

EUROPRESTIM MANAGEMENT

Investisseur, asset et property manager, Europrestim Management intervient pour le compte d'investisseurs nationaux et internationaux.

L'expérience multiproduits de son fondateur et président lui permet de se déployer sur les différents champs de l'immobilier : bureaux, commerces, résidentiel, hôtellerie et tourisme, d'investir, d'opérer autant en neuf qu'en restructuration, en aménagement et montage d'opérations complexes.

Jacques Pancera revient sur le parcours de l'entreprise, son originalité et ses perspectives. Antoine Karamosko, directeur général, Raphaël Hara, directeur administratif et financier, Sophie Bufolo, secrétaire général, illustrent, au travers des différents métiers, leur vision commune axée sur le cousu main et la création de valeur à toutes les étapes du processus d'investissement.



ANTOINE KARAMOSKO

SOPHIE BUFOLO

JACQUES PANCERA

RAPHAEL HARA

L'immobilier en mouvement

M² Pouvez-vous rappeler les origines d'Europrestim Management ?

Jacques Pancera : Europrestim Management est née en 1997 de l'acquisition, auprès du groupe Crédit Foncier de France, de Sofap Prestations. Auparavant, en tant que promoteur, j'avais créé et développé avec André Antolini la chaîne Citadines, qui fête ses 30 ans. Europrestim Management, filiale du Groupe Eurolodgian Invest, dont je suis le fondateur et qui anime la stratégie générale de nos activités, a été mise sur orbite en reprenant des activités de conseil et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage sur des opérations d'envergure comme le Passage du Havre à Paris (logements, bureaux et galerie commerciale), ou Le Tivoli Forum à Lisbonne. Le Groupe a également repris la société d'aménagement de la station de La Tania, au cœur des Trois Vallées (Savoie). Parallèlement, j'avais noué de bonnes

relations avec des investisseurs du Moyen-Orient qui sont devenus nos premiers mandants et avec lesquels nous poursuivons notre collaboration. Cette famille saoudienne est récemment entrée au capital d'Europrestim Management.

M² Comment s'est, ensuite, orientée la société ?

J. Pancera : Sous l'impulsion de la holding de tête, Europrestim Management a développé une activité d'asset management immobilier pour le compte de fonds d'investissement et de foncières comme CO.F.I.A (Compagnie Foncière Internationale de l'Arche) ou Eren groupe. Les premières acquisitions datent de 1997 au sein des Collines de l'Arche à La Défense. Au fil des années, d'autres immeubles sur ce même site ont été acquis par CO.F.I.A, propriétaire aujourd'hui de 18 000 m². L'Ecole ●●●

supérieure de commerce et de gestion (l'Isseg), en occupe 3 500 m². Les autres locataires sont des sociétés prestigieuses parmi lesquelles Orange, présent depuis 12 ans sur 3 000 m². Le Printemps Nation, cours de Vincennes à Paris, constitue un autre actif historique avec ses 35 000 m² loués au Printemps et à Darty. Une importante restructuration sera engagée en 2015/2016.

M² Et plus récemment ?

J. Pancera : Nous avons investi au cœur de Paris avec différents partenaires - par exemple, le 37 rue La Pérouse, près de l'Etoile. Cet immeuble rassemble 2 800 m² de bureaux, le Sir Winston et des parkings. Nous avons restructuré les lieux et y avons notamment installé notre siège social et nos bureaux. Fin 2012, avec le concours financier de notre holding, Eurlodgian Invest, nous avons acquis pour le compte de notre groupe et de partenaires, trois actifs situés dans le QCA parisien représentant 10 200 m² de bureaux et commerces, dont l'immeuble Horizons 17, sis 140 boulevard Malesherbes, dans le 17^{ème}, et le 5 rue Alfred de Vigny dans le 8^{ème}. Plus récemment, en juillet 2014, nous avons acquis, pour le compte de CO.F.I.A, le 11 boulevard de la Madeleine, 2 345 m² abritant notamment le siège de Monte Paschi Banque.

M² Quelle est l'étendue de vos interventions ?

J. Pancera : Europrestim Management est une structure transversale. Nous proposons toutes les facettes de l'immobilier : aménagement, promotion, investissement, restructuration, gestion, commercialisation... et bénéficions d'une expérience permettant de maîtriser tous les paramètres d'exploitation. Nous recherchons des actifs que nous proposons à nos investisseurs. Nous négocions puis mettons en place les accompagnements bancaires et gérons dans une optique de valorisation des actifs et d'optimisation du rapport qualité / prix.

M² Au-delà de vos responsabilités dans l'entreprise, participer au débat public a toujours été un de vos engagements. Quelles sont vos interventions actuelles ?

J. Pancera : J'ai effectivement toujours eu à cœur de participer activement aux différentes instances collectives liées à nos métiers, comme la FNPC ou le SNRT (Syndicat National des Résidences de Tourisme) dont j'ai été président de 1992 à 2000. Depuis 2005, je suis vice-président de l'Association des Utilisateurs de

La Défense (AUDE), qui fédère une soixantaine de grandes entreprises, écoles, universités... Les questions cruciales que sont l'accessibilité, l'attractivité et les transports me mobilisent tout particulièrement.

M² Les clients d'Europrestim Management ont-ils un profil particulier ?

J. Pancera : La société joue, en quelque sorte, une fonction de "family office" auprès d'entités qui sont rarement spécialistes de l'immobilier. De fait, nos clients sont des "private equity players" avec lesquels nous avons souvent une longue histoire en commun. Ils mènent une stratégie long terme et ont besoin d'un interlocuteur à même de prendre en

fiabilité et dans un souci de grande efficacité. L'originalité de la structure est sa pluridisciplinarité doublée d'une volonté permanente de synthèse et de cohérence, génératrice de valeur ajoutée.

La vision interne de l'entreprise s'inscrit dans une pérennité des relations en écho à la vision long terme de la démarche métier. Ce choix favorise implication, conviction et comportement d'entrepreneur, ce qu'apprécient nos clients investisseurs et locataires. A mes côtés depuis le début des années 2000, l'équipe dirigeante réunit Antoine Karamosko, directeur général, Raphaël Hara, directeur administratif et financier, tous deux associés, depuis 2008, et Sophie Bufolo, secrétaire général.



Horizon 17, 140 boulevard Malesherbes, Paris 17

charge la diversification de leurs investissements. Nous leur apportons une approche sur mesure alliant efficacité et savoir-faire dans toute la palette des métiers et sur tous les sujets qu'il est nécessaire de maîtriser. Nous les accompagnons pour la mise en œuvre de travaux et agissons en véritable partenaire, attentif au rapport qualité/prix. Le taux de vacance de l'ensemble du patrimoine géré est globalement inférieur à 2 %. C'est l'un des indicateurs les plus significatifs de notre action.

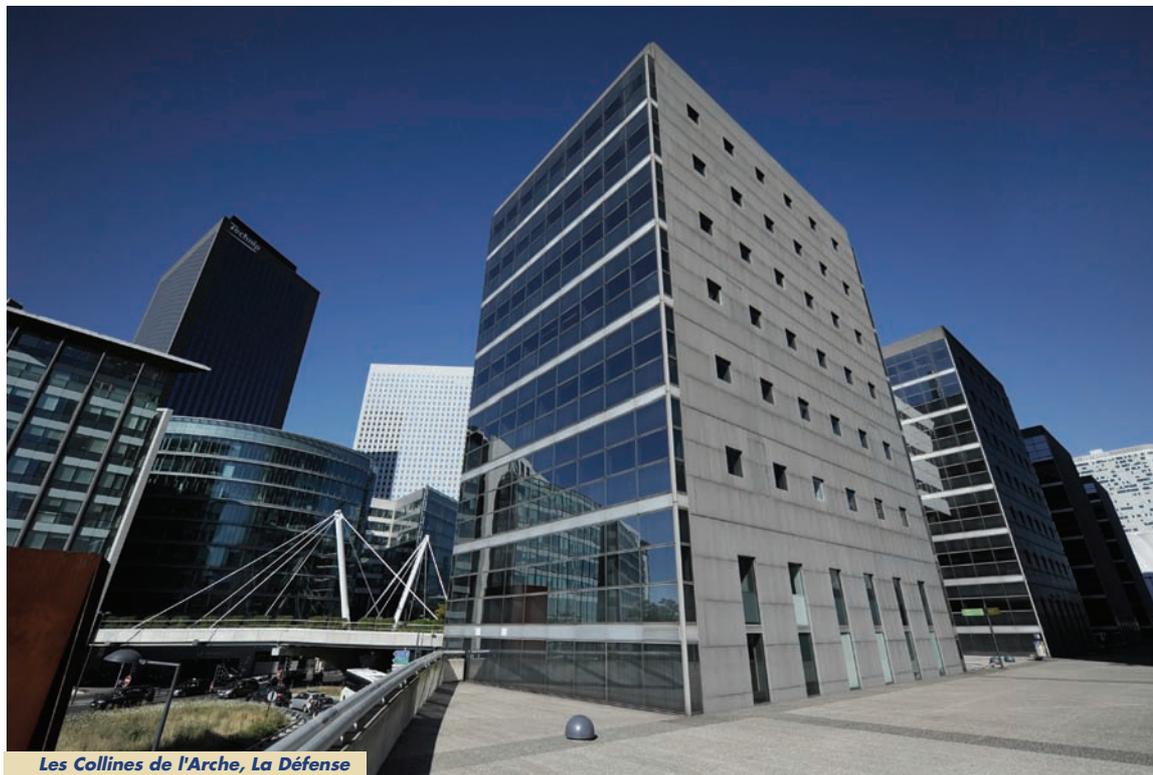
M² Comment est organisé Europrestim Management ?

J. Pancera : Notre structure concentre des généralistes de très haut niveau, au total 15 personnes. Un réseau d'intervenants spécialisés complète l'effectif. Une méthodologie poussée reposant sur des dispositifs internes permet à cette petite équipe, stable et soudée, d'agir en toute

M² En qualité de directeur général de l'entreprise, quelles sont vos responsabilités et vos objectifs ?

Antoine Karamosko : Je dirige les activités de développement, d'investissement, de gestion d'actifs dans leurs aspects commerciaux, juridiques et techniques y compris les campagnes de travaux. J'ai la responsabilité du sourcing, de la stratégie immobilière des fonds et des actifs gérés, des acquisitions, de l'arbitrage et des commercialisations locatives. Notre mode d'action est celui d'un asset management « intégré ». Europrestim Management maîtrise l'ensemble du processus depuis la collecte initiale de fonds jusqu'à l'arbitrage éventuel. Nous nous situons dans une perspective long terme. A ce titre, les arbitrages, marginaux, ont jusqu'ici été réalisés principalement avec des utilisateurs manifestant une volonté

d'acquérir leurs surfaces. Avec nos mandats tout comme avec les utilisateurs considérés aussi comme des partenaires, nous cultivons la transparence et la proximité. Nous connaissons tous les locataires, plus de soixante-dix au total, et entretenons des échanges très réguliers. Cela permet d'anticiper les besoins liés à l'évolution de leurs activités. La politique est de les garder dans nos murs tout en maintenant une grande exigence locative. Une logique de valorisation systématique s'applique à tous les patrimoines qui nous sont confiés. Des investissements réguliers les placent en permanence au meilleur niveau. Par exemple, l'ensemble des parties communes, notamment, les halls des Collines de l'Arche à La



Les Collines de l'Arche, La Défense

Défense ont récemment été restructurés dans cet esprit. Nous pilotons la totalité des commercialisations. A ce titre, nous sommes présents à chacune des visites effectuées par nos agents.

M² En qualité de directeur administratif et financier, vous avez évoqué l'importance d'une méthodologie propre à Europrestim Management. Qu'en est-il concrètement ?

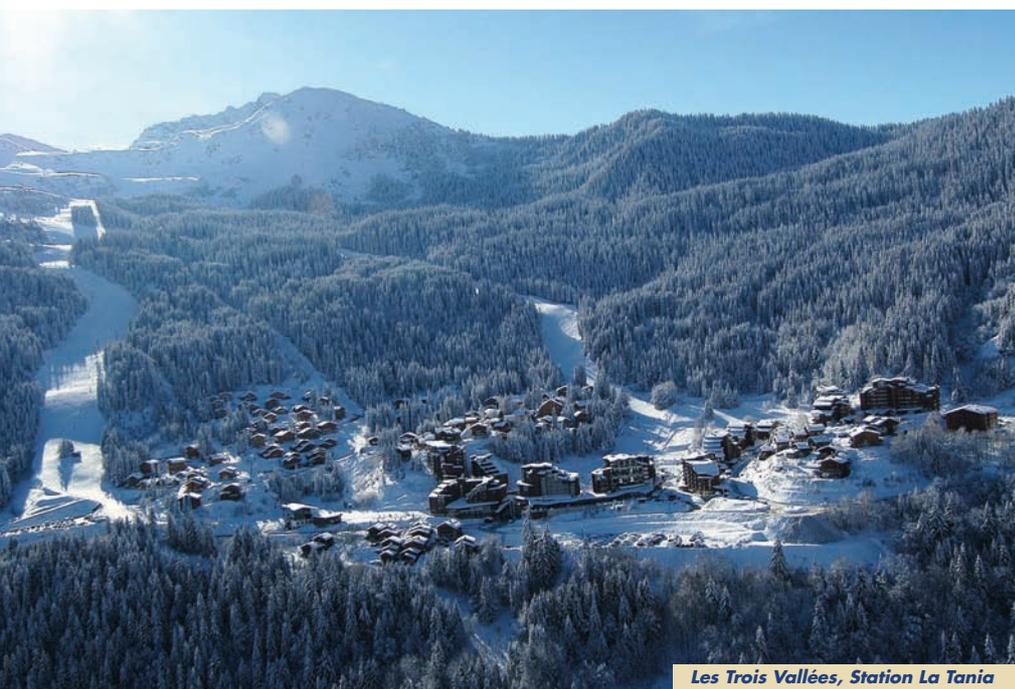
Raphael Hara : A la tête de la direction financière et administrative, mes responsabilités portent principalement sur les études de faisabilité en amont des inves-

tissements, sur les problématiques fiscales et comptables, l'analyse et la structuration financières, le fund management, le reporting et l'information financière à nos mandants, les financements et les relations avec les banques, avec lesquelles nous entretenons des relations partenariales sur le long terme. L'élaboration et l'actualisation d'une méthodologie partagée par tous, est au cœur de mes responsabilités. Nous avons développé des outils sécurisés « maison » pour un contrôle de gestion en temps réel, le reporting, les comparaisons et analyses d'investissements... Ils offrent une flexibilité adaptée à une approche

pointue et personnalisée, parfois au-delà des logiciels standards. Cette méthodologie rigoureuse est source de performance opérationnelle, mais aussi d'une meilleure compréhension des marchés sur lesquels nous nous positionnons. Elle contribue à la création de valeur et au contrôle des

« Nous cultivons la transparence et la proximité »

risques, qui sont également renforcés par la capacité de nos différents services à travailler main dans la main pour bénéficier au mieux de nos complémentarités.



Les Trois Vallées, Station La Tania

M² Quel est le rôle du secrétaire général dans l'équipe Europrestim Management ?

Sophie Bufolo : En qualité de secrétaire général, je traite des questions administratives, sociales et sociétales d'Europrestim Management et de l'ensemble des sociétés qui portent les patrimoines gérés, à savoir une trentaine de sociétés, dont certaines détiennent plusieurs actifs. J'ai également la responsabilité des ressources humaines, dont la pérennité des équipes, particulièrement soudées, nous caractérise. J'assure par ailleurs l'interface avec les différents conseils et intervenants extérieurs, notamment pour la mise en place des structures d'investissement au gré des modifications législatives fréquentes. J'assure, par ailleurs, la mise en application des orientations définies par Eurolodgian Invest, la holding animatrice du Groupe.

M² Vous n'hésitez pas à prendre des risques. Comment expliquez-vous vos succès sur des actifs délaissés ?

A. Karamosko : Nous actualisons, en permanence, notre connaissance des marchés locatifs sur des implantations que nous maîtrisons. Nous sommes force de propositions à l'égard de nos mandants et avons en permanence un regard opportuniste. Nous savons « remarketer » un produit, créer de la valeur, prendre des risques et les maîtriser. En témoignent des opérations comme l'installation de l'Ieseg, passage de l'Arche à La Défense, Horizon 17, 140 boulevard Malesherbes dans le 17^{ème} arrondissement de Paris, loué avec succès grâce à la mise en œuvre d'une stratégie de division du produit, à Dailymotion, PwC Strategy&, Grontmij France et Tax Free Premier, ou encore le 5 rue Alfred de Vigny dans le 8^{ème}, acquis vide et pris à bail principalement par l'Etude Allez & Associés. La capacité d'Europrestim Management à analyser les marchés immobiliers, à opter pour des solutions multi-locataires et son exigence locative à la hauteur de la qualité des surfaces proposées, ont permis d'atteindre des objectifs ambitieux. Nous nous intéressons également particulièrement à l'évolution du positionnement des grandes enseignes commerciales. Ainsi, nous sommes ravis d'accueillir prochainement le "flagship store" d'Asics, au 6 rue d'Amsterdam, en face de la Gare Saint-Lazare.

M² Les aménagements de loisirs constituent un pôle original au sein d'Europrestim Management. Quels sont vos projets actuels ?

J.Pancera : Depuis l'aménagement de La Tania initié en 1990 et le développement de Citadines, l'immobilier à thème est dans notre ADN. Nous sommes toujours présents sur cette station : 45 000 m² ont déjà été édifiés. Aujourd'hui, 12 000 m² sont en cours de montage et devraient clôturer la Zac.

A Sophia Antipolis, dans le cadre de l'acquisition pour le compte d'Eren Groupe, en mars 2014, de l'hôtel**** Sophia Country Club de 155 chambres, Europrestim Management assurera le développement du site de 9 ha en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage. Le programme s'articule autour de l'Académie Internationale de Tennis Mouratoglou, présidée par Patrick Mouratoglou, actuel coach de Serena Williams, n°1 WTA, d'une capacité de 3 000 stagiaires par an. Sont prévus 34 courts dont 21 en terre battue, la rénovation de



11 boulevard de la Madeleine, Paris 8

l'établissement hôtelier, un internat pour accueillir des stagiaires et des élèves en sport études, un centre médical, une résidence de tourisme... Le projet vise à créer l'un des plus grands complexes de tennis de haut niveau en Europe. L'ouverture est prévue à l'horizon 2016. Notre expérience en ma-

Notre entité apparaît comme une proposition originale sur le marché, forte d'une expérience et d'une maîtrise des métiers de l'immobilier. Vision globale, réactivité, concentration des compétences et proximité partenariale avec les différents acteurs s'avèrent de sérieux atouts sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur. Les



37 rue La Pérouse, Paris 16

tière de résidences de tourisme associant la promotion à l'exploitation est, dans ce cas, particulièrement bénéfique pour concevoir ce produit original.

M² Comment se positionne Europrestim Management pour les années à venir ?

J.Pancera : Nous tenons à rester une Pme dans la cour des grands. « Small is beautiful » est notre ligne de conduite. Europrestim Management a acquis, au fil du temps, une crédibilité substantielle auprès d'une clientèle fidèle.

performances des portefeuilles gérés se traduisent régulièrement par des TRI plus que satisfaisants. Europrestim Management peut dans ces conditions envisager sereinement de nouveaux partenariats, consacrés à la passion de l'immobilier. ■

Europrestim
MANAGEMENT ■

37 rue La Pérouse
75116 Paris

Tél : 01 41 02 95 15 / Fax : 01 47 44 93 63
www.europrestim.com