

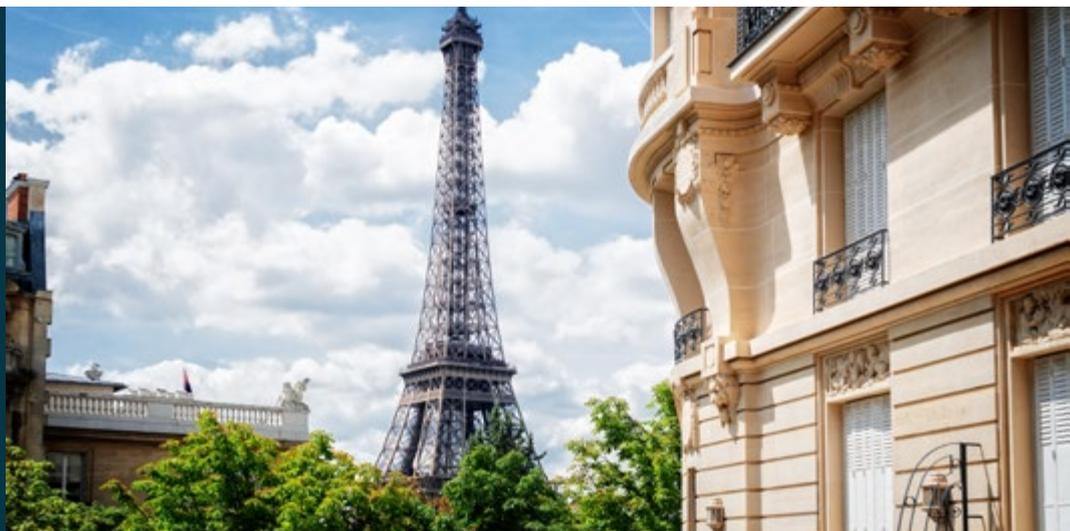


Hadès

PATRIMOINE

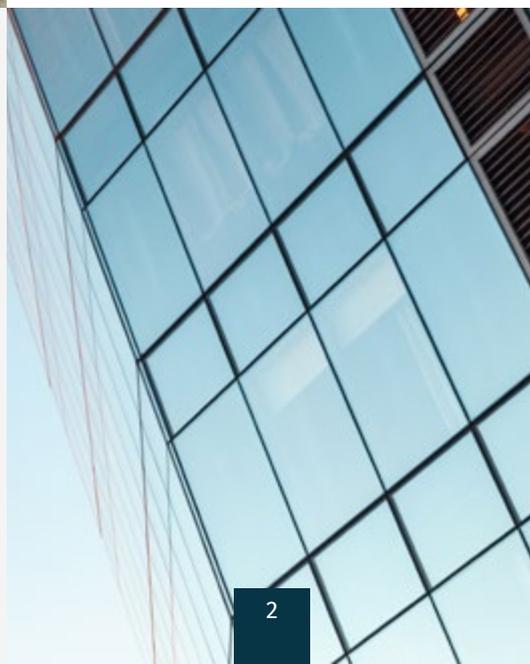
FAMILY
OFFICE
IMMOBILIER

Hadès Patrimoine est un family office immobilier créé il y a plus de 5 ans et investissant dans toutes les typologies d'actifs immobilier que ce soit du bureaux, des commerces ou du résidentiel sur des immeubles détenus à la fois en copropriété ou pleine propriété.



Aujourd'hui, nous gérons et valorisons plus de **300 millions d'euros d'actifs** principalement à Paris et première couronne et poursuivons désormais notre développement à l'étranger, notamment via des projets hôteliers.

Nous concevons et gérons des projets immobiliers toujours dans un objectif de valorisation et de création de valeur : autorisation de permis de construire, déclarations préalables, changements de destination, réhabilitations de l'existant, travaux...



Nous saisissons toute opportunité de valoriser notre patrimoine immobilier et de le pérenniser c'est la raison pour laquelle les acquisitions peuvent porter à la fois sur des projets long termes ou courts termes.

HADÈS PATRIMOINE MAÎTRISE TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR IMMOBILIÈRE.

Nous définissons une stratégie adaptée au type d'actif immobilier, puis nous la mettons en œuvre à chaque étape du cycle de vie de ce dernier.

L'ACQUISITION D'ACTIFS IMMOBILIERS

- Identification d'opportunités d'investissement après études de leurs fondamentaux,
- Positionnement rapide sur des actifs diversifiés en terme de typologie et de localisation,
- Réactivité et transparence garantissant ainsi un processus d'acquisition clair et efficace,
- Mise en place d'une structuration juridique et fiscale adaptée,
- Mise en place d'un financement, si nécessaire.

LA GESTION DE PROJET

Nous pilotons tous les aspects nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de valorisation :

- Gestion locative,
- Gestion technique (travaux, maintenance...),
- Gestion comptable, financière, fiscale et juridique,
- Recherche de locataires...

LA VALORISATION

Notre expertise et notre créativité nous permettent d'identifier des leviers de création de valeur.

Nous élaborons différents scénarii afin de déterminer celui qui sera le plus adapté.

- Opérations de restructuration et de rénovation,
- Changement d'affectation,
- Optimisation de la situation locative.

L'ARBITRAGE

Si la stratégie prédéfinie le prévoit, nous pilotons le processus de vente de nos actifs immobiliers, en bloc ou à la découpe.

L'ÉQUIPE DE DIRECTION



Lior ROTH

Associé fondateur
lr@hades-patrimoine.com
15 ans d'expérience



Yonatan RENAUDIE

Associé fondateur
yr@hades-patrimoine.com
15 ans d'expérience



Hugo ALEXANDRE

Directeur Acquisitions
ha@hades-patrimoine.com
8 ans d'expérience



Laureen BEHAR

Directrice Asset Management
lb@hades-patrimoine.com
15 ans d'expérience



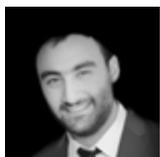
Alice CAZARIAN

Asset Manager
ac@hades-patrimoine.com
3 ans d'expérience



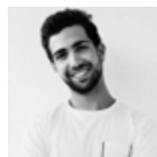
Lucas BREGLIANO

Asset Manager
lucasb@hades-patrimoine.com
4 ans d'expérience



Yona Cohen

Asset Manager
yc@hades-patrimoine.com



Arthur Haharfi

Asset Manager
ah@hades-patrimoine.com



Corinne Bureau

Assistante de Direction
cb@hades-patrimoine.com

EXEMPLES D'OPÉRATIONS VALUE-ADD RÉALISÉES ET EN COURS :

35-39 rue du Faubourg Poissonnière, Paris 9^e



1^{ER} IMMEUBLE :

Acquisition :
15 000 000 €

Pas de travaux

Prix de revente :
19 000 000 €

Résultat :
4 000 000 €

Durée de l'opération :
Moins d'1 an

2^E IMMEUBLE :

Acquisition :
15 000 000 €

Travaux :
3 000 000 €

Éviction :
600 000 €

Prix de revient :
18 600 000 €

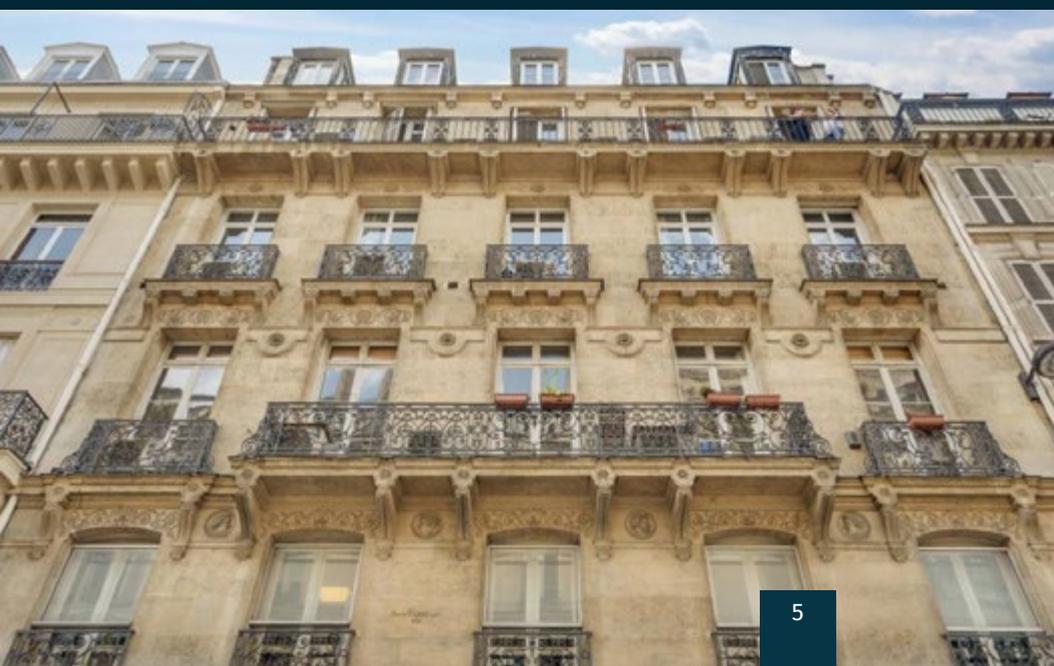
Prix de revente :
25 000 000 €

Résultat :
6 400 000 €

Cash on cash :
172%

Durée de l'opération :
4 ans

- Deux immeubles en pleine propriété
- Superficie totale : 3 000 m²



EXEMPLES D'OPÉRATIONS VALUE-ADD RÉALISÉES ET EN COURS :

33bis rue Faidherbe, Paris 11^e



- Immeuble mixte en pleine propriété
- Superficie : 1 204 m²
- Deux permis de construire obtenus
- Création d'environ 200 m² supplémentaires
- Surélévation dernier étage

Acquisition :
7 250 000 €

Travaux surélévation :
400 000 €

Éviction :
1 100 000 €

Prix de revient :
8 750 000 €

Prix de revente :
14 000 000 €



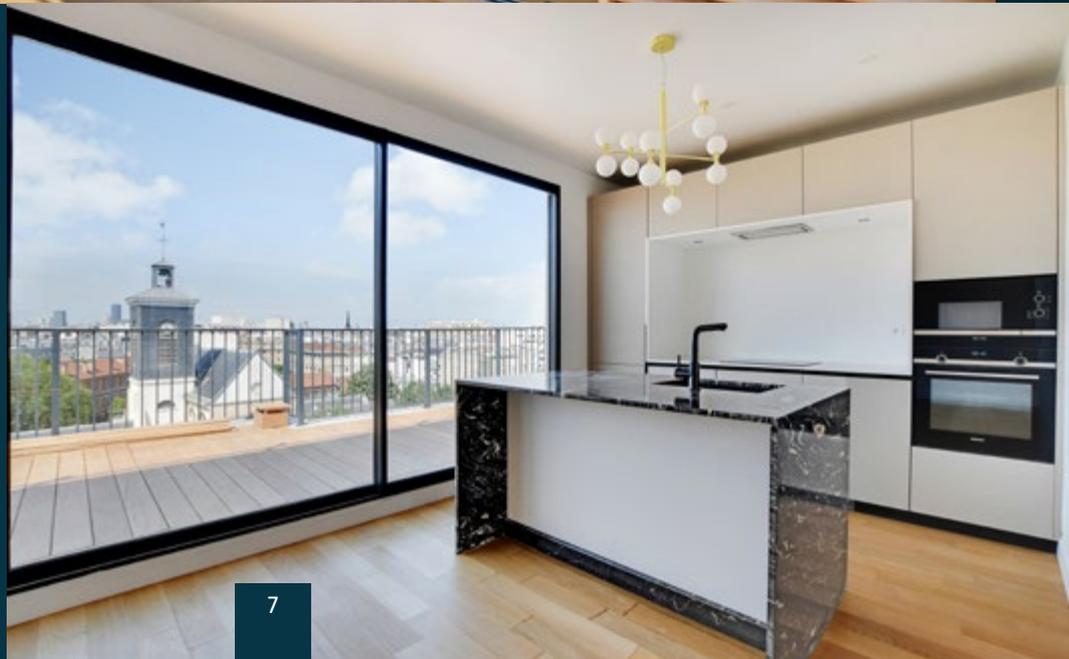
Résultat :
5 250 000 €

Cash on cash :
300%

Durée de l'opération :
4 ans

33bis rue Faidherbe, Paris 11^e

Vue depuis la terrasse



EXEMPLES D'OPÉRATIONS VALUE-ADD RÉALISÉES ET EN COURS :

4 rue de Dantzig, Paris 15^e



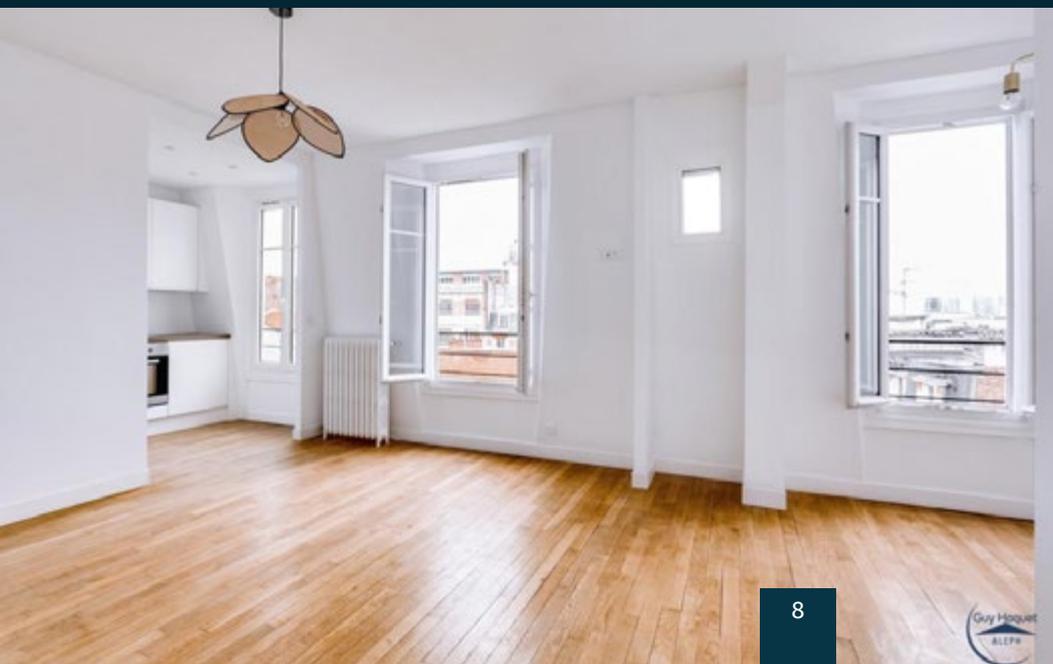
- Immeuble mixte en pleine propriété
- Surface : 1 275 m²
- Obtention d'un permis de construire déposé et purgé
- Construction d'un immeuble d'une surface de 292 m²
- Vente séparée du permis, travaux de construction réalisés par le futur acquéreur
- Rénovation des appartements existants

Prix d'acquisition :
10 640 000 €

Travaux :
360 000 €

Prix de revient :
11 000 000 €

Prix de revente :
15 000 000 €



Résultat :
5 500 000 €

Cash on cash :
250%

Durée de l'opération :
3 ans

EXEMPLES D'OPÉRATIONS VALUE-ADD RÉALISÉES ET EN COURS :

5-7 rue de la Gare, Issy-les-Moulineaux (92)



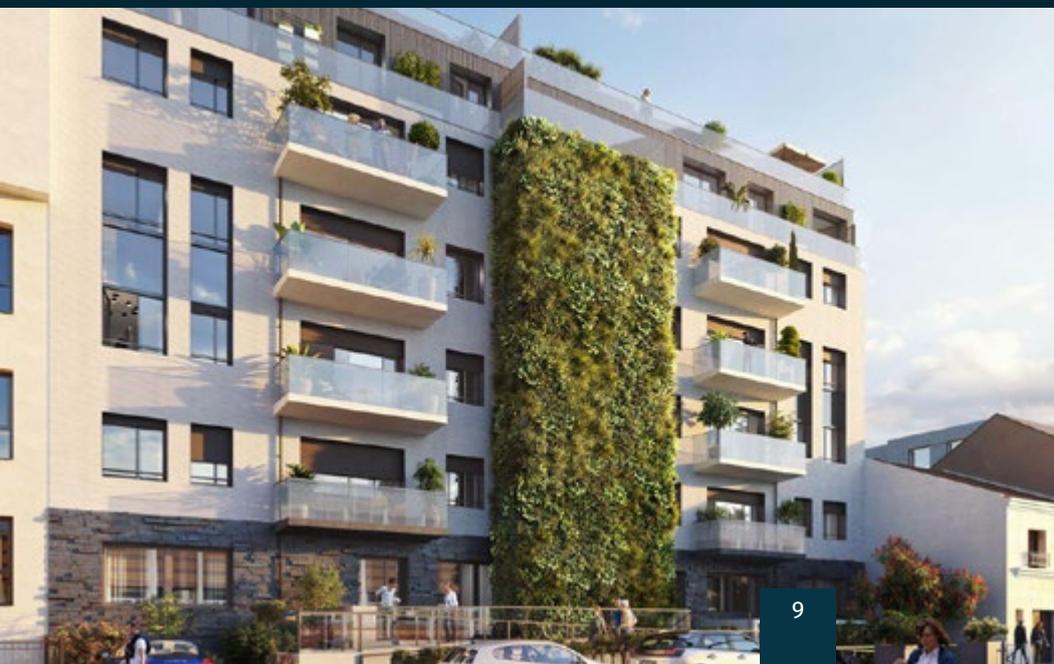
- Immeuble en pleine propriété
- Surface : 1 547 m²
- Obtention d'un permis de surélévation pour 2 étages
- Création d'une surface supplémentaire 800 m²

Acquisition :
5 700 000 €

Frais bancaires et de permis :
1 300 000 €

Prix de revient :
7 000 000 €

Prix de vente du projet avec permis purgé pour création de 20 logements et d'une crèche :
12 000 000 €



Résultat :
5 000 000 €

Cash on cash :
357%

Durée de l'opération :
3 ans

EXEMPLES D'OPÉRATIONS VALUE-ADD RÉALISÉES ET EN COURS :

7 rue Abel Hovelacque, Paris 13^e



- Immobilier mixte en pleine propriété
- Surface 2 430 m²
- Permis obtenu pour surélévation et construction annexe
- Réhabilitation en bureaux, habitations et salle de sport
- Locataires : Neones et UGC



Acquisition :
4 825 000 €

Travaux :
2 000 000 €

Prix de revient :
6 825 000 €

Prix de revente :
12 300 000 €

Résultat :
5 475 000 €

Cash on cash :
401%

Durée de l'opération :
4 ans

OPÉRATIONS PATRIMONIALES RÉALISÉES ET EN COURS :

35-37 rue Paul Valéry, Paris 16^e



- Immeuble en pleine propriété
- Surface : environ 2 000 m²



heimatbywarisdirie.fr

Acquisition :
10 000 000 €

Locataire :
John Reed France

Bail commercial :
10 ans dont 9 ans fermes

Loyer annuel HT HC :
872 000 €



Rentabilité :
8,72%

OPÉRATIONS PATRIMONIALES RÉALISÉES ET EN COURS :

80 avenue du Général de Gaulle, Viry-Châtillon (91)



- Immeuble en pleine propriété
- Surface : 5 400 m²



Acquisition :
9 840 000 €

Locataire Majoritaire :
Société Générale

Loyer annuel HT HC :
946 000 €



Valorisation estimée :
12 000 000 €

Rentabilité :
10,4%

Opération patrimoniale

OPÉRATIONS PATRIMONIALES RÉALISÉES ET EN COURS :

8 rue de l'Arcade, Paris 8^e



- Immeuble mixte en pleine propriété
- Superficie : 1 710 m²
- R+6

Acquisition :
25 450 000 €

Travaux de rénovation (mobilier compris) :
4,6 M€ HT

Eviction :
425 000 €

Revenu prévisionnel annuel total net :
2,2 M€



Valorisation estimée :
38 000 000 €

Rentabilité :
9%

Opération patrimoniale

OPÉRATIONS PATRIMONIALES RÉALISÉES ET EN COURS :

IVRY ZAC CONFLUENCE ILOT 3H

Quai Auguste Deshaies, rue Galilée et avenue de l'Industrie



- 11 locaux commerciaux
- Superficie : 3 102 m²

Acquisition :
7 050 000 €

Travaux et autres frais (de gestion, d'agence et d'asset) HT :
1 480 000 €

Coût total de l'opération :
8 132 145 €

Loyer annuel total HT HC :
970 000 €



Rentabilité :
11,3%

Opération patrimoniale

OPÉRATIONS PATRIMONIALES RÉALISÉES ET EN COURS :

33 rue Doudeauville, Paris 18^e



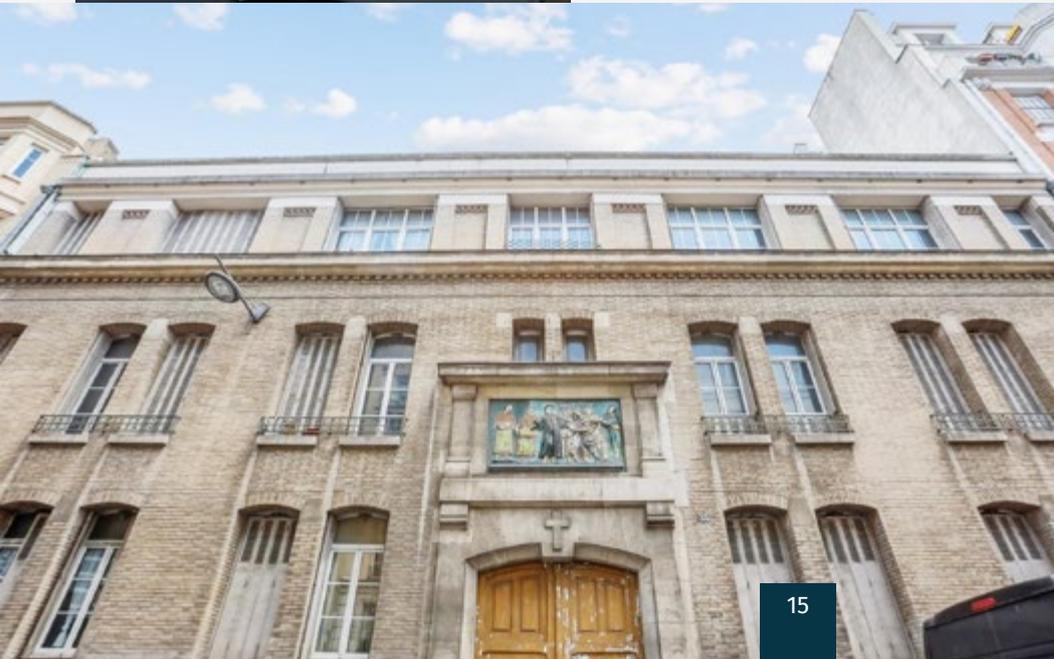
- Immeuble en pleine propriété
- Superficie : 2 543 m²
- Permis de construire pour surélévation de deux étages
- Création d'une surface supplémentaire : 600 m²

Acquisition :
9 000 000 €

Travaux (dont surélévation) :
5 818 000 €

Eviction :
638 000 €

Coût de revient :
17 147 253 €



Revenu prévisionnel
annuel total net :
1,3 M€ - 1,5M€

Rentabilité prévue :
14,4%

Durée de l'opération :
3 ans

OPÉRATIONS PATRIMONIALES RÉALISÉES ET EN COURS :

ZANZIBAR KIWENGWA HOTEL

134 SUITES ET VILLAS

280 CLIENTS

4 RESTAURANTS

2 PISCINES

1 SPA

FEIGIN
ARCHITECTS

ARCHITECTE : FEIGIN ARCHITECTS

COOPERS HILL

PAYSAGISTE : COOPER HILLS

ara

DESIGNER : ARA DESIGN

- Acquisition de 10,7 hectares de terrain sur les plages de Kiwengwa à Zanzibar (Tanzanie)
- Permis de construire obtenu et purgé
- **Construction d'un hôtel de luxe**

- 4 partenaires (dont Paradise Group)
- Début de la construction : Juin 2023
- Livraison du projet estimée : Décembre 2025

Coût du projet :
36M USD

Fonds Propres :
21M USD

Dette :
15M USD

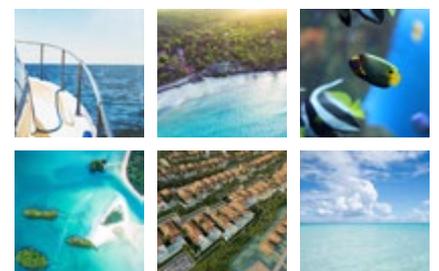
CA annuel HT :
20,7 M\$

Résultat annuel courant avant impôt :
10,5 M\$

Bénéfice annuel :
8,5 M\$

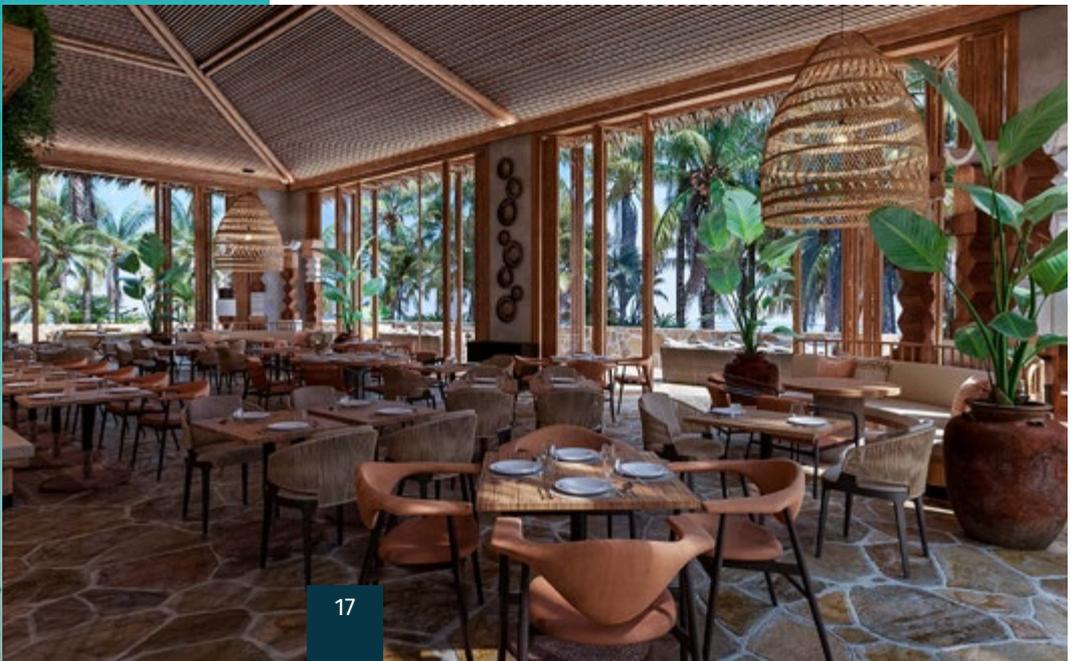
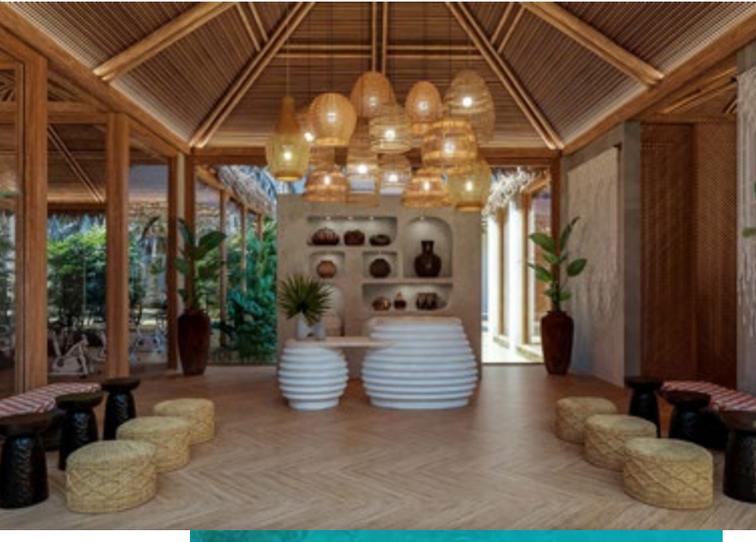
ROI :
425%

Rentabilité :
25%





ZANZIBAR KIWENGWA HOTEL



SÉLECTION DE NOS AUTRES OPÉRATIONS PATRIMONIALES :



10 rue Cernuschi

75017 Paris



74 avenue de la Bourdonnais, Paris 7

Locataire : cabinet médical
Loyer annuel HT HC : 67 000 €



13 rue d'Hauteville

75010 Paris



1 rue Ballu, Paris 9

Locataire : cabinet d'avocat
Loyer annuel HT HC : 78 000 €



1 rue Royale, Saint-Cloud

Locataire : KYRIBA (licorne française de la fintech)
Loyer annuel HT HC : 175 000 €



40 rue de l'Université

75007 Paris



8 rue Clavel, Paris 9

Locataire : La Poste
Loyer annuel HT HC : 94 000 €



12 rue de la Croix Nivert, Paris 15

Locataire : Créchéo
Loyer annuel HT HC : 52 000 €



30-46 allée Darius Milhaud, Paris 19

Locataire : Hôpitaux de Paris
Loyer annuel HT HC : 79 200 €

**SÉLECTION DE NOS AUTRES
OPÉRATIONS VALUE-ADD :**



29 rue Calmels Prolongé
75018 Paris



27 rue Saint-André des Arts
75006 Paris



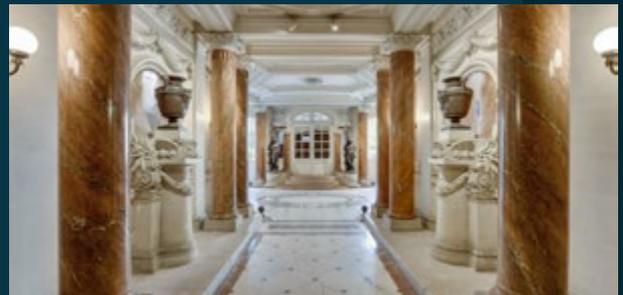
26 rue Marcadet
75018 Paris



48 rue des Francs Bourgeois
75003 Paris



61 rue de Bretagne
75003 Paris



21 boulevard Saint-Germain
75006 Paris

Hadès

PATRIMOINE

FAMILY
OFFICE
IMMOBILIER

www.hades-patrimoine.com
ac@hades-patrimoine.com