



# Anaxago Capital Asset Book

*FCPR Anaxago Society 2023*

Extrait du portefeuille d'actifs • Juin 2024



## AVERTISSEMENTS

L'information figurant dans le présent document est fournie à titre d'information uniquement par Anaxago Capital, une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-18000016 et autorisée en tant que gestionnaire de fonds d'investissement alternatif au sens de la Directive AIFM (la « Société de Gestion »), et n'a pas pour objet de constituer le fondement d'un accord juridiquement contraignant. Il ne constitue pas, d'un point de vue juridique, fiscal ou financier, une offre d'achat, de vente ou de souscription à un instrument financier, ni une offre commerciale d'investir dans le fonds Anaxago FCPR Society 2021.

Les performances d'investissements passées ne constituent pas une indication de la performance future du Fonds. En ce qui concerne les performances du Fonds à venir, veuillez noter qu'aucune déclaration n'est effectuée ni assurance donnée que les énonciations, vues, projections ou prévisions soient exactes ou que les objectifs du Fonds seront atteints. De plus, les déclarations prévisionnelles sont soumises à des risques connus et inconnus et des présomptions incertaines et inactuelles qui peuvent avoir pour effet de faire différer les résultats actuels de ceux attendus ou encourus par les déclarations prévisionnelles.

Un investissement dans le Fonds comporte un risque significatif de perte du capital investi. Il n'existe aucune assurance que cet investissement génère des profits, et il se peut qu'il entraîne la perte, pour un investisseur, de la totalité ou d'une partie de son investissement.

Les taux de rendement interne et autres indicateurs de performance, présentés sur leur montant brut, n'incluent pas la commission de gestion, le carried interest, les impôts ou les dépenses supportés par les investisseurs, qui peuvent constituer, en totalité, un montant conséquent. Rien dans le présent document ne saurait constituer une quelconque prévision des performances futures du Fonds.

Compte tenu de l'objectif et de la stratégie d'investissement du Fonds, la fiscalité qui lui est applicable est celle de droit commun relative aux produits et gains de cession des FCPR, sans application d'aucun régime de faveur propre.

Ce document est communiqué de manière strictement confidentielle et ne doit pas être reproduit, transmis, distribué ou publié, en tout ou en partie, par tout moyen que ce soit, à des tiers sans le consentement écrit préalable d'Anaxago Capital.

## Un fonds de *dette privée immobilière* répondant aux *nouvelles tendances* de l'immobilier français

4

Au sein d'Anaxago nous avons une conviction : la révolution immobilière des dix prochaines années se jouera dans la transformation énergétique du bâtiment et l'avènement d'un immobilier bas carbone. L'objectif 2050 de neutralité carbone place le secteur immobilier au cœur des enjeux de transformation de l'économie. Il représente à lui seul plus de 43 % de la consommation énergétique nationale et 23 % des gaz à effet de serre.\*

Alors que la France était très en avance sur la réglementation thermique pour l'Immobilier neuf, la véritable révolution doit aujourd'hui se jouer sur la rénovation du parc existant. En 2023, le territoire compte plus de 36 millions de logements anciens, dont 7 millions de passoires thermiques, alors que l'immobilier neuf représente quant à lui moins de 400 000 nouveaux logements.\*\*

L'équation clé à résoudre pour les prochaines années sera donc celle de la conciliation entre la nécessaire rénovation des bâtiments existants, dans un contexte de coûts financiers et de matières premières en forte hausse, tout en maîtrisant les loyers des utilisateurs finaux.

“ *Au-delà de la rénovation d'actifs au niveau structurel, Anaxago Capital est convaincu de l'opportunité d'imaginer les bâtiments de demain en prenant pleinement conscience de leur environnement, pour assurer aux utilisateurs la mixité des usages recherchée et ainsi valoriser au mieux les actifs.*

Joachim Dupont  
Président et Gérant du fonds - Anaxago Capital

# Un fonds qui vise à saisir les *opportunités de marché* de l'immobilier français

En réponse à la nouvelle ère immobilière, la société de gestion Anaxago Capital a développé le FCPR Anaxago Society 2023 : **un fonds de dette privée immobilière et de private equity immobilier.**

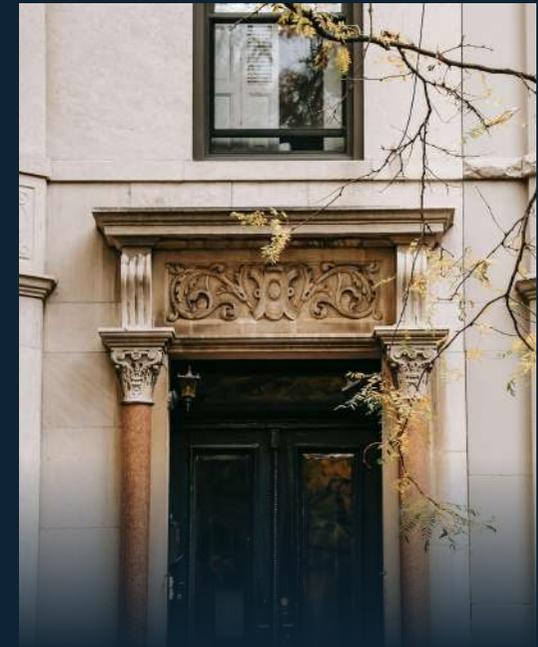
Le FCPR Anaxago Society 2023 est un fonds diversifié qui vise une vingtaine de participations. Les investissements se tournent principalement vers la réhabilitation et le repositionnement d'actifs en voie d'obsolescence, ainsi que la construction d'immeubles répondant aux dernières normes environnementales.

Le FCPR Anaxago Society 2023 vise une politique d'investissement responsable et est classé **article 8** au sens de la **réglementation SFDR\***.

## Deux stratégies d'investissement définies :

1. **La dette privée immobilière** : Les opérations sont majoritairement sous forme de financements de premier rang, disposant de sûretés investisseurs dans une logique de protection des intérêts des investisseurs\*\* (*fiducie, hypothèque, caution notariée et autres*).

2. **Le Private Equity** : Il s'agit d'opérations à travers lesquelles les investisseurs sont intéressés à la marge finale de l'opération.



\*Sustainable Finance Disclosure Regulation. \*\*L'investissement dans le non coté présente des risques parmi lesquels : la perte partielle ou totale du capital investi, l'illiquidité, l'absence de valorisation après l'investissement ainsi que des risques spécifiques à l'activité du projet détaillés dans les notes d'opération mises à disposition dans l'onglet « document » des projets.

L'investissement doit être inscrit dans une démarche de constitution d'un portefeuille diversifié.

## SOMMAIRE

<b>121 Charonne - Paris XI</b>	<b>7</b>
<b>Projet Forest - Luxembourg</b>	<b>11</b>
<b>Retail Park - Sorgues/Avignon</b>	<b>15</b>
<b>Boulogne-Billancourt - OSESAM</b>	<b>19</b>
<b>Projet Noréa - Nice</b>	<b>23</b>
<b>Amarante Golf Plaza Hôtel - Sainte-Maxime</b>	<b>27</b>

1

# 121 Charonne

Paris XI

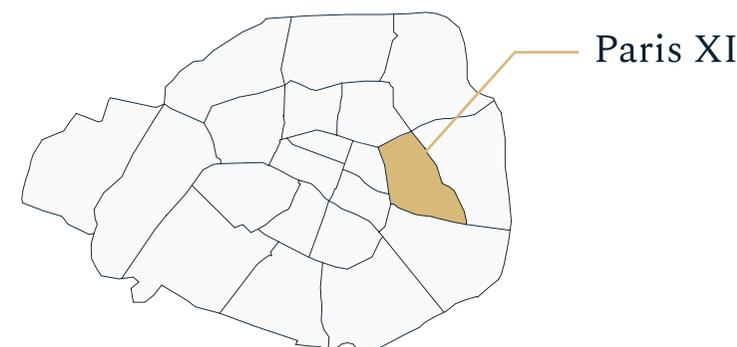
# 121 Charonne - Financement des fonds propres d'une opération de réhabilitation d'un ensemble immobilier à Paris intra-muros

L'opération visée est un projet value-add situé 121 rue de Charonne à Paris 11ème. L'actif existant comprend 1.961 m<sup>2</sup> (logement+commerce) et l'objectif est de développer à terme un ensemble immobilier mixte comprenant 3.282 m<sup>2</sup> de campus-école, 630 m<sup>2</sup> de logements et 288 m<sup>2</sup> de commerce. L'objectif est de transformer cet îlot urbain en un actif prime mixte à dominante éducative.

## Une démarche d'éco-conception

Conscient des enjeux environnementaux, l'Opérateur vise une certification BREEAM Very Good (voire Excellent et/ou HQE Bâtiment Durable) pour le projet d'école qui sera un ERP (Etablissement Recevant du Public). Le développement de projets dans l'éducation et la formation présente un attrait du côté des investisseurs et des utilisateurs (groupes privés d'éducation), venant ainsi limiter le risque de vacance locative et favoriser la liquidité du fait de baux longs (> 9 ans).

<b>Partenaire</b>	<b>Fonds propres totaux investis</b>	<b>Type d'actif</b>
GDG Investissement	10 000 000 €	Immobilier mixte
<b>Rendement cible*</b>	<b>Superficie</b>	<b>Sûretés</b>
10 %	4 200 m <sup>2</sup>	Lettre d'engagement
<b>Horizon*</b>	<b>Date d'investissement</b>	Nantissement
36 mois	Juillet 2023	Caution Notariée
		Ordre irrévocable



\*Objectif de rendement cible, net de frais par an, non capitalisé. À noter que plus le taux est élevé, plus le risque est important. Ces dates sont fournies à titre indicatif par la Cible et pourront être amenées à évoluer dans le temps en fonction notamment de la date de fin de la campagne de financement, des délais administratifs et des impondérables pouvant survenir durant la vie du projet.



CAMPUS CHARONNE

121 CHARONNE - PARIS XI



Jardin  
Émile Gallé

121 CHARONNE - PARIS XI

2

# Projet Forest

Luxembourg

# Projet Forest - *Financement de premier rang* d'un actif de bureaux passif en énergie, situé au Luxembourg.

L'opération visée est un financement en premier rang d'un ensemble immobilier situé à proximité du quartier Cloche d'Or (Quartier central d'affaires luxembourgeois). L'actif, situé 42 Allée Louis Ackermann Kockelscheuer développera à terme 5.520 m<sup>2</sup> de commerces et bureaux (1.270 m<sup>2</sup> de commerces et 4.250 m<sup>2</sup> de bureaux).

## Un actif devant obtenir les niveaux de certification "BREEAM Outstanding"

Le projet vise la construction d'un immeuble vacant acheté en 2021 dans le cadre d'un bail emphytéotique dont le terme est à 35 ans, prorogable de 15 ans à la main du preneur (l'Emprunteur). L'objectif est de finaliser la construction du bâtiment afin d'en faire un actif prime mixte et de minimiser son empreinte écologique. L'actif devrait obtenir les niveaux de certification «BREEAM Outstanding » et deviendra un bâtiment passif en énergie, ce qui en fera l'un des bâtiments les plus durables du Luxembourg.

<b>Partenaire</b>	<b>Fonds propres totaux investis</b>	<b>Type d'actif</b>
All Might Group	13 000 000 €	Bureaux
<b>Rendement cible*</b>	<b>Superficie</b>	<b>Sûretés</b>
9 %	5 520 m <sup>2</sup>	Hypothèque
<b>Horizon*</b>	<b>Date d'investissement</b>	Nantissement
18 mois	Novembre 2023	Caution Groupe



\*Objectif de rendement cible, net de frais par an. À noter que plus le taux est élevé, plus le risque est important. Ces dates sont fournies à titre indicatif par la Cible et pourront être amenées à évoluer dans le temps en fonction notamment de la date de fin de la campagne de financement, des délais administratifs et des impondérables pouvant survenir durant la vie du projet.



ALLÉE LOUIS ACKERMANN KOCKELSCHEUER - LUXEMBOURG



ALLÉE LOUIS ACKERMANN KOCKELSCHEUER - LUXEMBOURG

3

# Retail Park

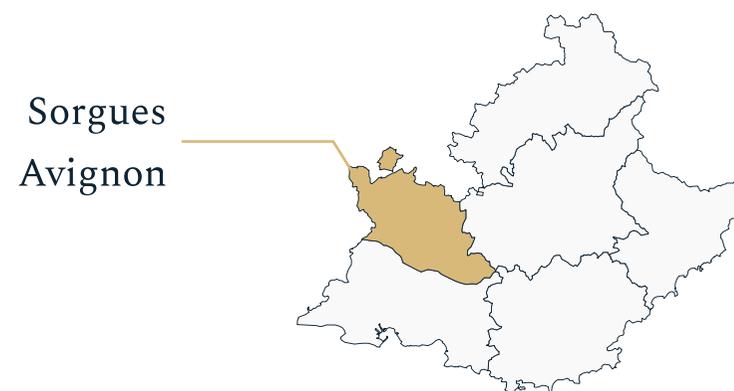
Sorgues / Avignon

## Sorgues - Acquisition d'un *Retail Park* 100% loué situé au sein d'une zone commerciale de premier plan en périphérie d'Avignon

L'opération visée est l'acquisition d'un retail park 100% loué auprès de 5 locataires de qualité et situé au sein d'une zone commerciale leader en périphérie d'Avignon. Construit en 2010, l'Actif développe une surface de 7 917 m<sup>2</sup> et est aujourd'hui 100% occupé par 5 locataires (B&M, Intersport, Carglass, Feu Vert et Total Fashion) pour un loyer annuel de 917k€ (soit 116€ / m<sup>2</sup>). L'Actif est détenu dans le cadre d'un bail à construction avec une échéance en avril 2055 (pouvant être converti en bail commercial, à l'échéance) et une redevance annuelle de 325k€.

L'Opération prévoit l'acquisition de l'Actif pour 5,150 M€ HT HD reflétant un rendement attractif de c. 11,5% et son portage pour optimiser la situation locative et le volet ESG via des travaux d'amélioration avant de le céder après réalisation des actions d'asset management, dans un environnement de marché plus favorable.

Partenaire	Fonds propres totaux investis	Type d'actif
Atlantic Real Estate Europe	3 333 000 €	Commerces
Rendement cible*	Superficie	
15 %	7 917 m <sup>2</sup>	
Horizon*	Date d'investissement	
36 mois	Janvier 2024	



\*Objectif de taux de rendement cible, net de frais par an. À noter que plus le taux est élevé, plus le risque est important. Ces dates sont fournies à titre indicatif par la Cible et pourront être amenées à évoluer dans le temps en fonction notamment de la date de fin de la campagne de financement, des délais administratifs et des impondérables pouvant survenir durant la vie du projet.



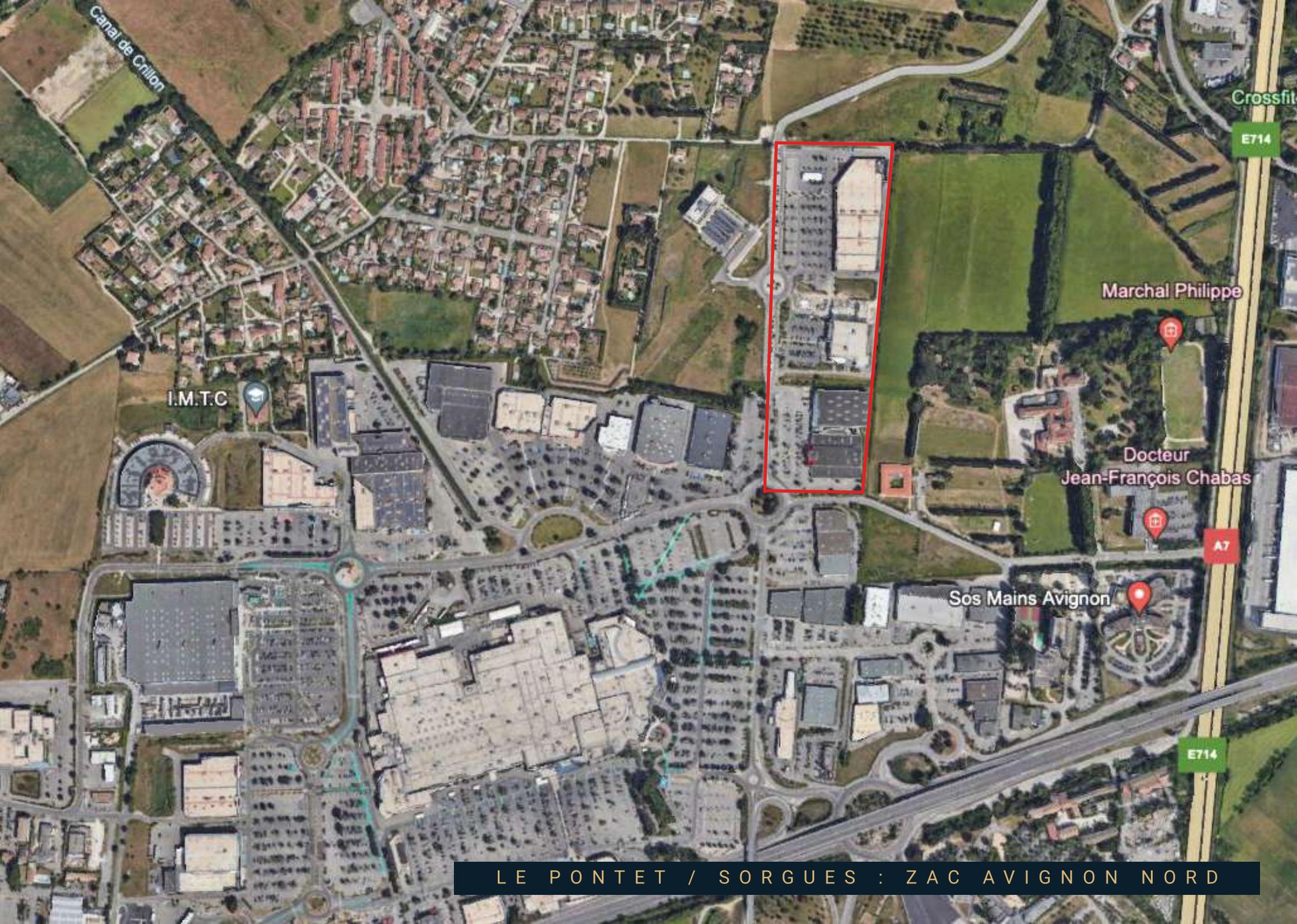
Besson  
chaussures

b+m

ALDI

ENTREE

LE PONTET / SORGUES : ZAC AVIGNON NORD



Canal de Crillon

Crossfit  
E714

I.M.T.C

Marchal Philippe

Docteur  
Jean-François Chabas

Sos Mains Avignon

A7

E714

LE PONTET / SORGUES : ZAC AVIGNON NORD

4

# Boulogne-Billancourt - OSESAM

96 Général Leclerc

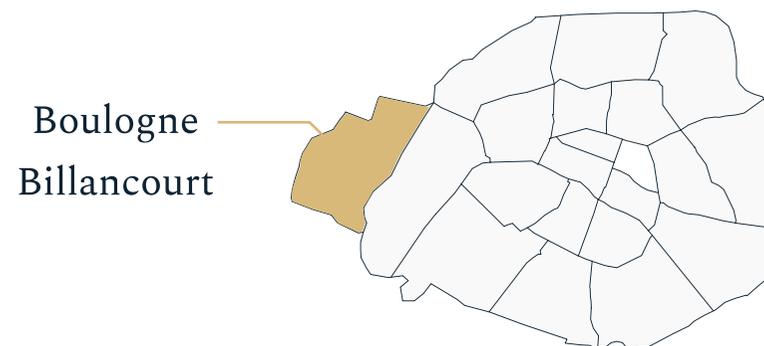
# Boulogne-Billancourt - Financement de 1<sup>er</sup> rang d'une opération de restructuration d'un ensemble immobilier

L'opération visée est un financement d'une opération de restructuration d'un ensemble immobilier situé à Boulogne-Billancourt opéré par OSESAM, une société créée par deux professionnels expérimentés de l'immobilier. L'actif développe 2.762 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux. L'opération de type value-add prévoit, à terme, la livraison d'un immeuble neuf de 3.763 m<sup>2</sup> de surface utile (+ 1.091 m<sup>2</sup> vs. surface actuelle).

Un permis de construire (PC) a déjà été déposé, obtenu et purgé de tout recours en juillet 2023.

Dans le cadre de cette opération, l'opérateur a investi 18,7 M€ de fonds propres. Le financement de 19 M€ permettra l'exécution du programme travaux. Ce financement dispose de plusieurs sûretés pour les investisseurs, à savoir une fiducie sûreté sur 100% des titres de la Cible, une hypothèque de premier rang sur l'Actif et des comptes courants d'associés.

<b>Partenaire</b>	<b>Fonds propres totaux investis</b>	<b>Type d'actif</b>
OSESAM	19 000 000 €	Bureaux
<b>Rendement cible*</b>	<b>Surface utile projetée</b>	<b>Sûretés</b>
10 %	3.763 m <sup>2</sup>	Fiducie sûreté- gestion
<b>Horizon*</b>	<b>Date d'investissement</b>	Hypothèque de 1er rang
24 mois	Février 2024	



\*Objectif de taux de rendement cible, net de frais par an. À noter que plus le taux est élevé, plus le risque est important. Ces dates sont fournies à titre indicatif par la Cible et pourront être amenées à évoluer dans le temps en fonction notamment de la date de fin de la campagne de financement, des délais administratifs et des impondérables pouvant survenir durant la vie du projet.



BOULOGNE-BILLANCOURT - 96 GÉNÉRAL LECLERC



BOULOGNE-BILLANCOURT - 96 GÉNÉRAL LECLERC

5

# Projet Noréa

Nice

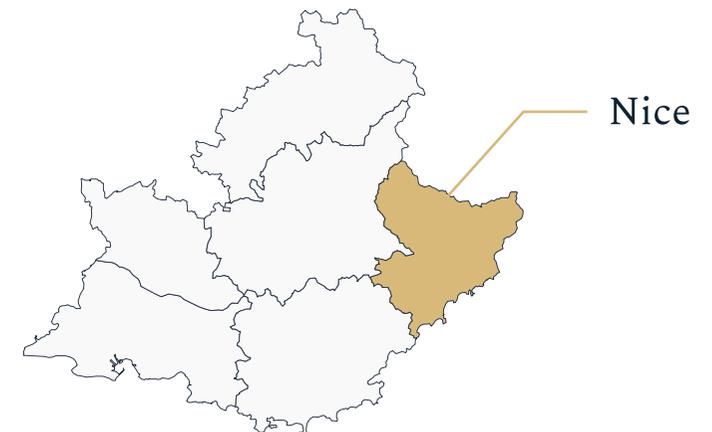
# Projet Noréa - Financement de 1<sup>er</sup> rang type bridge d'une opération d'achat-revente de deux immeubles résidentiels à Nice

Le projet consiste à la revalorisation de deux immeubles résidentiels en plein cœur de Nice acquis à un prix attractif par rapport à la valeur de marché. Le projet a pour objectif l'acquisition et la revente sous 12 mois.

- 2 Avenue Borriglione : Un immeuble résidentiel avec un commerce en pied d'immeuble, de 1 392 m<sup>2</sup>.
- 2 rue Gioffredo : Un immeuble résidentiel avec un commerce en pied d'immeuble, de 1 100 m<sup>2</sup>.

L'Opération est portée par Noréa, un groupe fondé par des personnes expérimentées dans le secteur de l'immobilier et bénéficiant notamment d'un large track record dans le sud de la France. Ce dernier a signé des promesses de vente auprès de différents indivisaires, si bien que lors des réitérations, qui auront lieu concomitamment à la mise en place du financement Anaxago, la pleine propriété des Actifs sera reconstituée.

<b>Partenaire</b>	<b>Fonds propres totaux investis</b>	<b>Type d'actif</b>
Noréa	6 000 000 €	Résidentiel
<b>Rendement cible*</b>	<b>Surface utile projetée</b>	<b>Sûretés</b>
11 %	2.492 m <sup>2</sup>	Fiducie sûreté Hypothèque de 1er rang
<b>Horizon*</b>	<b>Date d'investissement</b>	<b>Engagement ferme de l'Opérateur</b>
12 mois	Mai 2024	



\*Objectif de taux de rendement cible, net de frais par an. À noter que plus le taux est élevé, plus le risque est important. Ces dates sont fournies à titre indicatif par la Cible et pourront être amenées à évoluer dans le temps en fonction notamment de la date de fin de la campagne de financement, des délais administratifs et des impondérables pouvant survenir durant la vie du projet.



PROJET NORÉA - NICE



PROJET NORÉA - NICE

6

# Amarante Golf Plaza Hôtel

Golf de Sainte-Maxime

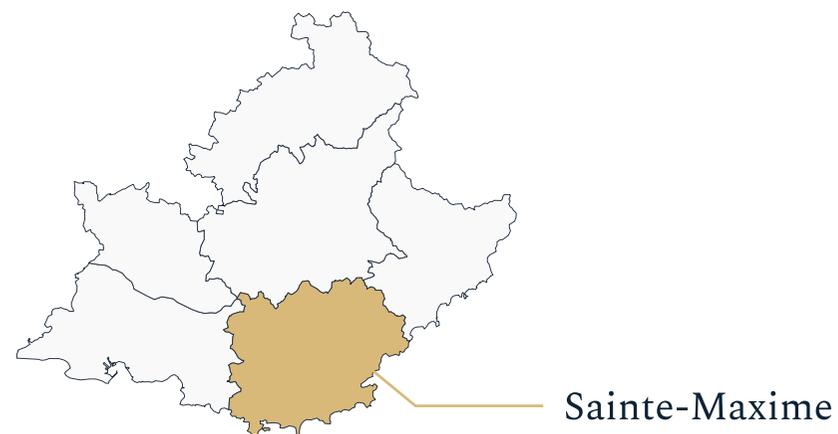
# Amarante Golf Plaza Hôtel - Financement de 1<sup>er</sup> rang d'un hôtel donnant sur le golf de Sainte-Maxime

Le projet consiste en la rénovation d'un complexe hôtelier. L'actif dispose de 123 chambres, d'un restaurant, d'un bar et de nombreux espaces extérieurs (piscines, courts de tennis...), développant une surface de plancher de 8 360 m<sup>2</sup>.

Idéalement situé sur les collines de Sainte-Maxime, cet hôtel offre une vue panoramique sur la baie de Saint-Tropez. Il dispose d'un accès direct sur le golf 18 trous de Sainte-Maxime et dispose d'une localisation à proximité du centre-ville (10 minutes en voiture) et de la plage de la Nartelle (6 minutes en voiture).

Le projet consiste en l'acquisition de l'Actif à un prix décoté visant sa restructuration afin notamment de le repositionner sur les meilleurs standards d'exploitation (Hôtel 4\*) et environnementaux (Objectif BREEAM niveau Good a minima), et de passer le nombre de chambres à 130.

<b>Partenaire</b>	<b>Fonds propres totaux investis</b>	<b>Type d'actif</b>
Apys Second Life	3 900 000 €	Hôtellerie
<b>Rendement cible*</b>	<b>Surface utile projetée</b>	<b>Sûretés</b>
10 %	8.360 m <sup>2</sup>	Fiducie sûreté Hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang
<b>Horizon*</b>	<b>Date d'investissement</b>	Engagement ferme des Opérateur
18 mois	Juin 2024	



\*Objectif de taux de rendement cible, net de frais par an. À noter que plus le taux est élevé, plus le risque est important. Ces dates sont fournies à titre indicatif par la Cible et pourront être amenées à évoluer dans le temps en fonction notamment de la date de fin de la campagne de financement, des délais administratifs et des impondérables pouvant survenir durant la vie du projet.



AMARANTE GOLF PLAZA HÔTEL - SAINTE MAXIME



AMARANTE GOLF PLAZA HÔTEL - SAINTE MAXIME



# Pour plus d'informations :

Découvrez davantage d'informations sur notre fonds phare et sa stratégie d'investissement à travers la vidéo de présentation du président d'Anaxago Capital :

<https://www.anaxago.com/anaxago-society-2023>

+33 1 81 69 56 51

[info@anaxago.capital](mailto:info@anaxago.capital)

<https://capital.anaxago.com>

Anaxago Capital

18, rue Sainte-Foy

75002 Paris - France

Le FCPR Anaxago Society 2023 est un Fonds commun de placement à risques, régi par l'article L. 214-28 du Code monétaire et financier, ses textes d'application et par son règlement.

