COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 3 juillet 2024

LE GROUPE SPIRIT MAINTIENT SA RENTABILITÉ ET SON ACTIVITÉ À UN NIVEAU ÉLEVÉ MALGRÉ UNE CRISE MAJEURE DU SECTEUR IMMOBILIER

Spirit, acteur global de l'immobilier, a connu une activité satisfaisante en termes de profitabilité et de volume d'affaires dans un contexte difficile en 2023.

En outre, malgré une crise majeure qui touche tous les secteurs de l'immobilier, le groupe Spirit conserve des indicateurs financiers performants et sains :

- Une rentabilité d'exploitation du Groupe satisfaisante à 5,3 % versus 7,8 % en 2022
- Des valeurs d'investissements sans dévalorisation significative
- Une optimisation du cash comme axe prioritaire avec près de 50 M€ de disponibilités

Grâce à ses fondamentaux et à sa fine connaissance de l'immobilier, le Groupe Spirit traverse la crise avec sérénité en effectuant rapidement les ajustements nécessaires.

En 2024, dans un environnement complexe, le Groupe entend poursuivre de façon sélective le développement de ses métiers traditionnels et la diversification de ses activités (immobilier géré, grands projets, énergies renouvelables…) pour répondre aux besoins des territoires et aux enjeux environnementaux de demain.

Pour cela, Spirit continuera à s'appuyer sur sa culture d'entreprise familiale et entrepreneuriale, la qualité de son portefeuille, sa structure financière particulièrement solide, ainsi que sur les relations de confiance nouées avec l'ensemble de ses partenaires.

- **Un volume d'affaires de 305 M€ TTC**

L'année 2023 a été marquée par une baisse du volume d'activité en lien avec la crise immobilière. Le volume d'activité de Spirit s'est élevé à près de 305 M€ TTC.

- **Une rentabilité d'exploitation satisfaisante**

En millions d'euros	**31/12/23**	**31/12/22**
Volume d'affaires	**305**	**469**
Capitaux propres – part Groupe	187	177
Chiffre d'affaires	310	341
Résultat d'exploitation	16.5	26.5
Résultat net de l'ensemble consolidé	13.5	18.9

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'établit à 309,8 M€ en 2023 contre 341,2M€ en 2022.

La rentabilité d'exploitation se maintient à un niveau satisfaisant, à plus de 5 % du chiffre d'affaires.

- **Une structure financière très solide**

Au 31 décembre 2023, la trésorerie disponible du Groupe s'élève à près de 50 M€. L'endettement net s'élève à 61 M€, pour un montant des capitaux propres part Groupe de 187 M€. Il en résulte un ratio LTV très favorable.

- **Métiers de la promotion**

Le Groupe dispose d'un portefeuille foncier représentant environ quatre années d'activité, en immobilier résidentiel comme en immobilier tertiaire. Spirit a réalisé un grand nombre de ventes en bloc en 2023. Ce phénomène s'amplifiera en 2024. Ces éléments permettent à Spirit d'avoir une visibilité favorable pour les années à venir.

Par ailleurs, Spirit continue d'étendre son maillage territorial avec l'ouverture de nouvelles agences, ainsi que ses domaines d'expertise. Après la création en 2021 de Spirit Hospitality, filiale d'immobilier géré, le Groupe a lancé en 2022 Spirit Grands Projets, qui a pour vocation de favoriser et valoriser les synergies entre les différentes expertises du Groupe, au service des villes, des aménageurs ainsi que des grands propriétaires fonciers. En 2023 le Groupe a ouvert une agence dans les Alpes puis en 2024 une agence dans le Nord. Ces nouvelles ouvertures permettent à l'activité de promotion d'étendre son maillage territorial et de préparer son développement futur.

- **Activité d'investissement**

Après la création en 2021 d'un fonds d'investissements « Esprit Pierre Plus », dédié aux parcs d'activités, Spirit REIM Services a lancé en 2022 un fonds investi en immobilier géré « Esprit Pierre Résidences », ainsi qu'un nouveau véhicule d'investissement consacré aux actifs hôteliers « Esprit Pierre Hôtellerie », dont la première acquisition a eu lieu en 2023.

Spirit REIM détient aujourd'hui un patrimoine de 159 M€ en valeur de marché à fin 2023 et son volume d'actifs sous gestion en France s'établit à 533 M€ vs 499 M€ en 2022. De nouveaux lancements de fonds sont prévus à compter de 2024.

- **Nouveaux métiers**
    - **Energies renouvelables**

Spirit a créé Spirit Energies depuis 2022 pour renforcer l'expertise du Groupe sur la transition environnementale. La filiale propose un accompagnement clé en main sur le déploiement de projets EnR. Spirit a notamment l'ambition de valoriser au maximum les toitures de ses parcs d'activités avec des centrales photovoltaïques.

    - **Espaces de coworking**

Le Groupe continue à expérimenter de façon sélective une offre de coworking au sein de certains de ses parcs d'activités, sous la marque ToDay.

- **Crowdfunding immobilier**

Upstone, filiale de crowdfunding du groupe Spirit, poursuit son développement avec l'acquisition d'Immocratie en 2023, tout en faisant preuve d'une grande sélectivité sur les projets financés.

Grâce à ses fondamentaux et à sa fine connaissance du marché de l'immobilier, Spirit poursuit sa croissance maîtrisée et aborde l'avenir avec confiance et prudence.

Au 31 décembre 2023, le groupe compte près de 250 collaborateurs toutes activités confondues.

A propos du groupe Spirit :
Groupe familial et indépendant, fort de plus de 35 ans d'expérience, Spirit s'affirme comme une référence nationale en immobilier. Le groupe a développé en 2023 un volume d'affaires de plus de 300 M€ et dispose de près de 200 M€ de capitaux propres. Acteur global de l'immobilier, Spirit intervient en promotion résidentielle, en promotion tertiaire, ainsi qu'en investissement et gestion d'actifs. Le groupe dispose de sa propre maîtrise d'œuvre d'exécution et a également créé de nouvelles activités pour répondre aux besoins des territoires, parmi lesquelles : immobilier géré, énergies renouvelables, grands projets, coworking, crowdfunding immobilier et solutions immobilières digitales. Historiquement implanté en Île-de-France, le groupe est aujourd'hui présent sur l'ensemble du territoire.

Contacts presse :
Laurent Jauffret, Directeur financier, ljauffret@spirit.net
Anaïs Dalmont, Responsable communication corporate, adalmont@spirit.net

Contacter Spirit :
12 avenue André Malraux – 92300 Levallois-Perret
01 41 40 80 80
http://www.spirit.net