



HARVESTATE

ASSET MANAGEMENT

Présentation de la société

Les Fonds d'Investissement Alternatifs décrits dans ce document sont réservés aux investisseurs professionnels

22 décembre 2017

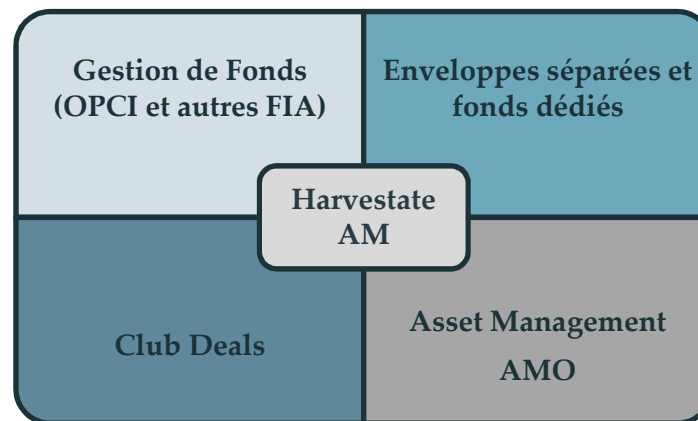


Présentation générale



Positionnement et activités

- HARVESTATE AM est une société de gestion indépendante, spécialisée dans la gestion d'investissements immobiliers.
- HARVESTATE AM est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en qualité de **société de gestion de portefeuille** habilitée à la gestion de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) et soumise à la Directive AIFM.
- Avec son équipe de 13 professionnels expérimentés, couvrant l'ensemble des compétences, la Société offre une large gamme de services à ses **clients professionnels** (investisseurs institutionnels français et étrangers, family office et autres investisseurs qualifiés), notamment en matière de gestion de fonds et de véhicules d'investissement immobiliers. HARVESTATE AM décline les différentes activités suivantes :



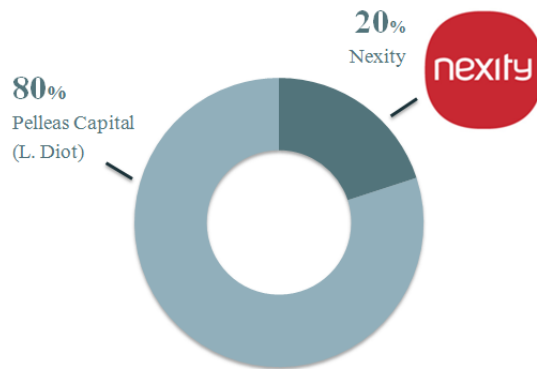


Stratégies d'investissement

- Depuis sa création en 2006 (sous le nom de « Nexity Reim »), HARVESTATE AM a développé une expertise reconnue en matière de montage de club-deals portant sur des actifs d'immobilier tertiaire et de prestations d'asset management.
- HARVESTATE AM développe différentes stratégies d'investissement, principalement «à **valeur ajoutée**» ou «**speculate**» pour capitaliser sur son savoir-faire en matière de **restructuration, repositionnement et transformation d'actifs tertiaires**.
- Notre équipe possède une connaissance fine des différents marchés immobiliers de **Paris** et de **l'Ile-de-France** sur lesquels nous concentrons principalement nos investissements.
- HARVESTATE AM développe des fonds immobiliers thématiques. La société a ainsi finalisé en décembre 2017 la première levée de fonds d'un Fonds d'Investissement Alternatif (Harvestate Office Conversion Fund 1) dédié à la thématique de **transformation de bureaux en logements** et réservé aux investisseurs institutionnels. L'opération Curial (plus de 330 logements neufs dans le 19^e arrondissement de Paris), récemment développée par HARVESTATE AM dans le cadre d'un club-deal, constitue un bon exemple de l'application concrète de cette thématique.
- HARVESTATE AM finalise par ailleurs le montage de deux autres véhicules. Le premier est dédié à une stratégie originale d'investissement dans le résidentiel tandis que le second se concentrera plus sur des actifs tertiaires dans le cadre du Grand Paris.
- La société continue par ailleurs l'organisation de club-deals sur des opérations de **repositionnement d'actifs tertiaires** et assure également l'asset management d'actifs « core » pour certains de ses clients institutionnels.



Une société indépendante



- Ancienne filiale de gestion d'investissements immobiliers et d'asset management du groupe NEXITY (sous le nom de NEXITY REIM), HARVESTATE AM est devenue indépendante suite à une opération de spin-off réalisée en juin 2014 par Laurent Diot, ancien directeur financier du groupe NEXITY.
- Le capital d'HARVESTATE AM est ainsi désormais détenu à hauteur de 80% par PELLEAS CAPITAL. Le groupe NEXITY a conservé une participation de 20% à l'occasion du spin-off. Cette dernière participation ne constitue qu'une pure participation financière et NEXITY ne participe pas à la gouvernance de HARVESTATE AM.
- HARVESTATE AM développe certaines thématiques dans le cadre d'un partenariat non-exclusif avec le groupe NEXITY, telles que la transformation de bureaux en logements. Le groupe NEXITY est ainsi sponsor et partenaire opérateur du fonds « Harvestate Office Conversion Fund 1 ».
- L'actionnaire de référence de la société, PELLEAS CAPITAL, peut également être investisseur dans des opérations ou des fonds gérés par HARVESTATE AM.



Construire une relation de confiance

- Forte des expériences complémentaires des membres de son équipe, HARVESTATE AM allie une connaissance intime des ressorts de la **création de valeur** pour les actifs immobiliers, la **créativité** issue de la promotion et une grande **rigueur financière et technique**.
- HARVESTATE AM cherche avant tout à développer des relations de long terme avec ses clients, construites sur la **confiance**, une **rémunération juste et transparente** et **l’alignement des intérêts** entre la société de gestion et ses investisseurs.
- HARVESTATE AM s’adapte aux contraintes de ses clients et propose notamment des **reportings sur-mesure** qui tiennent compte des propres obligations déclaratives de ceux-ci.
- Tout au long du processus d’investissement, HARVESTATE AM met en place un système de **contrôle des risques rigoureux** en prêtant une grande attention aux détails, en phase d’analyse comme en phase d’exécution.
- Avec une ancienneté moyenne de 23 années dans le domaine de l’immobilier, les principaux collaborateurs d’HARVESTATE AM disposent d’un vaste réseau regroupant les principaux investisseurs, propriétaires, agents, apporteurs d’affaires, banquiers d’affaires et banquiers de financement qui leur offre des capacités de *sourcing* et de financement de premier ordre.
- HARVESTATE AM est titulaire des cartes T et G instituées par la Loi Hoguet et dispose à ce titre d’une garantie financière octroyée par la société d’assurances ZURICH.
- HARVESTATE AM est membre de l’ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) et de l’IEIF (Institut de l’Épargne Immobilière et Foncière)



Profils d'investissements réalisés (sélection)



Track-record

Exemples d'opérations réalisées ou en cours

			
Poste Italie (Paris 13 ^e)	Sygma (Saint-Ouen, 93)	Equalia (Alfortville, 94)	Campus Aviso (Puteaux, 92)
Investissement et Asset Management (avec co-investisseurs)	Investissement et Asset Management	Investissement et Asset Management	Investissement et Asset Management (avec co-investisseurs)
Immeuble de bureaux de 13.000 m ²	Immeuble de bureaux de 18.200 m ²	Immeuble de bureaux de 16.900 m ²	3 immeubles de bureaux de 20.500 m ²
Investissement total: > 50 M€	Investissement total: Env. 50 M€	Investissement total: NC	Investissement total: >100 M€
Club-deal	Club-deal	Club-deal	Club-deal
Sale & lease-back partiel avec La Poste	Acquisition en VEFA	Acquisition en VEFA	Sale & lease-back partiel avec BAYER
Restructuration complète du bâtiment	Loué à 100% à Alstom avant livraison	Suivi de la promotion et cession après commercialisation locative	Restructuration complète du bâtiment de front de Seine



Track-record

Exemples d'opérations réalisées ou en cours

			
<p>Orange Bagneux (Bagneux, 92)</p>	<p>Malakoff (Malakoff, 92)</p>	<p>Boulogne (Boulogne Billancourt, 92)</p>	<p>Curial (Paris 19^e)</p>
<p>Conseil à l'acquisition</p>	<p>Investissement et Asset Management</p>	<p>Investissement et Asset Management</p>	<p>Investissement et Asset Management</p>
<p>Immeuble de bureaux de 8.300 m²</p>	<p>Immeuble de bureaux de 1.800 m²</p>	<p>Plusieurs immeubles de bureaux pour deux investisseurs distincts pour un total de 6.700 m²</p>	<p>Promotion de 331 logements neufs sur l'emplacement d'un immeuble de bureaux de 12.200 m²</p>
<p>Investissement total: NC</p>	<p>Investissement total: NC</p>	<p>Investissement total: NC</p>	<p>CA TTC total attendu: Supérieur à 90 M€</p>
<p>Sourcing et conseil à l'acquisition pour SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL</p>	<p>Family Office</p>	<p>Investisseur institutionnel (1^{er} investissement) et Club-deal (2nd investissement)</p>	<p>Club-deal</p>
<p>Sale and lease-back avec Orange dans le cadre d'un bail long terme</p>	<p>Immeuble de bureaux indépendant, à proximité immédiate du métro</p>	<p>Projet de valorisation des actifs</p>	<p>Commercialisation et travaux en cours</p>
	<p>Immeuble loué à 100%</p>		



L'équipe dirigeante





L'équipe dirigeante (1)



Laurent DIOT - Président

Laurent a une expérience de plus de 25 ans au croisement de l'immobilier et de la finance, couvrant notamment l'investissement, les fusions-acquisitions, le financement, le développement de nouvelles activités et le management de filiales de promotion.

Laurent a été le Directeur Financier du Groupe NEXITY pendant plus de 6 ans, jusqu'en mars 2014. Il était membre du Comité de Direction Général de NEXITY, où il a préalablement exercé les fonctions de Directeur Général délégué à l'International, Président de Nexity International et Directeur du développement. Il était auparavant Directeur de l'Audit et de la Stratégie de la Compagnie Générale d'Immobilier et de services (CGIS) après avoir été Chargé de Mission à la Cie des Eaux et de l'Ozone (Groupe Générale des Eaux).

Laurent a été Administrateur ou membre du Conseil de Surveillance d'EUROSIC, du CREDIT FONCIER DE FRANCE, MeilleurTaux, CITEA, AEGIDE et CILOGER. Il est diplômé de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales (HEC).



Pierre-Philippe Costa – DGA - Acquisitions

Pierre-Philippe cumule une expérience de plus de 28 ans dans le domaine de l'investissement et de l'asset management immobilier. Pierre-Philippe a développé une connaissance très fine du marché immobilier en Ile-de-France et une expertise déterminante en matière de sourcing et d'acquisition d'actifs immobiliers.

Avant d'être Directeur des Acquisitions de Nexity REIM, Pierre-Philippe avait été responsable des acquisitions chez GCEI REIM (Groupe Caisse d'Epargne) après avoir été Asset Manager puis Senior Investment Manager chez AEW Europe (CDC IXIS- Groupe Caisse des Dépôts). Pierre-Philippe a commencé sa carrière comme Responsable de programme Activités et Entrepôts du groupe EIFFAGE.

Pierre-Philippe est diplômé de l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières (Paris).



Florence Habib-Deloncle – DGA – Structuration des investissements et Financements

Florence cumule une expérience de plus de 18 ans dans le domaine de l'investissement et de l'asset management immobilier. Florence a développé une expertise reconnue en matière de structuration et de financement d'investissement immobilier, de négociation d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers.

Avant d'être Directeur de l'Ingénierie Financière de Nexity REIM, Florence a été chargée d'investissement chez HAMMERSON France, purchasing manager pour le GIE AXA, chargée d'affaires chez NATEXIS Immo Développement et Directrice d'Investissements du pôle Bureau chez UNIBAIL. Florence a commencé sa carrière comme analyste puis asset manager créance chez ARCHON Group France (GOLDMAN SACHS)

Florence est titulaire d'un DESS Banque et Finance et d'une maîtrise de Sciences économiques (Université Paris I Panthéon Sorbonne).



L'équipe dirigeante (2)



Elisabeth Girard – DGA Opérations et Secrétaire Général

Elisabeth cumule une expérience de plus de 24 ans dans le domaine financier dans les secteurs de l'immobilier et de la construction. Elisabeth a depuis étendu sa rigueur d'analyse et de gestion à l'asset management opérationnel d'actifs immobiliers.

Avant d'être Secrétaire Général de Nexity REIM, Elisabeth a été Secrétaire Général de Nexity International. Elle était auparavant Responsable de la consolidation de la Compagnie Générale d'Immobilier et de Services (CGIS) après avoir été responsable du service consolidation du groupe CBC (Groupe Générale des Eaux). Elisabeth a commencé sa carrière comme auditeur chez ARTHUR ANDERSEN.

Diplômée de l'ESCAE Montpellier, Elisabeth est titulaire d'un DESS Fiscalité des Entreprises (Université Paris Dauphine), d'un DESCF et du diplôme d'expertise-comptable.).



César Torres – Directeur Technique

César cumule une expérience de plus de 24 ans dans le domaine technique de l'immobilier. César a notamment développé une expertise reconnue dans le domaine de la restructuration de bureaux pour être intervenu sur les chantiers des tours PACIFIC, PB 26, ARIANE et ESPLANADE à la Défense, du Campus Aviso à Puteaux, des tours Galliéni (Bagnolet) et la Villette (Aubervilliers), de divers immeubles de bureaux ou d'hôtels à Paris,

Avant d'être nommé Directeur technique de Nexity REIM, César y exerçait les fonctions d'asset manager technique. Il était auparavant chef de projet chez Anjou Patrimoine, au sein de la Compagnie Générale d'Immobilier et de services (CGIS).



Sébastien Pasqualini – Directeur Financier

Sébastien cumule une expérience de plus de 18 ans en finance dans le domaine de l'immobilier. Il a notamment développé une expertise précieuse en matière comptable et financière pour les véhicules d'investissement immobilier.

Avant d'être Directeur Financier adjoint de Nexity REIM, Sébastien en était le responsable administratif et financier. Il était auparavant responsable du contrôle de gestion de Nexity SERVICES. Sébastien a commencé sa carrière comme comptable chez PCSI puis COTEBA.

Sébastien est titulaire d'un BTS de comptabilité et gestion.