





Adresse Bureau : 1 rue Royale 92210 SAINT CLOUD Adresse Postale : 119 bureaux de la Colline, 92213 SAINT CLOUD

> SAS au capital de 2 190 750 € RCS Nanterre 489 880 799 www.pegasepartners.com

Tel: 01 41 12 16 60 - Fax: 01 41 12 16 61

SOMMAIRE



- PRÉSENTATION DE PEGASE PARTNERS HOLDING (p.4/5)
- ACTIFS IMMOBILIERS (p.6)
- OPERATIONS RÉALISEES (p.8/11)
- STRATÉGIE DE DEVELOPPEMENT (p.12)
- METIERS (p.13)
- PARTENAIRES (p.14)
- DIRECTION (P.15)

PEGASE PARTNERS HOLDING

Le Groupe PPH a réalisé sa première acquisition en février 2008.



PEGASE PARTNERS HOLDING

PEGASE PARTNERS HOLDING est la société de tête du Groupe PEGASE.

Elle détient directement ou indirectement le contrôle de 5 filiales majeures, propriétaires des actifs immobiliers du Groupe PEGASE.

PPH assure la gestion administrative, financière et juridique des entités du Groupe et porte le personnel affecté à ces fonctions.

Le Groupe PEGASE compte 15 collaborateurs.

PEGASE PARTNERS SA,

société de droit Luxembourgeois, est née fin 2007 de la volonté de François GAUCHER d'investir à contre cycle dans les différents secteurs de l'immobilier. La société a connu une croissance rapide en tirant parti d'opportunités d'investissements présentant un fort potentiel de plus-values. La société s'appuie sur une stratégie et une méthode qui ont fait leurs preuves : revente rapide partielle avec plus-value d'une large fraction d'actifs permettant un désendettement rapide et la consolidation du solde de l'opération dans une foncière financée à long terme.

PEGASE PARTNERS COMPANY (PPC),

société de droit Luxembourgeois, a été créée en mai 2009 par PEGASE PARTNERS HOLDING. Conçue au démarrage comme une foncière, elle s'oriente également à partir de 2010 sur les opérations de marchand de biens en acquérant des immeubles destinés à la vente à la découpe notamment à Paris et dans sa première couronne.

HATANORD,

est une joint-venture 50/50 réunissant PEGASE PARTNERS HOLDING et la holding d'investissement PROVESTIS contrôlée par Daniel BERNARD, ancien Président du Groupe CARREFOUR et Président de KINGFISHER PLC, constituée pour la reprise d'un important portefeuille d'actifs immobiliers d'entreprises.































100 %

FRANÇOIS PATRIMOINE

8 727 m² Valorisation 2,9 M€ 100 %

PEGASE PARTNERS SA

26 410 m² Valorisation 60,5 M€ 100 %

PEGASE PARTNERS COMPANY

59 664 m² Valorisation 41,1 M€ 100 %

BAROC

7 593 m² Valorisation 28,2 M€ 50 %

HATANORD

117 857 m² Valorisation 176,8 M€































ACTIFS IMMOBILIERS

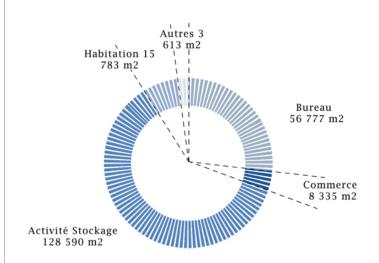
PEGASE PARTNERS HOLDING contrôle les 41 structures qui portent les actifs du Groupe. 28 de ces structures sont détenues à 100%.

- → La valorisation retenue des actifs du Groupe est établie à 312 500 000 € au 30/10/2015.
- Les revenus locatifs nets annuels s'établissent à 18 000 000 € et bénéficient de potentiels supplémentaires.
- L'essentiel des actifs immobiliers du Groupe PPH est situé à Paris et en région parisienne.
- → Le Groupe possède également des actifs en province, au Havre, à Marseille et en Bretagne.

Pour la gestion de ses actifs et son développement, le Groupe PPH dispose :

- •D'un service interne de gestion des loyers.
- D'un service efficient de sourcing et de négociation des achats essentiellement axé sur des actifs « dépréciés ».

Les actifs immobiliers représentent une surface totale de 213 095 m² répartis comme suit :



OPÉRATIONS RÉALISÉES

Les Ateliers Charonne

En octobre 2011, PEGASE PARTNERS HOLDING a acquis, en association, un immeuble de bureaux d'une surface de 5 984 m² au 18/24 rue de Charonne à Paris, au cœur du guartier animé de la Bastille.

Cet ensemble immobilier était loué dans son intégralité à la Direction Nationale du Renseignement et des Enquêtes Douanières.

Le projet en cours de finalisation a été commercialisé par CATELLA RESIDENTIAL et la TOUR IMMO.

Cet ensemble unique a été transformé en habitations de type loft, en ateliers d'artistes, en bureaux et en commerces où sont hebergées des enseignes telles que REPETTO, KULTE, LE PAIN QUOTIDIEN ou encore H&M/COS.

Le cabinet SIGEE FINANCE et le cabinet d'avocats BERTHELOT ont conseillé PEGASE PARTNERS au cours de cette acquisition et son financement.





OPÉRATIONS RÉALISÉES

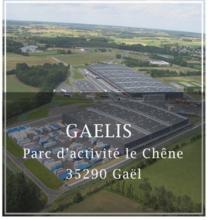












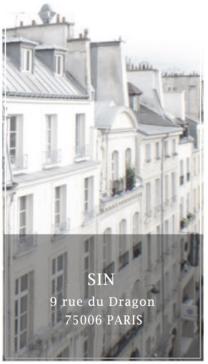
OPÉRATIONS EN COURS











Avant

Après

La philosophie du Groupe est de créer de la valeur ajoutée, y compris au travers de lourds travaux, en préservant le passé de chaque immeuble.

DAMONA CAPITAL



30 avenue de Messine 75008 PARIS



DAMONA CAPITAL



35 rue de Lisbonne 75008 PARIS



AVALONE



145 rue Gabriel Laumain 75010 PARIS



SIN CAPITAL



9 rue du Dragon 75006 PARIS



Avant

Après

Dans ce but, il est toujours privilègié de livrer un produit final contemporain préservant l'histoire du lieu.

STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT



La stratégie adoptée repose sur la création de liens étroits avec ses partenaires dans une logique de co-acquisition. Le Groupe assure ainsi le sourcing et l'assemblage de projets offrant des rendements supérieurs à 10% en s'associant à des Equity Provider de renom.

PEGASE PARTNERS HOLDING a ainsi ouvert un bureau de représentation en Asie en 2013 et a tissé des liens avec des investisseurs sud-américains.

METIERS

SOURCING D'ACTIFS

De par notre connaissance du marché et nos différents réseaux de prescripteurs, nous assurons un Sourcing diversifié d'opérations immobilières de toute nature. Les projets identifiés sont analysés et triés en fonction des opportunités qu'ils représentent dans leur marché avant d'être soumis au Comité de Direction pour arbitrage.

ANALYSE JURIDIQUE

Nous nous sommes entourés de conseils experts dans le domaine juridique. Le service juridique œuvre de concert avec notaires et avocats afin d'adapter les montages juridiques et sécuriser les opérations d'acquisition.

ANALYSE FINANCIÈRE

La direction des investissements assure la création et la mise en œuvre des business plans adossés aux opérations. L'expertise de notre équipe permet d'opérer des choix d'investissements précis et d'emporter la conviction de ses partenaires financiers.

TRAVAUX ET COORDINATION DE CHANTIER

En tant que maître d'ouvrage et assistant maître d'ouvrage parfois, nous conduisons les travaux de rénovation ou de réhabilitation. Par l'intermédiaire de notre société AMOPÉE, nous conservons la possibilité d'une intervention directe pour une maîtrise des coûts et des délais de réalisation sur nos chantiers.



■ GESTION ADMINISTRATIVE

Notre pôle de gestion administrative et comptable gère l'ensemble des sociétés du groupe et les différentes sociétés foncières. Créations et fusions de sociétés, gestion de trésorerie, expertises

ASSET MANAGEMENT

Nous assurons l'Asset management en élaborant le suivi du business plan défini lors de l'acquisition et en l'adaptant si nécessaire, avec, pour objectif, la valorisation durable du patrimoine et l'optimisation des rendements.

GESTION LOCATIVE

A travers notre filiale, nous assurons l'administration de biens pour notre propre compte et pour le compte de tiers.

COMMERCIALISATION

Notre équipe commerciale optimise les délais de commercialisation des actifs de l'entreprise destinés à la vente ou à la location. La polyvalence de cette équipe nous permet d'agir à la fois à Paris, en région parisienne mais également en province.

PARTENAIRES

A travers son expérience, PPH s'est entouré des meilleurs spécialistes dans leurs domaines.

Le Groupe travaille en étroite collaboration avec ses partenaires tels que :

Le cabinet d'experts SCPM-ACCESS, notamment référencé au Qatar, Assistant Maître d'Ouvrage des hôtels de luxe parisiens ROYAL MONCEAU et FOUQUET'S BARRIÈRE ainsi que consultant de l'hôtel MAJESTIC à Cannes, du LUTETIA à Paris, du NORMANDIE BARRIÈRE et du GOLF BARRIÈRE à Deauville.

CATELLA FRANCE, entité de CATELLA GROUP est spécialisée en services de conseils financiers, Asset Management et investissements. La Business Unit CATELLA PROPERTY GROUP figure parmi les principaux conseils en transactions du marché immobilier européen, présent sur 12 marchés clés européens et disposant de 24 bureaux.



DIRECTION



FRANCOIS GAUCHER

Président

Après des expériences réussies dans le courtage en financement immobilier, dans la gestion de portefeuilles et dans le «workout» de situations contentieuses, François GAUCHER a co-fondé en 2002 une structure d'investissement foncier : GDG PARTICIPATIONS. Cette société a acquis en 2 ans une trentaine de biens immobiliers pour un montant total de l'ordre de 40 millions d'Euros. En octobre 2006, GDG PARTICIPATIONS est vendue plus de 65 millions d'Euros. A compter de 2004, François GAUCHER crée PÉGASE PARTNERS HOLDING (anciennement FRANCOIS INVESTISSEMENTS).

Historiquement FRANCOIS INVESTISSEMENT avait, entre autre, assuré le sourcing et l'Asset Management de La COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR qu'il a accompagnée dans son introduction en bourse début 2007. Principal actionnaire et dirigeant de PPH, François GAUCHER contrôle aujourd'hui plus de 383 millions d'actifs immobiliers. Il a su réunir dans une même structure des entités performantes sur les principaux métiers de l'immobilier (gestion, travaux, commercialisation).



« Certains attendent que le temps change, d'autres le saisissent avec force et agissent. »

(DANTE - 1265-1321)

2015 - 2016