



Ano Strategic Real Estate Partners I ASREP I

Reconvertir l'immobilier
aux nouveaux usages
de la ville durable
Stratégie à valeur ajoutée

Avril 2024

Avertissement / facteurs de risques

La souscription ou l'acquisition, la cession ou le transfert des actions de ce FIA, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article L.214-162-1 du code monétaire et financier.

Cette Société de Libre Partenariat (le « **SLP** ») ne fait pas l'objet d'un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** »). Ce document est une communication publicitaire. Les investisseurs potentiels sont invités à se référer aux statuts de la SLP et au document d'informations clés pour l'investisseur avant de prendre toute décision finale d'investissement. Ce document ne constitue en aucune manière le support d'une proposition d'investissement ou une offre de vente, ni une recommandation d'effectuer un investissement ou une transaction. Ce document ne donne aucune assurance de l'adéquation de la SLP à la situation financière, au profil de risque, à l'expérience ou aux objectifs de l'investisseur. Ce document ne présente aucune valeur contractuelle. Il appartiendra aux investisseurs de considérer avec attention la documentation contractuelle s'y afférant, et de prendre auprès de conseils professionnels les renseignements qu'ils estimeront utiles quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières de leur investissement.

Avant de souscrire à des parts de ce SLP, nous attirons votre attention sur l'importance de prendre connaissance des risques encourus :

- **Risque de perte de capital/absence de garantie de remboursement des sommes investies:** ce véhicule d'investissement proposé par Anozys REIM n'offre aucune garantie de protection en capital. Un investissement dans la SLP constitue un engagement à long terme présentant un fort risque, sans assurance de rentabilité. Il

est possible que les investisseurs perdent l'intégralité ou une partie de leur investissement dans la SLP.

- **Risque lié à la liquidité des actifs:** la stratégie d'investissement mise en œuvre par Anozys REIM repose sur l'investissement dans des actifs immobiliers non cotés qui, par définition, ne sont pas liquides. En conséquence, l'investisseur pourrait ne pas récupérer son investissement à tout moment.
- **Risque lié à la gestion discrétionnaire:** la stratégie mise en œuvre par Anozys REIM repose sur l'anticipation et la sélection. Il est donc possible que le véhicule d'investissement ne soit pas investi à tout moment en totalité sur le marché immobilier.
- **Risque lié à la valorisation des Entreprises en portefeuille:** les investissements réalisés par la SLP sont non cotés, et par conséquent leur valeur est estimée par Anozys Reim. Ainsi, cette valorisation peut ne pas refléter le prix reçu en contrepartie d'une cession ultérieure de ces titres.
- **Risque lié au marché immobilier et à la détention des actifs ciblés:** la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement est soumise à l'évolution du marché immobilier dans la zone où ils se situent. Une dépréciation de cette valeur n'est pas à exclure.



Avertissement / facteurs de risques

- **Risque lié à l'effet de levier** : des fluctuations sur le marché immobilier et le marché du crédit peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et augmenter sensiblement le coût de financement. L'effet de levier, qui permet d'augmenter la capacité d'investissement de la SLP, peut amplifier l'impact, dans la valeur liquidative, des risques liés au marché immobilier décrits au paragraphe précédent.
- **Risque lié à une structure nouvelle**: la SLP est une entité nouvelle qui n'a pas encore réalisé d'investissement. Il n'existe aucune garantie que le Gérant et Anozys Reim atteindront l'objectif d'investissement de la SLP. Il est donc possible qu'un investisseur subisse une perte importante ou totale de son investissement dans la SLP.
- **Risque lié à l'investissement du montant de souscription des associés commanditaires**: un laps de temps important peut s'écouler avant que la SLP n'ait effectivement investi tous les Montants de Souscription des Associés Commanditaires et tous ces Montants de Souscription peuvent être effectivement investis à des intervalles irréguliers.
- **Risque lié aux Investissements Majoritaires**: dans la mesure où la SLP détiendra des participations majoritaires dans les Entreprises, elle sera représentée aux conseils d'administrations et organes sociaux des Entreprises. Dans ce cadre, il est possible que la SLP fasse l'objet de demandes d'indemnisation dans le cadre de ces activités. Conformément aux stipulations des Statuts, la SLP indemnifiera Anozys Reim et les dirigeants désignés par elles dans l'hypothèse de telles demandes. Ces demandes d'indemnisation pourraient ainsi impacter la performance financière de la SLP.
- **Risque lié au nombre limite d'investissements**: les investissements de la SLP seront concentrés et pourront prendre des positions importantes dans un nombre limité d'actifs ; ainsi, la performance globale de la SLP peut être affectée par la performance défavorable de l'un de ces investissements importants de la SLP.
- **Risque lié au calendrier des opportunités d'investissement**: Anozys Reim n'a pas encore identifié toutes les opportunités spécifiques qu'elle développera tout au long du processus d'investissement de la SLP. Il se peut que des investissements appropriés ne soient pas toujours disponibles à un moment donné. Le taux d'investissement de la SLP peut être retardé ou progresser à un rythme plus lent que prévu pour diverses raisons, y compris, entre autres, les audits préalables (ou « *due diligence* »), les négociations commerciales et la structuration juridique et fiscale qui nécessiteraient plus de temps que prévu. Il peut s'écouler un laps de temps important avant que la SLP n'investisse la totalité des Montants de Souscription.



Avertissement / facteurs de risques

- **Risque lié aux audits préalables (ou « Due Diligence »):** Anozys Reim procédera aux audits préalables (ou « due diligence ») avant tout investissement potentiel de la part de la SLP. Aucune garantie n'est donnée que ces audits seront exhaustifs ou concluants et que tous les risques matériels liés aux investissements potentiels seront identifiés.
- **Risque spécifique lié aux opérations de développement:** La SLP pourra également engager ou sera indirectement exposée à des opérations de développement qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants : (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ; (ii) risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales et de tous corps d'états ; et (iii) risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SLP supportera en conséquence directement ou indirectement les risques locatifs normalement associés à de tels actifs. Les opérations de développement exposent la SLP à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non-perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.
- **Risque d'éligibilité au quota fiscal:** Anozys Reim s'engage à ce que la SLP respecte le Quota Fiscal. Néanmoins, la question de l'éligibilité au Quota Fiscal de la SLP peut toujours être sujette à interprétation de la loi fiscale française. Dès lors, malgré l'engagement de la Société de Gestion et toute la prudence et l'analyse qui est la sienne, il se peut que l'investissement ne soit pas considéré comme éligible.
- **Risque de durabilité :** le règlement SFDR régit les exigences de transparence relatives à l'intégration des risques liés au développement durable dans les décisions d'investissement, la prise en compte des effets négatifs sur le développement durable et la publication d'informations ESG, ainsi que la publication d'informations relatives au développement durable. Par risque de durabilité, on entend la survenance d'un évènement ou d'une condition ESG qui pourrait potentiellement ou effectivement causer un impact négatif important sur la valeur de l'investissement. Les risques de durabilité peuvent soit représenter un risque en tant que tel, soit avoir un impact sur d'autres risques et corrélativement contribuer de manière significative à des risques tels que les risques de marché, les risques opérationnels, les risques de liquidité ou les risques de contrepartie. Les risques de durabilité peuvent avoir un impact sur les rendements à long terme ajustés en fonction des risques pour les investisseurs. L'évaluation des risques de durabilité est complexe et peut être basée sur des données ESG difficiles à obtenir et incomplètes, estimées dépassées ou autrement matériellement inexactes. Même lorsqu'elles sont identifiées, il n'y a aucune garantie que ces données seront correctement évaluées.

Les facteurs de risques sont présentés plus en détail dans les statuts de la SLP

Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter : Anozys Reim – 29-31 rue de Courcelles – 75008 Paris





Sommaire


1. Synthèse de l'investissement **p.06**
2. Potentiel et opportunités **p.09**
3. Le marché de la logistique du dernier kilomètre, un secteur en plein essor **p.11**
4. La création de valeur par une reconversion aux nouveaux usages **p.17**
5. Mise en place d'une solution innovante **p.20**
6. La Société de Gestion et le track record de son équipe dirigeante **p.24**
7. Caractéristiques du placement **p.30**



Chapitre 01

Synthèse de l'investissement





La reconversion de sites immobiliers obsolètes en cœur de ville en espaces de logistique du dernier kilomètre, neutres en carbone

ASREP 1 est une solution d'investissement sophistiquée développant une stratégie à forte valeur ajoutée à destination d'une clientèle à la recherche de performance*

*Pour plus d'information, se référer à son conseiller en investissement financier et à la documentation contractuelle.



Synthèse de l'investissement

- 1 ASREP I se portera acquéreur de sites et immeubles en fin de vie pour y développer des actifs logistiques innovants du dernier kilomètre
- 2 Un marché immobilier de la logistique en plein essor porté par les besoins croissants des utilisateurs et le fort appétit des investisseurs
- 3 Immobilier en centre-ville peu adapté à la logistique du dernier kilomètre : fort potentiel de création de valeur en reconvertissant des sites obsolètes
- 4 Mise en place d'une solution logistique innovante et à faible émission de CO₂ pour répondre à la demande des utilisateurs et attirer les capitaux d'investisseurs *core*
- 5 La rentabilité des fonds propres cible est de **12%**



Chapitre 02

Potentiel et opportunités de l'investissement



Potentiel et opportunités

ASREP 1 a pour objectif principal de recycler des sites obsolètes situés en centre-ville en espaces innovants pour la logistique du dernier kilomètre



Forte croissance du secteur de la logistique

Les modifications des habitudes d'achat des consommateurs avec l'essor du e-commerce ont transformé les besoins en logistique urbaine.



Un marché des capitaux très actifs

46% des levées de fonds thématiques étaient fléchées sur la logistique. Les investisseurs en immobilier commercial sont à la recherche d'immobilier logistique avec des objectifs ESG forts.



Immobilier en centre-ville peu adapté à la logistique du dernier kilomètre

Les villes sont peu adaptées à l'accueil d'immobilier logistique alors que la demande des utilisateurs ne cesse de croître.



Excellent *time-to-market*

Une entrée sur le marché de l'immobilier très favorable, en bas de cycle, afin de profiter de la remontée des valeurs dans les prochaines années.



Les espaces de stationnement, une réserve foncière à transformer

La réduction du rôle de la voiture dans les centres-villes soulève la question de l'évolution du stationnement.

La majorité des places de stationnement sont des parkings couverts à plusieurs étages dont le taux d'occupation est en baisse.

Le marché de la logistique du dernier kilomètre, un secteur en plein essor



Une demande locative forte soutenue par les besoins croissants des consommateurs

Les modifications des habitudes d'achat des consommateurs avec l'essor du e-commerce ont profondément modifié les flux d'approvisionnement.

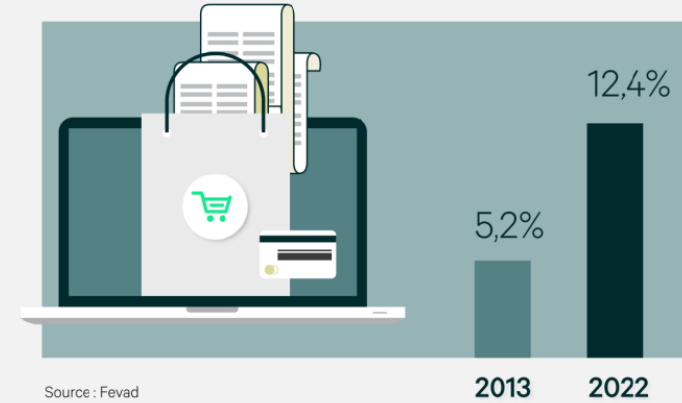
L'immobilier logistique fait face à une profonde mutation tant en terme du nombre de livraisons (4,4m de livraisons par semaine rien qu'en IDF) qu'en terme de diversité des points de livraison (domicile, magasins, *lockers*, consignes, bureaux de poste). Cependant, les espaces logistiques en cœur de ville restent inadaptés.

Le e-commerce a bouleversé les livraisons de marchandises et complexifié le maillage logistique. Les flux sont plus petits, plus éclatés. Quand auparavant le point final de livraison était le magasin ou la grande distribution, c'est aujourd'hui un nombre démultiplié de lieux à desservir pour atteindre le client final.

C'est plus globalement le maillage qui a été repensé avec la recherche d'implantations situées aux portes des zones de consommation. La rapidité et l'amplitude horaire ont un impact sur la fidélité du consommateur.

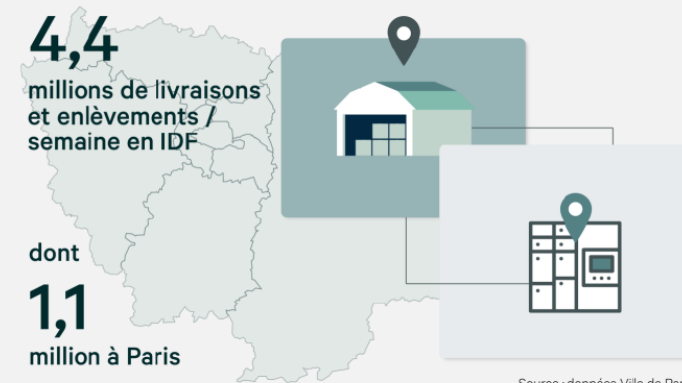
Source : CBRE Research

Part du e-commerce dans le chiffre d'affaires du commerce de détail



Source : Fevad

Flux de livraisons en IDF



Source : données Ville de Paris

L'enjeu : répondre à la demande locative en proposant des immeubles logistiques adaptés aux besoins des utilisateurs

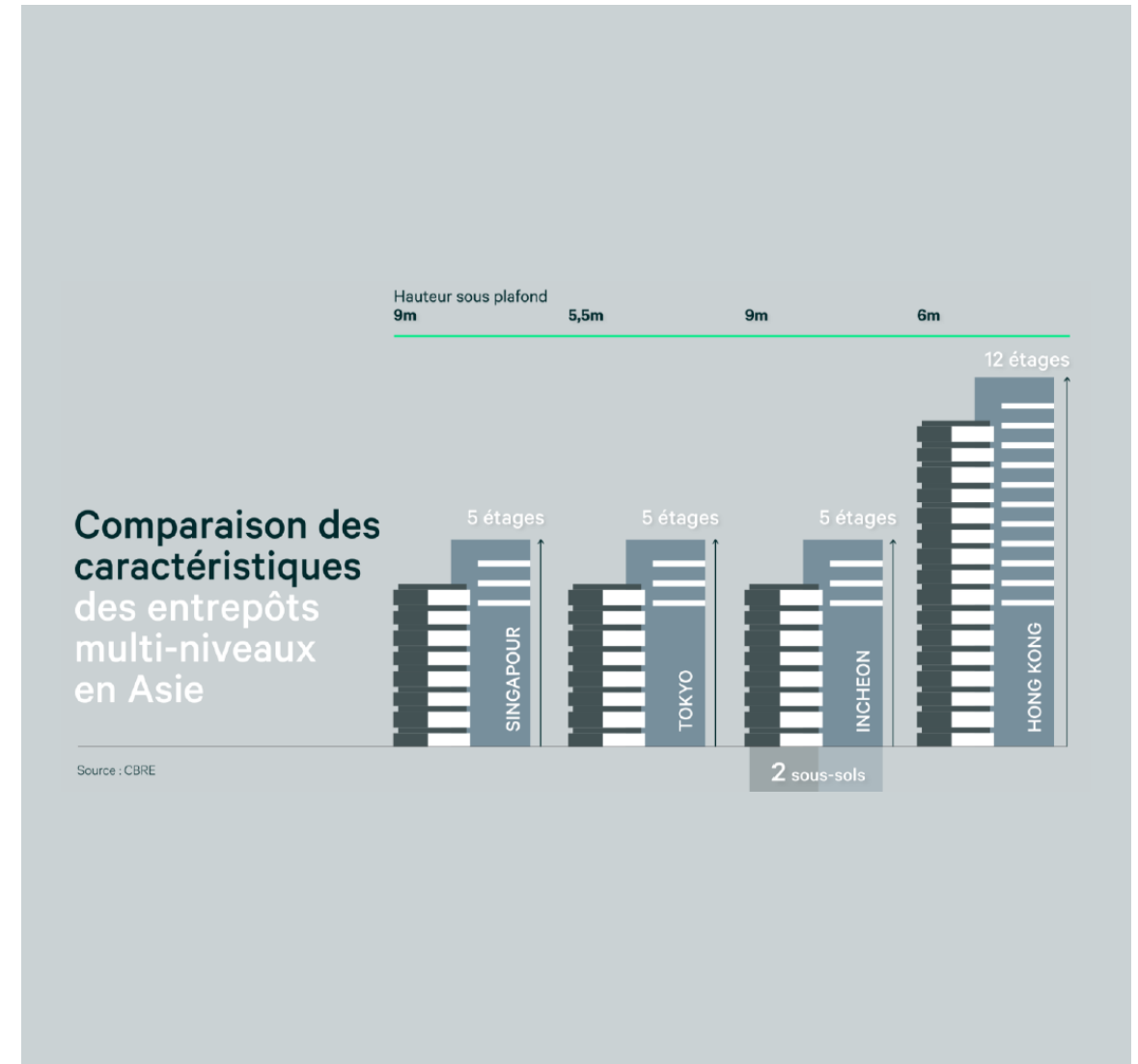
La situation logistique en IDF est tendue : avec un taux de vacance de l'ordre de 4%, les disponibilités logistiques se font rares surtout en centre-ville. Pour livrer vite et de façon écologique il faut être au plus près du consommateur. Les centres villes nécessitent des espaces logistiques adaptés pour répondre à la demande des utilisateurs.

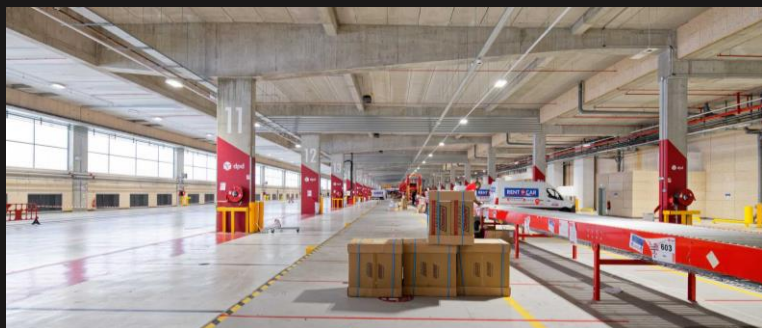
Les bâtiments logistiques à étages permettent de répondre à la demande des utilisateurs logistiques dans des localisations contraintes et denses.

Dans les zones urbaines très denses d'Asie, la verticalité s'est imposée comme une solution incontournable avec des bâtiments jusqu'à 10 niveaux.

Depuis peu, des projets similaires commencent à se développer dans les grandes aires urbaines d'Europe, des Etats-Unis ou de l'Australie

Source : CBRE Research





Chapelle international, Paris, Sogaris



Projet Ascent Bourke développé par Charter Hall



SEGRO Park, Élancourt (78)



Interlink, Hong Kong, Goodman



Fort potentiel de croissance des loyers en centre-ville

Les coûts immobiliers ne représentent qu'une part marginale des coûts logistiques : entre 3 et 6% d'après CBRE Research.

Les utilisateurs seraient prêts à payer plus pour des bâtiments adaptés à leur utilisation et proches des consommateurs. La hausse des loyers par les bailleurs pour absorber des coûts plus élevés de construction en centre-ville serait compensée pour le locataire par la baisse des coûts de transport.

Transport **45% - 70%**

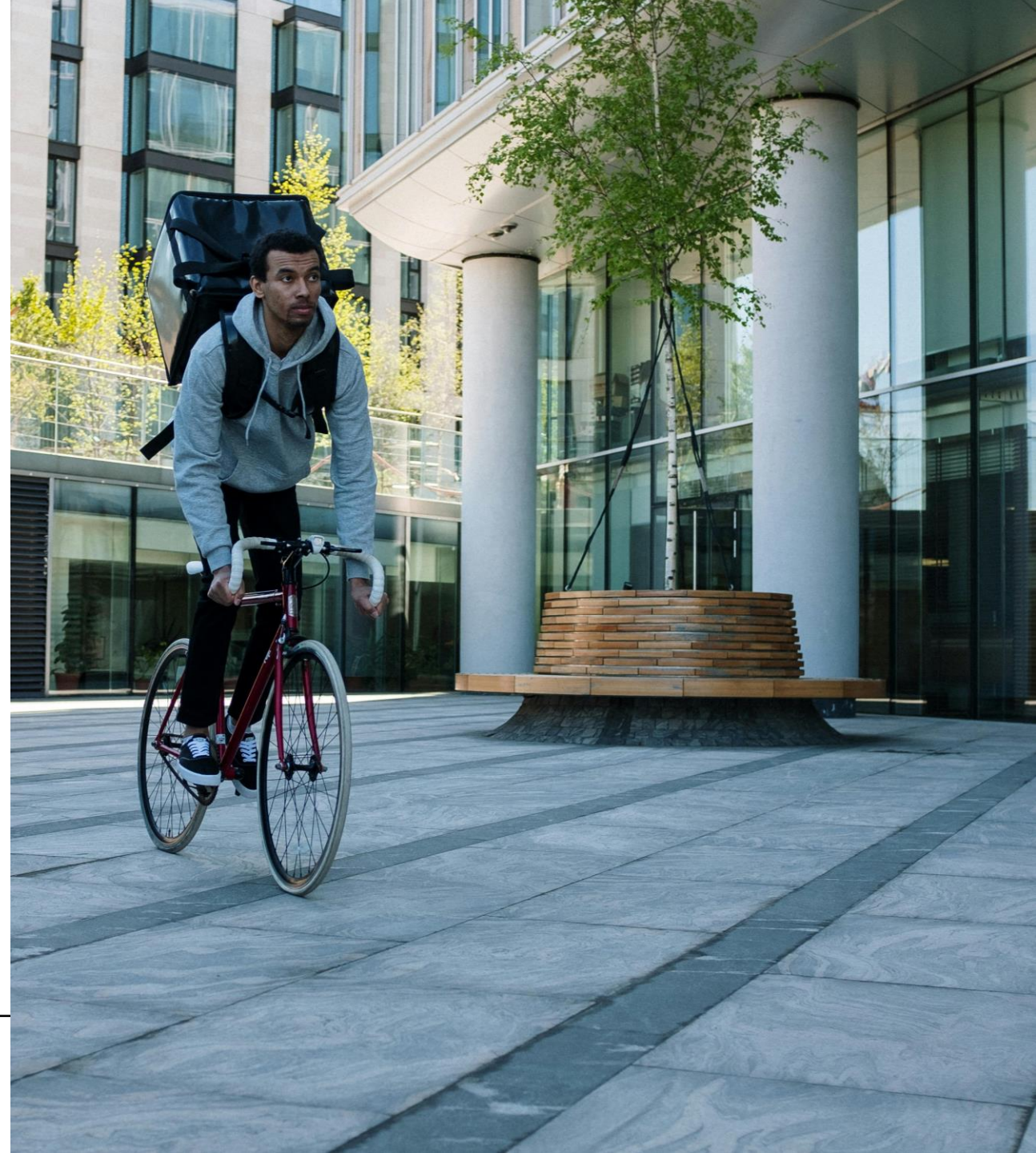
Immobilier **3% - 6%**

Coûts variables **15% - 25%**

Stockage **12 - 16%**

Autres frais **7% - 12%**

Source : CBRE Supply chain, Janvier 2023



Fort appétit des investisseurs pour la logistique renforçant la liquidité sur le marché

Les levées de fonds à l'international ciblent de plus en plus la logistique.

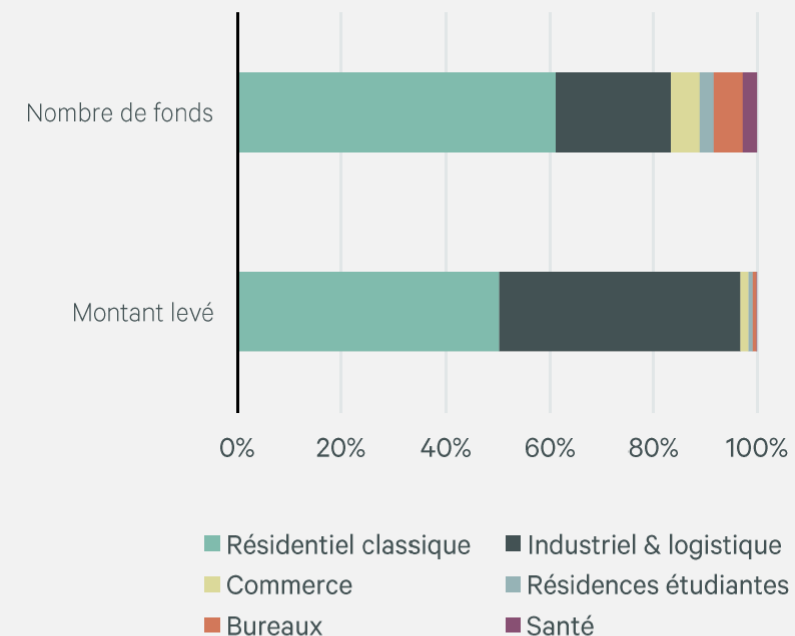
Au 1^{er} semestre 2023, 46% des levées de fonds thématiques étaient fléchées sur la logistique.

En France, la logistique et les locaux d'activités représentent désormais 20% du marché de l'investissement en immobilier commercial.

Les investisseurs identifient des fondamentaux solides notamment en termes de demande locative et de raréfaction du foncier.

→ Moment de marché favorable pour développer un portefeuille d'immobilier logistique du dernier kilomètre et bénéficiant de l'engouement des investisseurs pour cette classe d'actif.

Répartition des levées de fonds en immobilier commercial au 1S 2023 :



NB : ne sont ventilés dans la typologie d'actifs que les fonds avec une stratégie mono-actifs. Les fonds multi-actifs ou généralistes ne sont pas ventilés.

Source : PERE Fundraising Report, S1 2023



La création de valeur par une reconversion aux nouveaux usages



Excellent *time to market* : une opportunité de se positionner dans le cadre d'un retournement de cycle immobilier

Situation macroéconomique

- Inflation galopante
- Augmentation du coût de l'énergie
- Challenge démographique des pays de l'UE avec notamment un vieillissement de la population
- Conflit géopolitiques (Ukraine, Israël, etc.)
- Conséquences relatives aux futures élections américaines (Novembre 2024) notamment mais aussi dans plus de 60 pays en 2024 représentant ainsi plus de 4 milliards de personnes
- Difficulté de recrutements de certains secteurs à la suite de la pandémie du COVID-19

Conséquences macroéconomiques

- Accélération des avancées technologies et de l'Intelligence Artificielle
- Prise de conscience de la durabilité et de la nécessité de prendre en compte des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)
- Résurgence de nouveaux modes de consommations et de vie (e-commerce, télétravail, etc.)

Impact sur le marché de l'immobilier

Baisse généralisée des valeurs d'expertises créant une opportunité de marché pour les acquéreurs

Marché du crédit immobilier atone avec l'arrivée de prêteurs alternatifs (fonds de dette, crowdfunding, etc.) mais à un coût plus important

Baisse de la liquidité de marché pour les classes d'actifs les moins recherchées

Apparition de nouveaux usages (logistique du dernier kilomètre, coworking, coliving, flex-office, etc.)

Volonté des investisseurs de se positionner sur des actifs durables performants et respectant des critères ESG



Cherry picking : une sélection stricte des immeubles par les gérants pour leur adéquation future aux nouveaux usages logistiques et leur durabilité

1

Localisation :

en centre-ville ou proche des centres urbains à proximité de bons axes routiers

2

Immeubles ciblés :

- Immeubles à fort potentiel de création de valeur et/ou à reconvertir
- Immeubles présentant un potentiel de changement d'usage
- Immeubles obsolètes ou friches

3

Ambitions ESG fortes :

sélection d'immeubles pouvant faire l'objet d'amélioration de leurs critères ESG.

4

Recherche et sélection des meilleurs locataires

5

Financement :

Structuration d'un financement en plusieurs tranches si nécessaire au niveau de la société projet qui détiendra l'immeuble

Acquéreurs cibles lors de la revente

Investisseurs core et core +, à la recherche d'immeubles bien localisés bénéficiant de cash-flow sécurisés et qui présentent des caractéristiques environnementales, sociétales et gouvernementales en adéquation avec la réglementation et les objectifs de réductions de CO2 fixés par l'union européenne.



Bright House : mise en place d'une solution logistique innovante



Un manque d'infrastructures et d'espaces de stockage neutres en carbone

L'essor rapide de la logistique du dernier kilomètre dans les villes est un défi pour les politiques qui doivent réglementer et contrôler tout en facilitant le transport des marchandises.

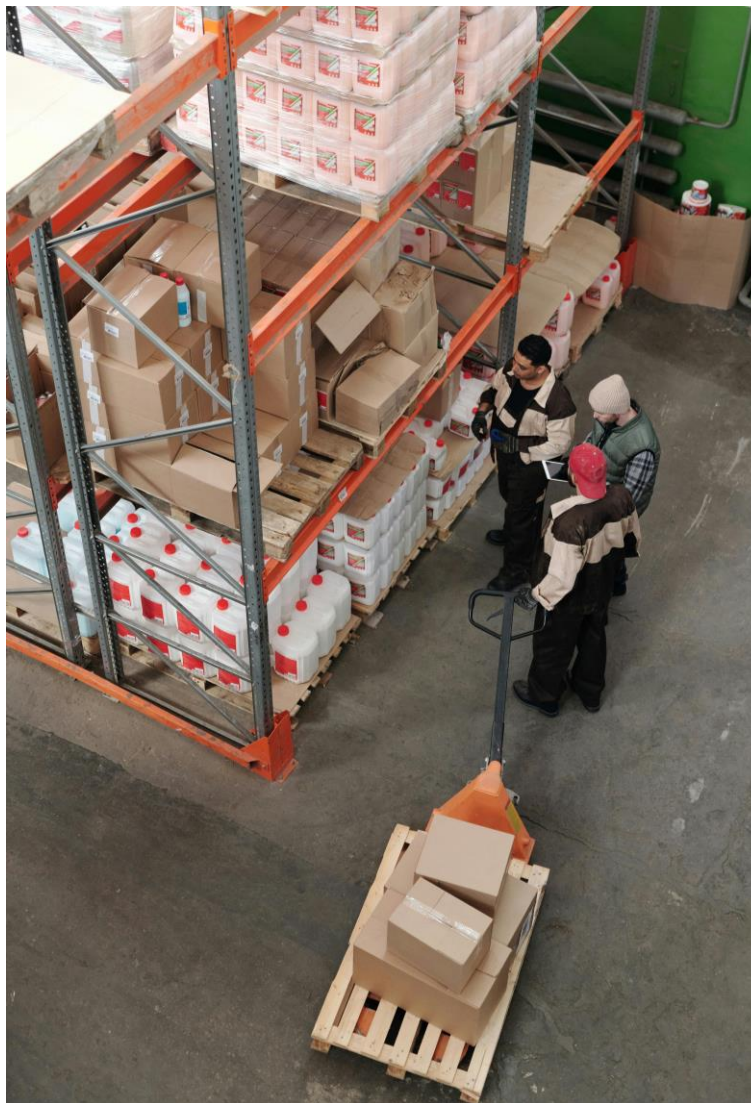
L'essor incontrôlé des *dark stores* et des *dark kitchen* a mis en lumière le manque d'infrastructures et d'espaces de stockage, ainsi que la pollution sonore et les nuisances qui en découlent.



Le transport de marchandises représente 25 % des émissions de CO₂ à Paris.



500 000 colis sont livrés chaque jour à Paris, alors que la croissance du parc logistique francilien au cours des 40 dernières années s'est concentrée exclusivement en proche banlieue.



Un partenariat ambitieux avec Bright House pour reconvertir des sites obsolètes



ASREP I a pour objectif de proposer des solutions logistiques astucieuses en recyclant des sites en fin de vie en espaces logistiques innovants pour le dernier kilomètre.

ASREP I sélectionnera des opérateurs logistiques du dernier kilomètre neutre en carbone qui s'engageront à exploiter des espaces dans le respect des travailleurs, de l'environnement et des personnes vivant à proximité.

ASERP I a déjà mis en place un partenariat avec l'entreprise Bright House qui rendra opérationnels les sites à une logistique du dernier kilomètre sécurisée, organisée et durable ; conforme aux attentes des décideurs politiques et aux utilisateurs.

→ *D'autres partenariats pourront être structurés en fonction des opportunités.*

Bright house : les hôtels logistiques neutres en carbone, la solution logistique souterraine qui libère la ville en surface

ASREP I travaillera en étroite collaboration avec Bright House* et les opérateurs de logistique urbaine (les futurs locataires), afin d'adapter les sites obsolètes pour l'accueil d'une logistique urbaine à faibles émissions de CO2 selon un cahier des charges strict.



Création d'un espace relay pick-up sécurisé et accessible au public pour le retrait des colis. Le *design* des locaux, reprenant les codes de l'hôtellerie, sera élégant et soigné pour favoriser le parcours client. Ces espaces seront accessibles depuis la rue.



Mise en place de robots contrôlés par de l'IA et partenariat avec des industriels fabriquant des véhicules utilitaires à faibles émissions de CO₂ qui seront adaptés aux rampes d'accès. Les livraisons seront donc silencieuses grâce à ces véhicules propres.



Création d'un lobby d'accueil pour les livreurs avec espace de repos et lumière naturelle. Ces espaces seront en rupture totale avec la pratique du monde logistique : ils seront chaleureux et offriront des conditions de travail agréables.



Implémentation d'un espace de réception et traitement automatisé des colis pour assurer le traitement des livraisons quotidiennes. Chaque site permettra d'absorber le stockage temporaire en vue de l'acheminement vers sa destination finale.



Installation de bornes de recharge électrique. 100% des livraisons seront réalisées par des moyens de transports décarbonés : vélo cargo, scooters électriques, véhicules électriques, livraisons à pied avec robot suiveur.



La transformation des sites obsolètes en logistique urbaine permettra la création directe et pérenne d'emplois, qui assureront la sécurité du site et son exploitation 24/24, 7j/7.

* D'autres partenariats pourront être structurés en fonction des opportunités.

Chapitre 06

La Société de Gestion et track record de l'équipe dirigeante





ANOZYS REIM

Acteur indépendant de la gestion
de fonds immobiliers



SCPI sous gestion



Actionnaire de référence :
Ara Adjennian



Collaborateurs à Paris



Track record en value-add



Une équipe agile bénéficiant d'une
longue expérience dans
la gestion de fonds pan-européens
notamment pour le compte
d'investisseurs institutionnels



L'équipe dirigeante



Ara Adjennian
Président

Ara Adjennian est actuellement actionnaire et Président d'ANOZYS REIM.

Récemment, il a lancé et développé Mimco Asset Management, plateforme d'investissement et de gestion d'actifs régulée par l'AMF (700 millions d'euros d'actifs sous gestion).

Auparavant, il dirigeait également l'équipe d'investissement de DTZ Investors et supervisait les acquisitions de DTZ Investors. Il a plus de 20 ans d'expérience dans la gestion d'actifs et de fonds sur le marché européen de l'immobilier commercial.

Avant de rejoindre DTZ Investors, Ara a dirigé le bureau français de Thor Equities et a réalisé des transactions en France et en Europe.

Auparavant, il était responsable des investissements et directeur des actifs « Retail » au sein du fonds immobilier mondial TH Real Estate (anciennement Henderson Global Investors et maintenant Nuveen), où il a mené à bien un certain nombre de transactions importantes dans toute l'Europe. Il a également géré les actifs de détail de fonds investis en France, en Suisse et en Belgique pour une valeur de 800 millions d'euros.

Avant de rejoindre TH Real Estate, Ara était Investment and Asset Manager chez HSBC REIM, responsable des investissements pour la SCPI Elysees Pierre et HSBC Insurance. Il a également été gestionnaire d'actifs chez Cushman & Wakefield en France, gérant un portefeuille de plus d'un milliard d'euros.

EXPÉRIENCES PROFESSIONNELLES

- 2024** ANOZYS Reim – Président
- 2021** MIMCO Asset Management - CEO/ Français, Fondateur de la plateforme/actionnaire
- 2018** DTZ Investors – Directeur des Investissements
- 2015** Thor Equities - VP, European RE Investments
- 2013** Henderson Global Investors (aujourd'hui Nuveen) Directeur des investissements et directeur de la distribution, France
- 2006** HSBC REIM
- 2001** Cushman & Wakefield - Gestionnaire d'actifs

ÉDUCATION

- 2006** Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- 2005** Diplôme d'études supérieures en immobilier d'entreprise
Université Panthéon-Sorbonne - Paris
- 2001** Maîtrise - École supérieure de commerce immobilier (ESPI)

L'équipe dirigeante



Nicolas Duyck

Directeur Général Délégué

Nicolas Duyck est actuellement Directeur Général Délégué d'ANOZYS REIM.

Récemment, il a fondé et développé Tereva Conseil qui est une structure d'audit d'acquisition, de conseil en structuration financière et fiscale et d'expertise-comptable

Auparavant, actionnaire de Norma Capital, il était le Directeur financier administratif définissant les orientations stratégiques de cette société de gestion de portefeuille qui géraient plus de 800 millions d'actifs sous gestion.

Avant de rejoindre Norma Capital, Nicolas fut le Directeur financier administratif de Vendome Capital Partners organisant la gestion comptable et fiscale de d'un portefeuille de plus de 4 milliards d'euros.

Auparavant, il était Chef de mission / expert-comptable chez Denjean & Associés encadrant une équipe de 7 personnes.

Avant de rejoindre Denjean & Associés, il était contrôleur financier chez LA FRANCAISE supervisant 1,6 milliard de valeur d'actifs immobiliers.

Il a aussi exercé ces mêmes fonctions de contrôleur financier au sein de DTZ Investors.

EXPÉRIENCES PROFESSIONNELLES

- 2024** ANOZYS Reim – Directeur Général Délégué
- 2021** TEREVA Conseil – Fondateur et expert-comptable
- 2017** NORMA CAPITAL Associé et Directeur administratif et financier
- 2017** VENDOME CAPITAL PARTNERS – Directeur administratif et financier
- 2015** DENJEAN & Associés - Chefs de Mission – Expert-comptable
- 2013** La FRANCAISE REP – Contrôleur financier
- 2011** DTZ Investors - Contrôleur financier

ÉDUCATION

- 2017** Diplôme d'Expert-Comptable (DEC)
- 2017** Certification Professionnelle des Acteurs de Marchés
- 2010** Diplôme Supérieur de Comptabilité et de Gestion (DSCG)



Track record auprès d'investisseurs de référence



Investisseurs
(fonds gérés en interne)



Club deals



Mandats pour compte de tiers



Brookfield

Stratégie Value-Added : Track Record antérieur des gérants (avant Anozys REIM)

Paris | 150 av. des Champs-Élysées

Type d'actif : Hôtel, Bureau et Commerce de détail
Année de transaction : 2022-2023
Superficie : . 20 000 m²
Volume d'investissement : env. 800 millions d'euros
Stratégie : Valeur ajoutée

Actif de référence détenu pleine propriété stratégiquement situé dans la partie supérieure des Champs Élysées et disposant d'une façade de 60 mètres sur l'avenue de luxe la plus visitée d'Europe.

Initiatives stratégiques réalisées : (i) expulsion des locataires, (ii) travaux en cours sur le bâtiment pour faire évoluer le permis de construire actuel (commerce + hôtel + cinéma), (iii) dépôt d'un permis modifié pour convertir le cinéma en hôtel tout en préparant un nouveau permis de construire (commerce + bureau) pour répondre à la demande actuelle d'espaces de bureaux ultra-premium (loyer de marché à plus de €1.000/m²/an).

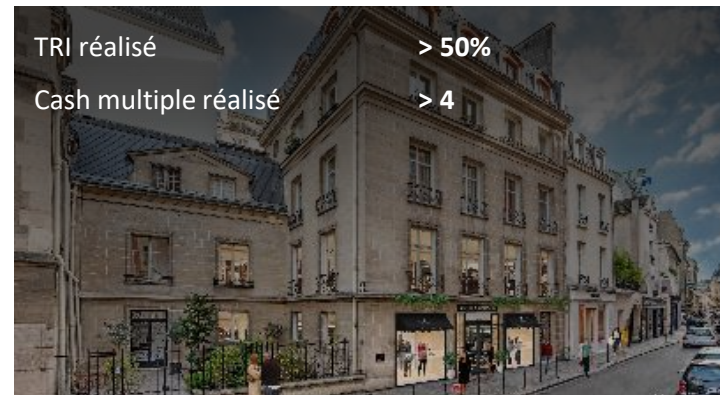


Paris | 42 rue des Francs Bourgeois

Type d'actif : Commerce de détail
Année de transaction : 2016-2019
Superficie : . 350 m²
Volume d'investissement : 13 millions d'euros
Stratégie : Valeur ajoutée

Création d'un commerce prime détenu en copropriété situé au cœur du quartier du Marais.

Initiatives stratégiques réalisées : (i) acquisition des appartements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ainsi que des parkings localisés sur deux niveaux de sous-sol, (ii) conversion en commerce de détail par l'obtention du permis de construire, de l'accord de la copropriété et l'acquisition de la commercialité (iii) Signature d'un bail avec Calvin Klein et (iv) cession à un investisseur institutionnel.



Paris | 32 rue des Archives

Type d'actif : Commerce de détail
Année de transaction : 2016-2017
Superficie : . 370 m²
Volume d'investissement : 7,5 millions d'euros
Stratégie : Valeur ajoutée

Identification d'un actif dans une localisation où les valeurs locatives de marché ont fortement augmenté avec un locataire historiquement implanté dans ces locaux.

Initiatives stratégiques réalisées : (i) congé avec refus de renouvellement et paiement de l'indemnité d'éviction au locataire, (ii) renouvellement du bail augmentant le loyer annuel de €140k à €550k (iii) cession à un *family office*.



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce fonds présente un risque de perte totale en capital. Ces opérations, mentionnées à titre illustratif, n'ont pas vocation à figurer dans le portefeuille de ASREP I.



Caractéristiques du placement



Principaux termes et conditions des statuts de la SLP – Parts A

Termes et conditions	Caractéristiques
Dénomination	ANO Strategic Real Estate Partners 1 « ASREP I »,
Forme juridique	Fonds professionnel spécialisé constitué sous la forme d'une société en commandite simple, dénommée société de libre partenariat (SLP) - articles L. 214-162-1 et suivants du CMF
Stratégie d'investissement	<p>Prises de participations directes et majoritaires dans la NewCo et/ou des SPV (qui pourront être acquis par la SLP directement ou au travers la NewCo) et dont le siège social sera situé dans l'EEE. Les SPV auront une activité commerciale. Ces prises de participations seront réalisées au travers l'acquisition de (i) titres de capital et/ou (ii) de fonds propres ou quasi-fonds propres et permettront la détention indirecte des Actifs Ciblés.</p> <p>Co-investissement en fonds propres avec la société Mont Thabor Investment (« MTI »), au sein la société « NewCo » qui détiendra elle-même les Actifs Ciblés des « SPV ». MTAM et Bright House pourront assister les SPV afin de gérer le développement et la réhabilitation des Actifs Ciblés ainsi que le property management.</p> <p>Les Actifs Ciblés à acquérir seront des terrains, des friches industrielles ou tout autre type d'actifs immobiliers considérés comme en fin de cycles ou obsolètes, en vue de les réhabiliter notamment en bases logistiques urbaines « du dernier kilomètre » innovantes en ayant recours à des innovations brevetées). Il est ici précisé que la SLP se réserve la possibilité d'investir dans toutes classes d'actifs immobiliers qui pourraient également être situées, le cas échéant, en France ou dans d'autres États Membres de l'Union Européenne en fonction des opportunités de marché.</p> <p>L'acquisition d'Actifs Ciblés de manière directe ainsi que l'investissement en titres de dette demeureront minoritaires</p>
Classification SFDR	La SLP est un produit financier promouvant les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance au sens de l'article 8 du Règlement SFDR. Il n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement SFDR**.
Durée	6 ans + prorogations possibles par le Gérant pour 2 périodes successives de 1 an chacune
Montant minimum de l'engagement	100 000 EUR*
Période de souscription	24 mois + prorogations possibles par le Gérant pour 2 périodes successives de 6 mois chacune
Emprunts	Ratio LTV de 85% maximum

**Souscription
100% digitalisée.
L'engagement se fait sous la
forme d'un versement
unique
à la date de signature
du bon de souscription.**

Un reporting semestriel complet à l'attention des associés de ASREP I SLP sera fourni par le Gérant.



Principaux termes et conditions des statuts de la SLP – Parts A

Termes et conditions	Caractéristiques
Période d'investissement	jusqu'au 5ème anniversaire de la Date du Premier Investissement
Liquidité / période de blocage	Aucun rachat possible durant la période de souscription Transferts libres sous conditions et sous réserve de l'agrément de la Société de Gestion
Frais et commissions pour le Gérant	Commission de gestion de la SLP et des actifs ciblés : 2,00% HT (2,40% TTC) maximum par an de l'engagement Commission d'intéressement (« carried interest ») : 30% de la surperformance, après avoir servi aux investisseurs un rendement prioritaire de 8% annuel du montant de la souscription Les autres frais supportés par la SLP sont détaillés dans les statuts de la SLP
Commission de souscription	Commission non acquise à la SLP : 4,00% TTC maximum par engagement à destination des distributeurs concernés
Commission de distribution	Commission de distribution : 1,00% TTC maximum par an de l'engagement à destination des distributeurs concernés
Prestataires	Société de Gestion : Anozys REIM Dépositaire : ODDO BHF SCA Commissaire aux comptes : Grant Thornton Délégué administratif et comptable : Tereva Conseil

**Performance cible de 12%*
annuel du montant de la
souscription**

Éligibilité au emploi de
l'article 150-0 B ter du CGI

Qualification de fonds fiscal :
exonération d'IR si respect
d'un engagement de
conservation de 5 ans (sous
conditions)

*La Performance cible est fondée sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers identifiés. Elle ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce fonds présente un risque de perte totale en capital. L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait que les performances futures de la SLP seront soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir. En tout état de cause, l'investissement de l'investisseur peut entraîner une perte financière dans la mesure où il n'est pas assorti d'une garantie sur le capital.



Caractéristiques fiscales* de ASREP I

Éligibilité au emploi de l'article 150-0 B ter du CGI

ASREP I est éligible au emploi 150-0 B ter en direct ou avec une holding interposée

Qualification de fonds fiscal

ASREP I est qualifiée de fonds fiscal, dès lors, pour les personnes physiques résidentes de France, exonération d'IR (mais pas des prélèvements sociaux de 17,2%) sur les distributions par ASREP I et les gains de cessions de parts de la SLP, si respect d'un engagement de conservation de 5 ans pendant lequel les porteurs concernés doivent en outre réinvestir systématiquement dans ASREP I les sommes reçues.

Impôt sur les sociétés (« IS »)

ASREP I est soumise à l'IS

Impôt sur la fortune immobilière (« IFI »)

ASREP I n'entre pas dans le champ de l'IFI

Éligibilité PEA

ASREP I n'est pas éligible au PEA

L'attention des souscriptions est attirée sur le fait que votre argent est bloqué pendant une durée de [6] ans.

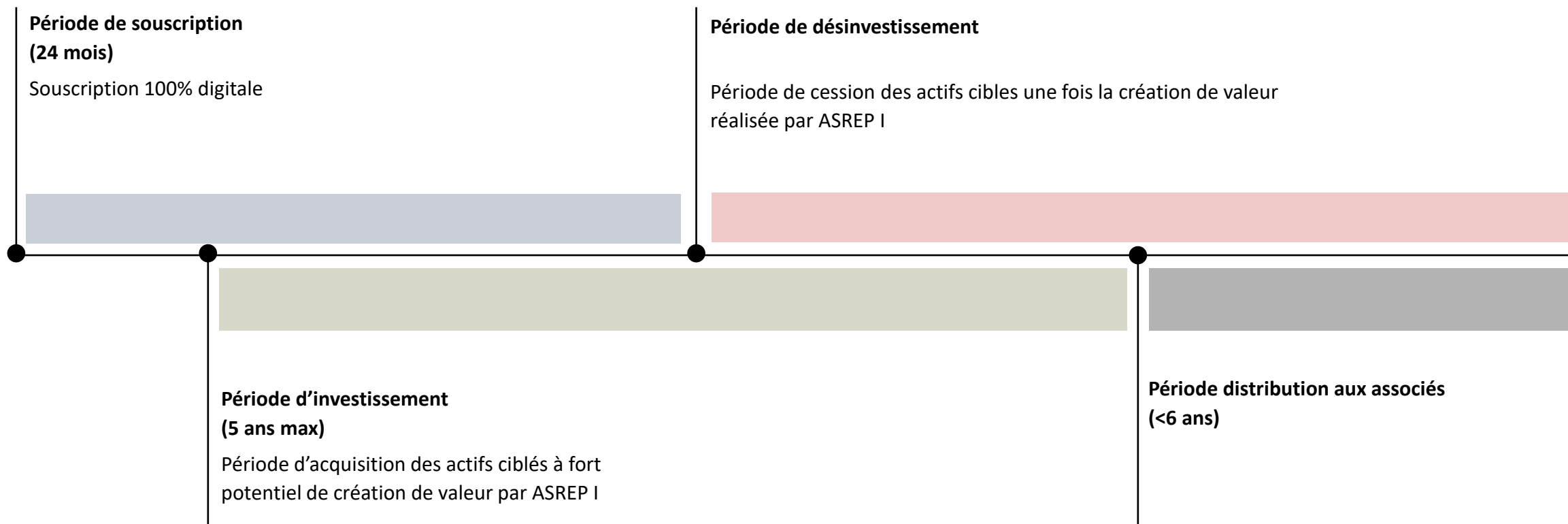
La SLP est principalement investie dans des entreprises non cotées en bourse qui présentent des risques particuliers.

Vous devez prendre connaissance des facteurs de risques de cette SLP décrits à l'Annexe "Profil de Risques" des Statuts.

*La fiscalité applicable dépend de la situation individuelle de chaque associé. La Société de Gestion invite les souscripteurs potentiels à prendre attache auprès de leur conseil préalablement à leur souscription dans des parts de la SLP.



Processus d'investissement/désinvestissement simplifié





ANOZYS REIM

Contact

Ara Adjennian – MRICS

Président

+33 1 80 82 50 00