



# Anaxago Capital Assets Book 2021

Opérations de référence 2020 / 2021



## SOMMAIRE

Saint-Martin - Paris III	3
Jouffroy D'abbans - Paris XVII	8
KV Buisson - Paris X	13
Chaligny - Paris XII	18
Babel Saint Ferréol - Marseille II	23
Les fonds	28

1

# Saint-Martin

Paris III

# Saint-Martin : Création de valeur au plein cœur de Paris

4

Idéalement situé entre le Marais et le quartier du Sentier, cet immeuble de style Haussmannien en pierre de taille séduit tant pour la qualité de sa finition que par le potentiel de revalorisation à exploiter.

L'immeuble d'angle de style Haussmannien développe plus de 1000m<sup>2</sup> en R+6. L'actif est situé au cœur du 3ème arrondissement de Paris, rue Saint Martin.

## Faits marquants / critères différenciants :

Histoire de Paris - lieu d'invention du terme 'fiacres' designant les carrosses de louages (vers 1612).

### Partenaire

HW Capital

### Fonds propres totaux investis

4 041 500 €

### Stratégie

Investissement - CORE +

### TRI cible

10,5 %

### Superficie

1 183 m<sup>2</sup>

### Typologie

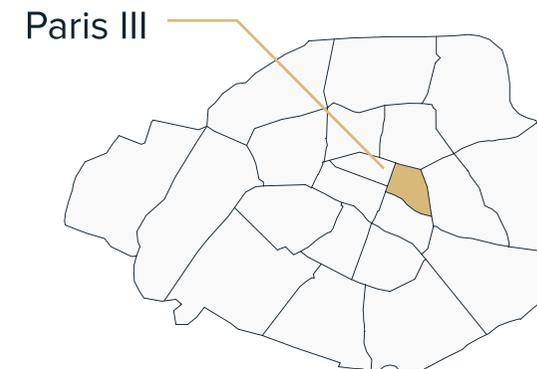
- Résidentiel

### Horizon

36 mois

### Date d'investissement

Octobre 2021





SAUF SAUF



Apart of Paris

o riun

1

1



“ Dans un univers immobilier ultra concurrentiel, nous sommes fiers de pouvoir identifier et acquérir des immeubles, même en plein cœur de Paris. Nos projets de revalorisation parlent aux propriétaires vendeurs qui soutiennent nos efforts de réhabilitation urbaine. Cela crée un cercle vertueux dans lequel la qualité de notre sourcing d'actif est entretenue.

**Siptene Pirbay**

Fund Manager

LE SAVANT  
GUILLAUME BUDE  
L'UN DES FONDATEURS  
DU COLLÈGE DE FRANCE  
PRÉVOT DES MARCHANDS  
NÉ A PARIS EN 1467  
EST MORT  
LE 23 AOUT 1540  
DANS L'HOTEL  
QUI S'ÉLEVAIT  
SUR CET EMPLACEMENT

203<sup>bis</sup>

2

# Jouffroy D'abbans

Paris XVII

# Jouffroy d'Abbans - Renovation d'un actif Belle époque au cœur de la pleine Monceau

Actif à fort potentiel, notamment compte tenu de la modulabilité des plateaux et de la possibilité de proposer des bureaux (professions libérales) en plus de logement, l'immeuble propose plusieurs scénarios de sortie aux investisseurs.

## Faits marquants / critères différenciant :

L'actif dispose d'un cachet architectural en raison des moulures au plafond, des grandes hauteurs sous plafond, du parquet point de Hongrie, des balcons filants et terrasses pour certains lots.

### Partenaire

Osmose Partners

### Fonds propres totaux investis

8 797 500 €

### Stratégie

Investissement - CORE + / Value-Add

### TRI cible

11,30 %

### Superficie

1 461 m<sup>2</sup>

### Typologie

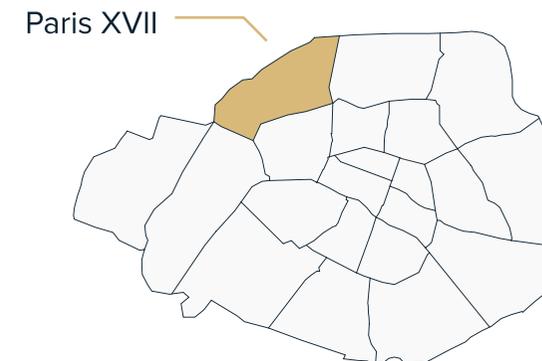
- Résidentiel
- Bureaux

### Horizon

39 mois

### Date d'investissement

Octobre 2020







“ *Limitrophe au Quartier Central des Affaires de Paris (QCA), cet élégant bâtiment séduit de par la qualité de son architecture. En tant qu'investisseur mais également participant activement à la mutation des villes, Anaxago Capital a tout de suite été séduit par cet actif plein de cachet.*

**Isabel Cardoso**

Responsable back et middle office



3

# KV Buisson

Paris X

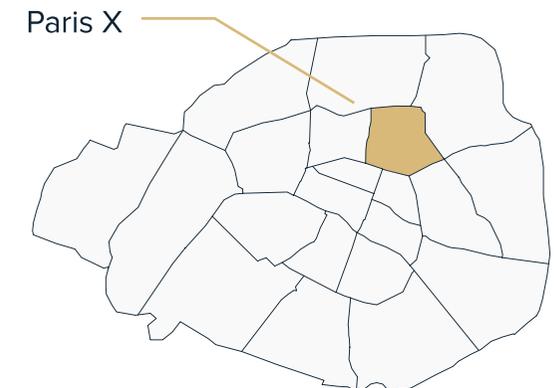
## KV Buisson - Réhabilitation et nouvelles tendances au sein d'un quartier jeune et dynamique

L'ensemble se compose à l'acquisition de bureaux et commerces en rez-de-chaussée et de lots d'habitations dans les étages. L'opération de revalorisation de cet actif passera par une réorganisation des usages ainsi que des travaux permettant de créer près de 300m<sup>2</sup> de surfaces additionnelles.

### Faits marquants / critères différenciants :

L'actif dispose d'un caractère architectural fort, notamment en raison de la présence coursives extérieures desservant les appartements et de poutres 'Eiffel' qui seront mises en valeur lors de la rénovation.

<b>Partenaire</b>	<b>Fonds propres totaux investis</b>	<b>Stratégie</b>
Osmose Partners	12 900 000 €	Investissement - Value-Add
<b>TRI cible</b>	<b>Superficie</b>	<b>Typologie</b>
12,30 %	3 800 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidentiel</li> <li>• Bureaux</li> <li>• Co-living / Co working</li> </ul>
<b>Horizon</b>	<b>Date d'investissement</b>	
24 - 48 mois	Octobre 2020	







“ *Pépité de quartier, nous avons immédiatement réalisé le potentiel de revalorisation de l'ensemble rue Buisson. Les opportunités d'exploitation et de transformation sont multiples et toutes plus stimulantes les unes que les autres. C'est un challenge d'envergure que nous sommes en train de réaliser avec nos partenaires historiques.*

**Raphael Chauvin**

Directeur général adjoint - Gérant de fonds



4

# Chaligny

Paris XII

# Chaligny - Revalorisation au cœur du triangle Bastille - Nation - Gare de Lyon

Situé dans un quartier alliant verdure et urbanisme, à l'instar de la coulée verte, ces deux bâtiments Haussmanniens en pierre de taille se présentent comme un excellent candidat pour une rénovation.

## Faits marquants / critères différenciant :

Idéalement situé, l'immeuble est à proximité immédiate de 6 lignes de Métro et RER.

### Partenaire

Osmose Partners

### Fonds propres totaux investis

5 657 119 €

### Stratégie

Investissement - CORE +

### TRI cible

10 %

### Superficie

1 995 m<sup>2</sup>

### Typologie

- Résidentiel
- Commerce

### Horizon

24 mois

### Date d'investissement

Septembre 2021



La Vie Claire

BIO

ÉPICERIE  
PRODUITS FRAIS

RETOUCHE COUTURE  
TOUS VÊTEMENTS

RETOUCHE  
TOUS VÊTEMENTS



ELEC ANTEENNE S



“ *Les immeubles blocs résidentiels continuent de susciter l'appétit des investisseurs institutionnels. En augmentant leur allocation dans le résidentiel, les investisseurs bénéficient d'un spread toujours favorable au compartiment immobilier, et profitent de la bonne santé du marché dans un contexte de déficit chronique d'offre de logements, notamment à Paris. Anaxago Capital a su saisir des opportunités qui répondent à ce constat.*

**Nicolas Beguerie**

Gérant de fonds - Directeur investissement



5

# Babel Saint Ferréol

Marseille II

## Babel Saint-Ferréol - Révolutionner le marché immobilier français à travers les nouvelles tendances

Réhabilitation d'un immeuble historique et emblématique de Marseille (ex-Galleries Lafayette), exploité sous le label Babel Community déjà bien implanté en France.

### Faits marquants / critères différenciants :

Babel Saint Ferréol est le petit frère d'actifs atypiques similaires (Montpellier, Grenoble) mais surtout de Babel Rue de la république à Marseille inauguré en 2017, le premier immeuble de coliving en France également co-financé par Anaxago !

<b>Partenaire</b>	<b>Fonds propres totaux investis</b>	<b>Stratégie</b>
Groupe Axis	4 000 000 €	Investissement - Value-Add
<b>TRI cible</b>	<b>Superficie</b>	<b>Typologie</b>
14 %	8 000m <sup>2</sup> (6 850m <sup>2</sup> utiles)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coliving / Coworking</li> <li>• Événementiel</li> <li>• Installations sportives</li> <li>• ...</li> </ul>
<b>Horizon</b>	<b>Date d'investissement</b>	
36 - 84 mois	Décembre 2018	







“ Actif dans les plus grandes métropoles françaises, Anaxago Capital a réussi à s'entourer de partenaires experts et de confiance au niveau local. Babel Saint Férreol en est l'exemple parfait, une opération audacieuse et innovante, à l'image de la cité phocéenne.

**Joachim Dupont**

Président Anaxago Capital



## FCPR Society 2021

Society 2021 est un fonds dédié aux tendances fortes du marché de l'immobilier (bâtiment durable, tertiaire, immobilier géré, nouveaux usages).

Il permet d'investir dans un portefeuille diversifié de 20 à 30 opérations situées dans les grandes villes françaises.

Society 2021 vise la création de valeur via des acquisitions à la décote par rapport au prix de marché, à travers l'amélioration de l'état locatif, à la réalisation de travaux ou encore au re-positionnement d'actifs en voie d'obsolescence pour leur offrir plus de durabilité.

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

<https://www.anaxago.com/investir/immobilier/developpement/fonds/fcpr-anaxago-society-2021>

Plus d'informations sur la page dédiée de notre site :

<https://capital.anaxago.com/fonds/society-2021>

## Club Deal Réemploi S.L.P

Éligible à l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts, la vocation de ce nouveau fonds est d'offrir aux chefs d'entreprises une opportunité de réemployer le produit issu de leur aventure entrepreneuriale dans l'immobilier non coté, une classe d'actifs résiliente, jusqu'alors difficilement accessible dans le cadre du mécanisme dit 'd'apport-cession'.

Positionné sur le marché du capital investissement immobilier, le fonds investira principalement dans des entreprises qui réalisent des programmes de marchands de biens visant la création de valeur, en vue de les accompagner sur des opérations comprises entre 2 à 5 ans.

Anaxago Club-Deal Réemploi S.L.P vise une diversification de son portefeuille à travers 5 à 10 participations dans des opérations offrant une certaine sécurité (stratégie Core +).

Plus d'informations sur la page dédiée de notre site :

<https://capital.anaxago.com/fonds/club-deal-reemploi>

# Pour plus d'informations :

+33 1 81 69 56 51

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

<https://capital.anaxago.com>

Joachim Dupont

Président

Anaxago Capital

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

Siptène Pirbay

Fund Manager

Anaxago Capital

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

Anaxago Capital

18, rue Sainte-Foy

75002 Paris - France

Document réservé exclusivement aux Investisseurs visés à l'article L.214-162-1 du Code Monétaire et Financier. Merci de vous référer à la page d'avertissement mise à disposition sur le site web de la société de gestion.

