

**SPIRIT REIM SERVICES** 

Société de gestion de fonds immobiliers

# Spirit,

# Groupe familial et indépendant

Jean-Claude Bertojo a fondé le groupe Spirit il y a plus de 30 ans avec la volonté de participer activement au développement des villes.

Promoteur urbain chevronné, Spirit a noué des partenariats forts avec les acteurs clés, directs et indirects du monde de l'immobilier : aménageurs et élus, particuliers et entreprises, acquéreurs, locataires, investisseurs.

La confiance acquise au fil des années auprès de l'ensemble des parties prenantes et sa présence dans les principales métropoles du territoire français permettent au groupe de mener à bien des projets d'envergure. Ainsi, Spirit intervient sur les classes d'actifs essentielles à la vie économique et sociale d'une ville, telles que les parcs d'activités, le logement ou les immeubles de bureaux.

Indépendant, disposant d'une assise financière solide et mettant en œuvre 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 Spirit REIM Services.







# Chiffres clés du groupe

\* chiffres prévisionnels 2020

230

collaborateurs



de volume d'affaires

366 M€

146 M€

de capitaux propres



implantations en France

430 M€

d'actifs sous gestion

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

implantations à l'international Espagne, USA

# **SPIRIT**

**HOLDING** 

#### **SPIRIT PROMOTION**

Promotion en immobilier résidentiel

#### **SPIRIT ENTREPRISES**

Promotion en immobilier d'entreprise

Une entité stratégique dans l'écosystème du groupe Spirit

#### **SPIRIT REIM**



#### **SPIRIT REIM SERVICES**

Société de gestion

4 pôles stratégiques
Investissement
Fund management
Asset management
Property management

# 3 métiers, en totale synergie

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, Spirit développe et gère des opérations mixtes sur tout le territoire français.

SPIRIT PROMOTION

Entité historique du groupe, Spirit Promotion intervient sur toutes les branches de la promotion résidentielle : conception, réalisation et commercialisation de programmes de logements, aménagement de nouveaux quartiers.

Présent sur les grandes métropoles françaises (Paris, Marseille, Lyon, Nice, Strasbourg), Spirit noue des relations d'écoute et de confiance avec l'ensemble des parties prenantes. Ainsi, ses programmes répondent précisément et durablement aux enjeux des territoires, en cohérence avec les besoins et les aspirations de ses clients.

Leader du parc d'activité en Île-de-France, Spirit Entreprises intervient sur l'ensemble des segments de l'immobilier tertiaire : construction de parcs d'activités, de bâtiments logistiques, de bureaux, de bâtiments d'entreprise clés en main.

Spirit est l'un des rares groupes de promotion immobilière à détenir en interne l'ensemble du savoir-faire de la chaîne de développement de locaux d'activités, de l'acquisition du foncier jusqu'à la vente ou la location des bâtiments.

Acteur global, Spirit REIM intervient, au travers de ses filiales, en tant qu'investisseur, fund, asset et property manager sur des opérations d'immobilier commercial, résidentiel ou mixte.

La forte synergie entre Spirit REIM et les deux entités, Spirit Entreprises et Spirit Promotion, permet au groupe de développer un pôle d'excellence dédié à l'investissement dans les parcs d'activités, dans l'immobilier de bureaux et dans les résidences gérées.

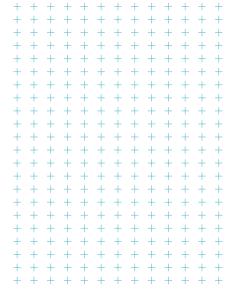


SPIRIT ENTREPRISES



Groupe indépendant, 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.

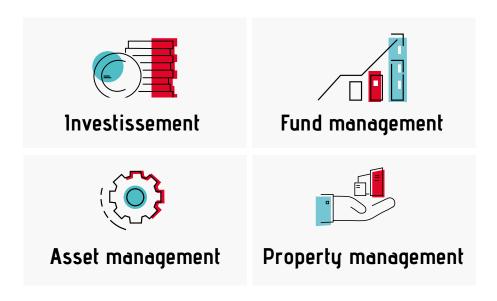


# Spirit REIM Services, une société de gestion agréée

Spirit REIM Services est une société agréée par l'Autorité des Marchés Financiers pour la gestion de fonds à l'attention des professionnels.

Spirit REIM Services 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 club deal dédiés. Elle intervient tant sur de l'immobilier tertiaire que sur de l'immobilier résidentiel.

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.



## Investissement

La politique d'investissement de Spirit REIM Services s'exerce sur l'ensemble des phases d'acquisition d'un actif, pilotées par les équipes : sourcing, analyse de data room, construction de business plan, financements...

<u>02.</u>

# Fund management

#### STRUCTURATION DE FONDS

Spirit REIM Services structure des fonds immobiliers dotés de politiques d'investissement en phase avec les besoins de ses clients et le contexte économique et social.

#### **GESTION DE FONDS**

Au sein de Spirit REIM Services, la gestion de fonds est opérée en totale indépendance.

En lien étroit avec la gestion du sous-jacent immobilier, les équipes de Spirit REIM Services ont pour objectif d'obtenir la meilleure performance immobilière possible pour leurs clients. Elles mettent en place et s'assurent du respect de la politique d'investissement décrite dans la documentation du fonds.

Spirit REIM Services dispose d'un agrément AMF lui permettant de gérer des fonds d'investissement professionnels discrétionnaires dans un cadre régulé.





Spirit REIM Services intègre en son sein les activités d'asset & property management de l'ensemble de son parc immobilier, tertiaire ou résidentiel, pour réaliser une gestion fine et dynamique des actifs.

# <u>03.</u>

# Asset management

Spirit REIM Services gère l'ensemble des actifs immobiliers détenus dans les fonds, qu'il s'agisse d'immeubles de bureaux, de parcs d'activités ou de logements.

Les équipes de Spirit REIM Services mettent en œuvre la stratégie d'asset management définie lors de l'acquisition des actifs, tant en matière de pilotage des travaux que d'optimisation de l'exploitation immobilière (renouvellement des baux, commercialisation locative des surfaces vacantes, etc.).

Les asset managers immobiliers visitent régulièrement les actifs pour échanger avec les locataires et ainsi disposer d'une connaissance profonde des problématiques du terrain. Aussi, ils sont en étroite relation avec les autorités locales pour s'assurer que la stratégie d'asset management soit en phase avec les enjeux urbains.

<u>04.</u>

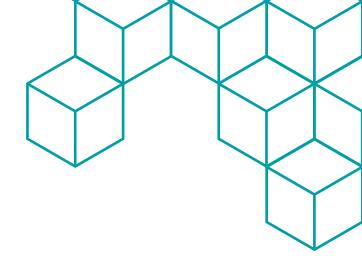
# Property management

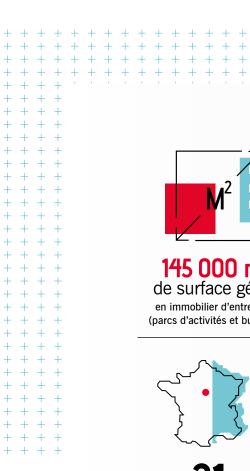
La gestion locative des biens est assurée par les équipes de Spirit REIM Services. Elles veillent ainsi à la qualité et à la fluidité des échanges et des actions réalisées sur l'ensemble de la chaîne de gestion des actifs.

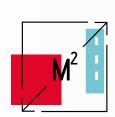
# **Excellence**

# 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.







## 145 000 m<sup>2</sup> de surface gérée en immobilier d'entreprise

(parcs d'activités et bureaux)

250 M€

sous gestion

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





parcs d'activités

en Île-de-France et en région

90 %

de taux d'occupation

en moyenne sur les parcs d'activités

16 M€

de loyers annuels



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



# Responsabilité sociétale & environnementale

Spirit REIM Services applique les règlementations 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 règlementaire, 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
- 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 (53 % d'hommes et 47 % de femmes au sein du groupe Spirit, en 2020)
- · Contribution à la formation des collaborateurs

#### Disposer d'une gouvernance transparente et efficace

- Pilotage par un conseil d'administration constitué de membres internes et externes
- 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

Directeur général

Benjamin STUTZMANN a 19 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 Spirit en 2019 pour apporter son savoir-faire dans la gestion d'actifs immobiliers.

#### Alexandre PARVEZ

Directeur asset management et acquisitions

Avec 15 ans d'expérience dans l'asset management, Alexandre PARVEZ a géré plus de 3 Mds € d'actifs d'immobilier d'entreprise pour des acteurs de premier plan. Il rejoint Spirit en 2016 pour piloter les investissements et la gestion des actifs détenus par le groupe.





### **Emmanuel ARSICAUD**

Directeur property management

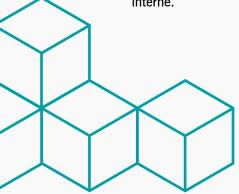
Avec 20 ans d'expérience dans le property management, Emmanuel ARSICAUD a eu sous gestion toutes les typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise au sein de plusieurs acteurs du marché. Il rejoint Spirit en juin 2020 en tant que directeur du property management pour apporter son expertise, notamment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

## Grégory CHAMPCIAUX

Responsable de la conformité et du contrôle interne

Grégory CHAMPCIAUX dispose d'une expérience de 12 ans dans les fonctions d'audit, de conformité et de contrôle interne. Il rejoint Spirit REIM Services en novembre 2020 en tant que responsable de la conformité et du contrôle interne.









## Spirit REIM Services

68 rue de Villiers 92300 Levallois-Perret

spirit-reim@spirit.net 01 41 40 80 80

Visuels non contractuels DR - © Spirit 2020

Tous droits de reproduction interdits.

Spirit REIM RCS 421 091 158

S.A.S. au capital de 6 074 000 €

Conception graphique : C Studios International