

# Pulsim

SINGLE FAMILY OFFICE

*by Xavier Alvarez*

## Communiqué de presse

Paris, le 12 mars 2026

### **457 M€ d'actifs : Pulsim accélère ses investissements immobiliers et vise un milliard d'euros d'ici cinq ans**

**Pulsim, le single family office fondé par Xavier Alvarez poursuit le développement de son portefeuille immobilier qui compte à fin février 14 actifs à vocation patrimoniale représentant près de 50 000 m<sup>2</sup> et 457 millions d'euros de valeur à terminaison. Le groupe renforce son pipeline avec cinq nouvelles opérations et affiche l'ambition d'atteindre un milliard d'euros d'actifs d'ici cinq ans.**

Pulsim intervient à la fois sur des actifs destinés à une détention patrimoniale avec une vision d'investissement de long terme et sur des opérations de promotion ou marchand de biens, présentant un fort potentiel de création de valeur.

A fin février 2026, le portefeuille de Pulsim se compose de 14 actifs à vocation patrimoniale représentant 49 638 m<sup>2</sup>, ainsi que de 4 opérations de type marchand de biens ou promotions développant un chiffre d'affaires de près de 140 millions d'euros.

Les actifs sous promesse de vente correspondent à 5 opérations patrimoniales représentant 10 933 m<sup>2</sup> et 98 millions d'euros de valeur à terminaison ainsi que 3 opérations de promotion représentant 220 millions d'euros de chiffre d'affaires potentiel.

Le groupe développe actuellement plusieurs projets en France et à l'international, notamment dans le secteur de la résidence de tourisme haut de gamme ainsi qu'un projet structurant en Île-de-France. Dans un marché immobilier en transformation, Pulsim privilégie des biens pouvant être valorisés sur la durée grâce à une gestion active.

**Xavier Alvarez, président fondateur de Pulsim :** « *Le cycle immobilier actuel fait émerger de nouvelles opportunités pour les investisseurs capables de se montrer réactifs et de développer une approche combinée de création de valeur et de vision à long terme. Notre stratégie consiste à sélectionner des actifs à fort potentiel et à les transformer afin de constituer un patrimoine immobilier solide et durable* »

### **Une expertise immobilière construite sur plus de 30 ans d'expérience**

Fondé par Xavier Alvarez, Pulsim développe une approche d'investissement reposant sur une maîtrise complète de la chaîne de valeur immobilière. Le groupe intervient à chaque étape du cycle immobilier : identification des opportunités, acquisition, conception, structuration des projets et gestion des actifs (asset management).

Pulsim se positionne avant tout comme un chasseur d'opportunités, avec une stratégie d'investissement flexible, sans contrainte géographique ni de taille d'opération. Le groupe sélectionne des projets combinant performance financière et emplacements stratégiques, avec pour objectif de créer de la valeur à court, moyen ou long terme.

Pour chaque opération, Pulsim mobilise les ressources financières, stratégiques et opérationnelles adaptées, avec une approche agile permettant de transformer les opportunités identifiées en projets solides et durables.

Pulsim bénéficie du track record de plus de 30 ans d'expérience de son fondateur, fort du développement de plus d'une centaine de projets immobiliers, représentant 1,5 milliard d'euros d'investissements, dans différentes classes d'actifs : résidentiel, hôtellerie, commerces, bureaux et projets mixtes.

### **Une forte progression de la valeur du groupe**

Les résultats financiers traduisent la dynamique de développement du groupe. Au cours des dernières années, Pulsim a enregistré une forte progression de son actif net réévalué (ANR) part du groupe qui a doublé par rapport à 2024, accompagné d'une croissance de son résultat net consolidé à près de 22 M€ en 2025.

### **Bilan 2025 : un portefeuille en croissance**

En 2025, Pulsim poursuit le développement de son portefeuille immobilier en s'appuyant sur une stratégie d'investissement sélective.

Au cours de l'année, Pulsim s'est porté acquéreur de plusieurs opérations pour un volume total d'investissements de près de 40 millions d'euros.

Parmi ces opérations, Pulsim a notamment réalisé l'acquisition en VEFA d'un local commercial de 1 750 m<sup>2</sup> à Champigny-sur-Marne, idéalement situé au cœur de la ville. Installé dans un immeuble neuf bénéficiant d'une forte visibilité, l'actif accueillera une offre commerciale complète et est loué à 100 % à Monoprix, avec une ouverture intervenue en juin 2025.

Le groupe a par ailleurs acquis un actif commercial de 1 179 m<sup>2</sup> situé rue Nationale à Tours, sur l'un des axes commerciaux majeurs de l'hypercentre. Ce commerce neuf à construire est loué à 100 % à une enseigne internationale de premier plan. L'opération, financée à long terme, avec une livraison prévue en avril 2027.

Ces deux opérations illustrent la stratégie du groupe visant des actifs commerciaux prime situés sur des emplacements stratégiques.

Pulsim a également acquis l'hôtel « Souleil'Or » aux 2 Alpes, établissement d'environ 3 000 m<sup>2</sup> idéalement situé au pied des pistes. L'actif fera l'objet d'un repositionnement et du développement d'une résidence hôtelière de haut standing comprenant une trentaine de logements touristiques, un espace bien-être avec spa et piscine, ainsi que 44 places de stationnement. Le programme intégrera également environ 200 m<sup>2</sup> de logements dédiés aux saisonniers, afin d'accompagner l'exploitation de la résidence.

## De nouveaux projets structurants en développement

Pulsim poursuit également le développement de plusieurs projets structurants en France et à l'international.

En île de France, le groupe développe, en partenariat avec un opérateur majeur du secteur, un hôtel de luxe de plus de 250 chambres proposant une offre complète de services premium (restaurant gastronomique, spa, piscine, fitness...). Le foncier a été acquis en 2025 pour une ouverture envisagée fin 2029.

Parallèlement, Pulsim mène plusieurs projets dans des stations alpines de premier plan, notamment le développement d'un programme résidentiel « ski aux pieds » sur un emplacement prime bénéficiant d'un permis purgé pour 4 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, comprenant une vingtaine d'hébergements, des logements saisonniers, une piscine et des parkings en sous-sol, en lien avec un hôtel haut de gamme adjacent.

Le groupe porte également un projet de resort de luxe à Zanzibar, développé sur un site exceptionnel de 23 hectares avec 500 mètres de plage privée. Le programme prévoit la réalisation de villas indépendantes avec piscine et jardin privés, ainsi qu'une offre complète de services hôteliers incluant restaurants, beach club et spa.

## Pulsim & Partners, plateforme de co-investissement immobilier

Lancée par Xavier Alvarez, Pulsim & Partners est une plateforme de levée de fonds dédiée au co-investissement immobilier, destinée aux investisseurs privés et institutionnels en quête d'opportunités exclusives. Elle permet aux investisseurs privés, conseillers en gestion de patrimoine (CGP) et family offices d'accéder à des opérations immobilières off-market exclusives.

Le co-investissement constitue un principe central, avec un alignement d'intérêts systématique entre opérateurs et investisseurs. Chaque projet fait l'objet d'une analyse approfondie (audit, modélisation financière, expertise indépendante et due diligence renforcée) et s'accompagne d'une dataroom sécurisée donnant accès à l'ensemble de la documentation clé.

Pulsim & Partners propose différents formats d'investissement afin de répondre à des horizons et profils de rendement variés, notamment des opérations de type marchand de biens ou des investissements de long terme. Chaque opération est structurée via un véhicule dédié, permettant d'adapter l'investissement aux objectifs des partenaires et de garantir une ingénierie financière, juridique et fiscale robuste.

La plateforme privilégie des opérations différenciantes et à fort potentiel de valorisation, en s'appuyant sur des opérateurs reconnus disposant d'un track record solide et capables de sourcer des opportunités rares, généralement inaccessibles au grand public.

### Chiffres Clés au 10/03/2026 :

- 8 collaborateurs
- 15 projets financés à date
- 118 partenaires conventionnés
- Plus de 50 millions d'euros levés depuis l'origine

Contacts Presse : Agence FORCE MEDIA

Patricia Ouaki - patricia.ouaki@forcemedia.fr - 06 07 59 60 32

Séverine Atge - severine.atge@forcemedia.fr – 06 86 76 26 54

### **À propos de Pulsim :**

Pulsim est un single family office indépendant, spécialisé dans l'investissement immobilier. Pulsim intervient à chaque étape du cycle de création de valeur, de l'identification des opportunités à l'acquisition, en passant par la conception, le montage des projets et leur gestion patrimoniale (asset management). Cette maîtrise complète de la chaîne de valeur garantit solidité et performance durable des projets.

### **À propos de Pulsim & Partners :**

Pulsim & Partners est la première plateforme digitale dédiée au co-investissement immobilier. Fondé par Xavier Alvarez-Roman, Pulsim & Partners développe et commercialise, au travers de véhicules d'investissement exclusifs, des opérations de co-investissement reposant sur une structuration financière, juridique et fiscale maîtrisée. Le porteur de projet y demeure systématiquement engagé en qualité de co-investisseur.