseille Cedex 02
+33 (0) 4 96 17 09 01

Immobilier d'entreprise

- Parcs d'activités
- Bâtiments clés en main
- Spirit Business Cluster
- Bureaux

SPIRIT ENTREPRISES

68 rue de Villiers
92300 Levallois-Perret
+33 (0) 1 41 40 80 80

Gestion d'actifs immobiliers

- Asset Management
- Property Management
- Fund Management
- Investissement

SPIRIT REIM SERVICES

Immeuble Octant
4-10 avenue André Malraux
92300 Levallois-Perret
+33 (0) 1 41 40 80 80

SPIRIT USA REIM, INC

800 Battery avenue, Suite 100
Atlanta GA 30339
+1 678 973 0037

SPIRIT IBERICA REIM

Avenida de Manoteras, 30, Edificio A
Oficina 009
28050 Madrid
+34 662 66 73 72

SPIRIT AZUR

3040 avenue Président John Kennedy
83140 Six-Fours-les-Plages
+33 (0) 4 94 22 40 94

Immobilier géré

- Opérations mixtes d'aménagement urbain
- Résidences de tourisme d'affaires
- Résidences étudiantes
- Résidences seniors
- Hôtellerie
- Coliving
- Coworking

SPIRIT HOSPITALITY

68 rue de Villiers
92300 Levallois-Perret
+33 (0) 1 41 40 80 80



spirit

GROUPE SPIRIT

68 rue de Villiers
92300 Levallois-Perret
+33 (0) 1 41 40 80 80
accueil@spirit.net
www.spirit.net