



ANAXAGO

IMMOBILIER

# NOTE D'OPÉRATION



Ce guide d'investissement résume l'ensemble des informations concernant l'opération Axe Sud

Axe Sud (Art de Construire)

Les éléments concernant cette offre sont transcrits dans la présente Note d'Opération.

**Les Investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.**

## Mise en garde préalable

Dans le cadre du référencement de la société Financiere ADC 2, ci-après nommée la « Société » ou la « Cible », ANAXAGO a disposé d'un ensemble de documents lui ayant permis d'établir la présente Note d'Opération.

Une vérification de ces documents a été menée à des fins de contrôle des éléments avancés par la Société.

Toutefois, aucune garantie ne peut être donnée par ANAXAGO quant au caractère réalisable des éventuelles estimations, objectifs et projections contenus dans la présente note. Il appartient par conséquent à chaque membre de la plateforme ANAXAGO destinataire, de se former de manière indépendante sa propre opinion, après avoir également pris connaissance des documents mis à disposition.

Le destinataire reconnaît que la présente note, bien que pouvant se référer à des questions juridiques, comptables ou fiscales, afin d'en faciliter la compréhension, ne comporte aucun avis ou conseil juridique, comptable ou fiscal. En outre, le document ne saurait constituer un accord quelconque. Il s'agit d'un document d'information uniquement.

# Sommaire

<b>Présentation d'ANAXAGO Immobilier .....</b>	<b>4</b>
<b>En bref .....</b>	<b>6</b>
<b>Présentation des Parties .....</b>	<b>9</b>
<b>L'OPERATEUR.....</b>	<b>11</b>
<b>Opération .....</b>	<b>14</b>
◆ <b>DESCRIPTION.....</b>	<b>14</b>
◆ <b>COMMERCIALISATION .....</b>	<b>14</b>
◆ <b>PERMIS DE CONSTRUIRE.....</b>	<b>15</b>
◆ <b>PRESENTATION DU FONCIER.....</b>	<b>15</b>
◆ <b>ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>16</b>
◆ <b>BILAN DE PROMOTION .....</b>	<b>17</b>
◆ <b>NOTATION DE L'OPERATION .....</b>	<b>18</b>
<b>Planning.....</b>	<b>19</b>
<b>Objectif de performance .....</b>	<b>20</b>
<b>Montage de l'Opération.....</b>	<b>21</b>
<b>Assurance et garant.....</b>	<b>23</b>
<b>Questions fréquentes .....</b>	<b>25</b>

**DATE DE LA NOTE D'OPERATION : 19/10/2016**

# Présentation d'ANAXAGO Immobilier



## ◆ LE BUSINESS MODEL D'ANAXAGO

Entre 2010 et 2014, le marché français de la promotion connaît une profonde mutation. Il subit les effets de la crise économique et financière de 2008 qui bouleverse le fonctionnement d'un secteur pourtant fortement créateur de valeur.

2015 marque le début de la reprise. Dans ce contexte, les opérateurs, pour satisfaire à la croissance du marché, font face à un nouvel enjeu : disposer des fonds propres nécessaires au lancement de nouveaux programmes et ainsi satisfaire la croissance locale. C'est pour répondre à ce besoin que nous avons créé Anaxago Immobilier.

Notre objectif : permettre à des investisseurs privés d'accéder à des opportunités à haut rendement pour répondre au besoin de financement des professionnels du secteur de l'immobilier.

En deux ans, ce sont plus de 50 programmes qui ont été financés à travers toute la France, principalement dans des zones d'activité économique en croissance. Grâce à une méthode de qualification rigoureuse, nous disposons d'un portefeuille sain et ne comptons aucun défaut.

## ◆ LES FACTEURS CLES DE SUCCES D'UNE OPERATION DE PROMOTION IMMOBILIERE

Chaque programme immobilier est une véritable aventure entrepreneuriale. Pour mieux encadrer les risques liés aux opérations immobilières, de nombreux éléments doivent être validés afin de maximiser la réussite de l'opération et espérer un retour sur investissement dans les délais prévus pour les investisseurs.

1. L'emplacement, l'emplacement, l'emplacement ! Le taux de pré-commercialisation d'un programme permet d'apprécier l'appétence des acheteurs pour le bien construit et son emplacement.
2. Une maîtrise des coûts de construction. ANAXAGO Immobilier vérifie pour chaque opération, l'historique du maître d'ouvrage pour s'assurer de la capacité de ce dernier à maîtriser les coûts de construction prévus. Le plus souvent le bilan prévisionnel de l'opération est validé par le maître d'œuvre de l'opération.
3. L'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.

ANAXAGO, SAS à capital variable – RCS PARIS n° 539 539 064, siège 34 rue des Bourdonnais 75001 PARIS

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 13000878

## ◆ LE ROLE D'ANAXAGO IMMOBILIER

La construction est une histoire de professionnels. ANAXAGO Immobilier a constitué un pool de partenaires de renom pour identifier les meilleurs maîtres d'ouvrage sur le territoire, définir une grille d'analyse rigoureuse et des conditions d'intervention protectrice pour les Investisseurs.

Sur Anaxago.com, toutes les opérations ont fait l'objet d'un audit et d'une négociation des modalités d'investissement pour une meilleure protection des Investisseurs.

Post-investissement, chaque maître d'ouvrage s'engage à communiquer une information exhaustive et trimestrielle quant à l'avancement des projets.

# En bref

Anaxago vous propose d'investir en actions, au travers de la Holding Objectif Construction 68 dans une autre SAS, détenue à 100% par Gérard Bailleul, et dédiée au financement de l'opération. L'investissement entre la Holding Objectif Construction et la SAS dédiée au financement se fera via un emprunt obligataire.

Axe Sud est un programme de construction d'un immeuble à usage de bureaux exclusivement, édifié sur rez-de-chaussée de 4 niveaux et de 10 places de stationnement. La Société AMG Participation (Groupe Art de Construire), en tant que Maître d'Ouvrage Délégué bénéficie d'un contrat de promotion immobilière (CPI) pour le compte du Maître d'Ouvrage qui est la Compagnie de Grenoble. Le chiffre d'affaires total dégagé par le CPI est de 4 807 K€. Sur ces 4 807 K€, 3 406 K€ sont payés directement par la Compagnie de Grenoble aux entreprises de construction et 1 401 K€ sont payés à AMG Participations. Le Maître d'Ouvrage, la Compagnie de Grenoble, qui est l'investisseur dans cette opération a déjà trouvé un locataire pour les bureaux (Pôle Emploi).



## LE RENDEMENT

Le taux de rendement cible sur cette opération est de 9% net de frais/an.



## LE PLANNING DE L'INVESTISSEMENT

Durée de l'investissement : 12 mois

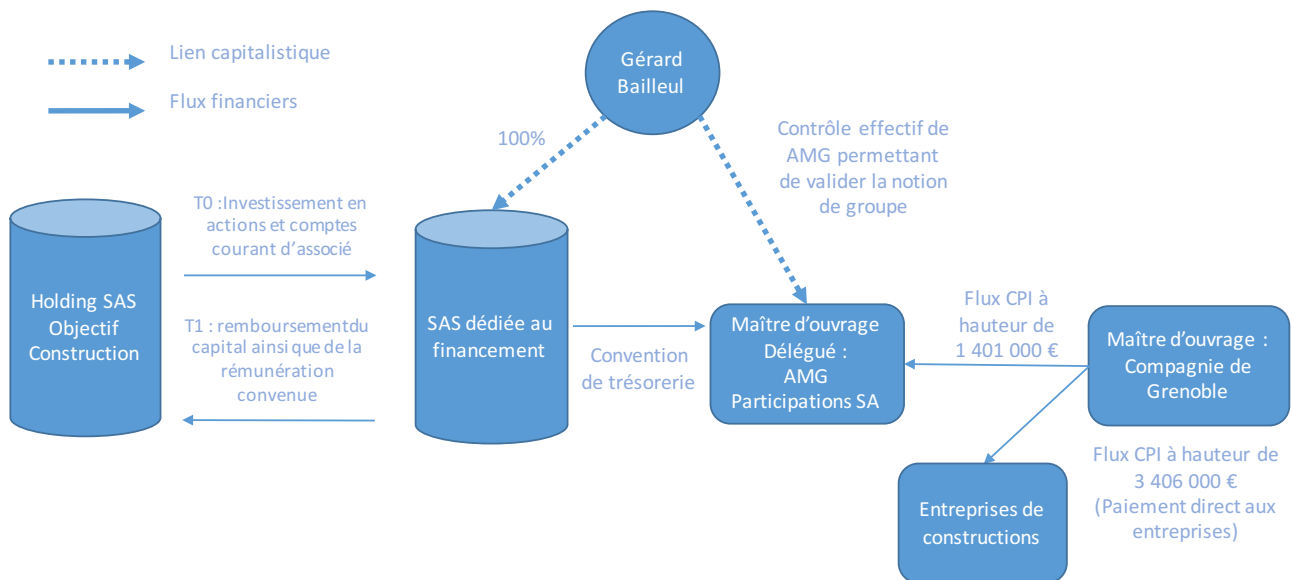
Date de lancement prévisionnel de la collecte : Octobre 2016

Date prévisionnelle du versement des fonds à la cible : Novembre 2016

Date prévisionnelle de sortie des investisseurs : Novembre 2017



## LE MONTAGE EN BREF



## LA NOTATION ANAXAGO

Anaxago a mis en place un système d'appréciation basé sur trois appréciations : une appréciation Opérateur, une appréciation Opération et une appréciation Montage.

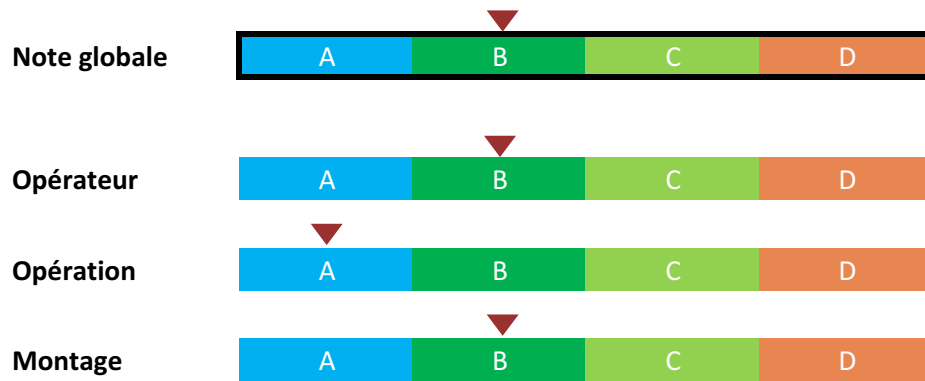
Le cumul de ces trois appréciations donne une appréciation globale à l'investissement. Ce système permet d'assurer une maîtrise des risques et une transparence vis-à-vis des investisseurs.

La notation du programme Axe Sud est la suivante :

ANAXAGO, SAS à capital variable – RCS PARIS n° 539 539 064, siège 34 rue des Bourdonnais 75001 PARIS

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 13000878

### Notation Anaxago



Les explications sur les critères retenus et l'analyse de ces appréciations est faite tout au long de cette note d'opération.





# Présentation des Parties

## ◆ LES INVESTISSEURS

Ce sont les membres de la plateforme Anaxago. Les investisseurs sont à la fois des particuliers et des investisseurs institutionnels.

## ◆ L'EMETTEUR (LA HOLDING)

Les souscriptions des investisseurs se feront au capital de la Holding. La totalité de l'investissement dans la holding servira à la souscription par la Holding d'un emprunt obligataire émis par la Société Cible.

<b>Raison sociale de la Holding</b>	Objectif Construction 68
<b>Forme juridique</b>	SAS
<b>Siège social</b>	34 rue des Bourdonnais, 75001 Paris
<b>Représentée par son président</b>	ANAXAGO
<b>N° SIREN</b>	823 103 338
<b>Frais d'entrée</b>	2% TTC du montant des souscriptions facturées par ANAXAGO à la Holding

## ◆ LA SOCIETE

La Société qui porte l'opération est directement la SA AMG Participations. C'est elle qui est signataire du Contrat de Promotion Immobilière avec la Compagnie de Grenoble.

<b>Raison sociale</b>	AMG Participations
<b>Forme juridique</b>	SA
<b>Siège social</b>	10 allée des Chevreuils, 69380 Lissieu
<b>Représentée par</b>	Gérard Bailleul
<b>N° SIRET</b>	329 949 192 R.C.S Lyon
<b>Date d'immatriculation</b>	14/06/1984
<b>Capital</b>	608 350 €

ANAXAGO, SAS à capital variable – RCS PARIS n° 539 539 064, siège 34 rue des Bourdonnais 75001 PARIS

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 13000878

## Principales activités de l'entreprise

Réalisation de tous travaux de génie civil ou de bâtiment, marchand de biens, gestion de biens immobiliers et la maîtrise d'œuvre d'exécution

### ◆ LA CIBLE

La Cible est une SAS, détenue à 100% par Gérard Bailleul. La Cible est une société entièrement dédiée au financement de l'opération. Son rôle est uniquement d'émettre un emprunt obligataire pour apporter des fonds à AMG Participations pour l'opération Axe Sud. Comme la Cible et la Société appartiennent au même groupe, la Cible peut apporter les fonds à la Société grâce à des conventions de trésorerie.

<b>Raison sociale</b>	Financiere ADC 2
<b>Forme juridique</b>	SAS
<b>Siège social</b>	10 allée des Chevreuils, 69380 Lissieu
<b>Représentée par</b>	Gérard Bailleul
<b>N° SIRET</b>	811 183 318

# L'OPERATEUR

## ◆ PRESENTATION DE L'OPERATEUR

L'opérateur qui est derrière ce programme immobilier est le groupe l'Art de Construire.

### Groupe l'Art de Construire :



Spécialiste de l'immobilier depuis 32 ans, le Groupe l'Art De Construire, constructeur/promoteur fondé par Gérard BAILLEUL, dispose d'une expertise complète et construit ses projets en s'adaptant aux spécificités du secteur d'activité de ses clients. Implanté sur Lyon, Paris et Massy, le Groupe L'ART DE CONSTRUIRE s'affirme aujourd'hui comme un acteur de choix sur le marché français de l'immobilier.

Le Groupe ADC a la double casquette Promotion/Construction et tire sa force du fait qu'il possède sa propre ingénierie.

Le Groupe ADC a réalisé plus de neuf cent milles mètres carrés pour le compte de sociétés, de toutes tailles et de tous secteurs d'activités, sur l'ensemble du territoire national :

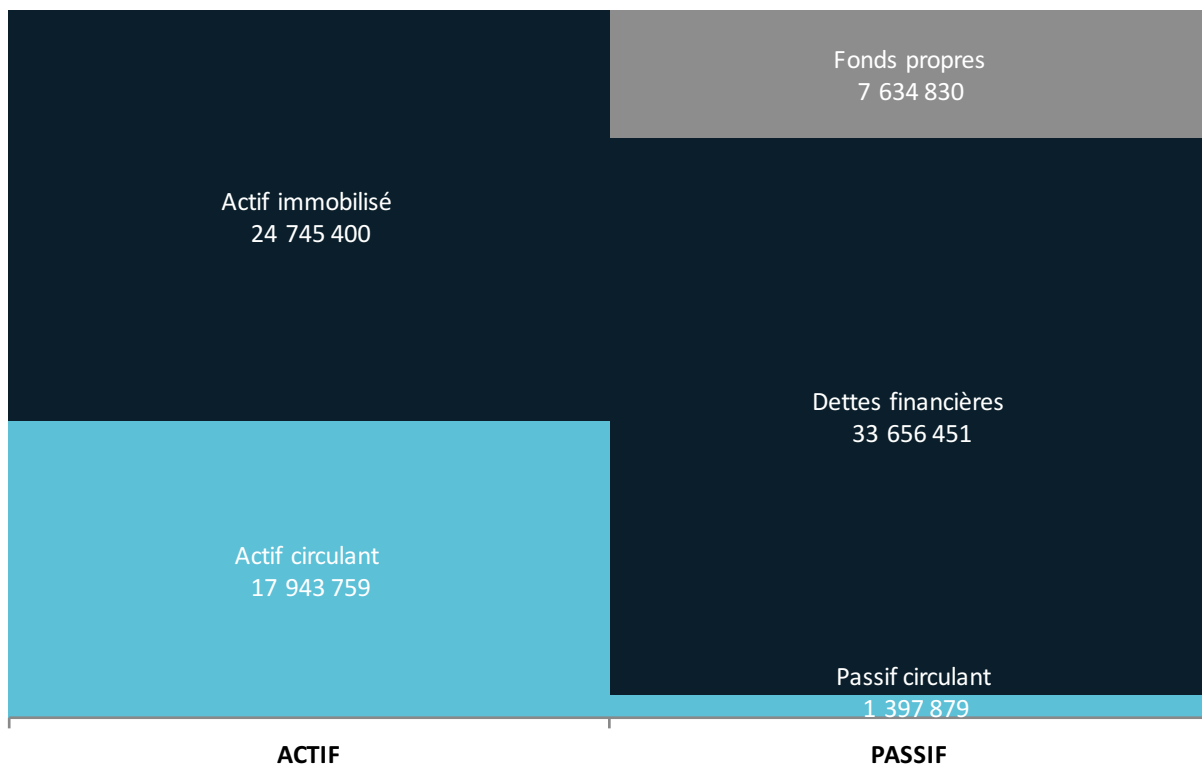
- Immobilier d'entreprise : Bureaux, Unités logistiques, Unités de fabrication, Laboratoires, Unités de stockage,
- Logements,
- Hôtellerie, résidence de tourisme,
- Santé : Maisons de retraite, EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), Cliniques, Laboratoires,
- Etablissements scolaires,
- Etablissements culturels et sportifs,
- Locaux commerciaux.

### **Gérard Bailleul- Président du groupe ADC**



Après une longue expérience chez Bouygues Construction, Gérard Bailleul a décidé de fonder la société l'Art de Construire en 1984. Convaincu de l'importance de proposer à ses clients des solutions clés en main et adaptées à leurs besoins, il structure la société qui compte aujourd'hui plus de 200 salariés.

## ◆ STRUCTURE FINANCIERE DU BILAN (SN ADC)



### Ratios financiers :

Taux d'endettement net : (dettes financières nettes / Capitaux Propres) : 435%

L'analyse de ce ratio est à relativiser car l'essentiel de la dette financière de la SN ADC est constitué de dettes intragroupe.

Ratio de liquidité ((Actifs circulants - stock) / dettes à moins d'1 an) : 54%.

L'entreprise est en capacité de faire face à 54% de son passif exigible à court terme grâce à son actif circulant.

## ◆ NOTATION DE L'OPERATEUR

Anaxago a mis en place un système de notation qui permet d'évaluer l'opérateur.

Cette notation s'appuie sur 3 critères principaux :

- Sa légitimité : nombre de lots livrés au total, nombre de lots livrés, nombre d'années d'expérience
- Sa solvabilité : ratios et agrégats financiers
- Son professionnalisme : recommandation, réputation, qualité des documents

Note de l'Opérateur AMG Participations :



Cette notation s'explique principalement par les difficultés de trésorerie rencontrées actuellement par le groupe Art de Construire à cause de deux opérations pour lesquelles il reste du stock et à cause de la structure financière de son bilan présentant un fort taux d'endettement.

Ces difficultés ont été expliquées de façon très transparente à Anaxago par Monsieur Bailleul lors d'un entretien dans nos locaux le 28/09/2016. Les problèmes de trésorerie du groupe devraient être réglés d'ici peu grâce aux rentrées de fonds propres à venir sur plusieurs opérations et notamment grâce à l'avancée de l'opération Parc de l'Atlantique dans laquelle Anaxago a investi et suit l'évolution de près. (Sur cette opération la vente du terrain à Costco est enfin finalisée pour un montant de 13 M€).

Malgré ces difficultés, le promoteur a obtenu l'appréciation B grâce à sa légitimité pour mener une telle opération :

#### Légitimité

Nombre de lots livrés au total	> 500	< 500	< 250	< 100	< 50
Années exp. en tant que Promoteur		> 10 ans	< 10 ans	< 5 ans	< 3 ans
Nombre de lots livrés annuellement	> 200	< 200	< 150	< 100	< 50
Présence sur la zone géographique		spécialiste	bonne	moyenne	faible
Nombre lots en développement	> 200	< 200	< 150	< 100	< 50

#### Solvabilité

Stock	< 20% des lots livrés	> 20% des lots livrés a-1	> 40% des lots livrés a-1	> 50% des lots livrés a-1	
Résultat a-1	> 1 000 000 €	< 1 000 000 €	< 500 000 €	< 200 000 €	< 50 000 €
Fonds propres	> 1 000 000 €	< 1 000 000 €	< 750 000 €	< 500 000 €	< 300 000 €
Gearing	435%				
Ratio d'indépendance	97%				
Ratio de liquidité	54%				

# Opération



## ◆ DESCRIPTION

Axe Sud est un programme de construction d'un immeuble à usage de bureaux exclusivement, édifié sur rez-de-chaussée de 4 niveaux et de 10 places de stationnement. La Société AMG Participation (Groupe Art de Construire), en tant que Maître d'Ouvrage Délégué bénéficie d'un contrat de promotion immobilière (CPI) pour le compte du Maître d'Ouvrage qui est la Compagnie de Grenoble. Le chiffre d'affaires total dégagé par le CPI est de 4 807 K€. Sur ces 4 807 K€, 3 406 K€ sont payés directement par la Compagnie de Grenoble aux entreprises de construction et 1 401 K€ sont payés à AMG Participations. Le Maître d'Ouvrage, la Compagnie de Grenoble, qui est l'investisseur dans cette opération a déjà trouvé un locataire pour les bureaux (Pôle Emploi).



PERSPECTIVE DU PROGRAMME

L'offre de financement participatif proposée a pour objectif le financement d'une partie des fonds propres du promoteur pour lui permettre de lancer son opération.

## ◆ COMMERCIALISATION

**Destination – cible pour la vente des lots**

Investisseur cherchant à louer les bureaux ensuite

**Lots commercialisés**

Bâtiment vendu à 100% à la Compagnie de Grenoble qui louera ensuite à Pôle Emploi

ANAXAGO, SAS à capital variable – RCS PARIS n° 539 539 064, siège 34 rue des Bourdonnais 75001 PARIS

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 13000878

<b>Soit un chiffre d'affaires</b>	Travaux facturés à 4 807 000 € HT à l'investisseur
<b>Investisseur</b>	Compagnie de Grenoble

Sur cette opération, la commercialisation est de 100%. En effet, le bâtiment est déjà revendu à un investisseur "La Compagnie de Grenoble". Cet investisseur a déjà trouvé un locataire pour ses bureaux (Pôle Emploi). L'investisseur, qui est le Maître d'Ouvrage de l'opération a signé un contrat de promotion immobilière avec AMG Participations qui devient ainsi le maître d'ouvrage délégué. Pour le groupe Art de Construire, le chiffre d'affaires de cette opération est donc déjà assuré.

### ◆ PERMIS DE CONSTRUIRE

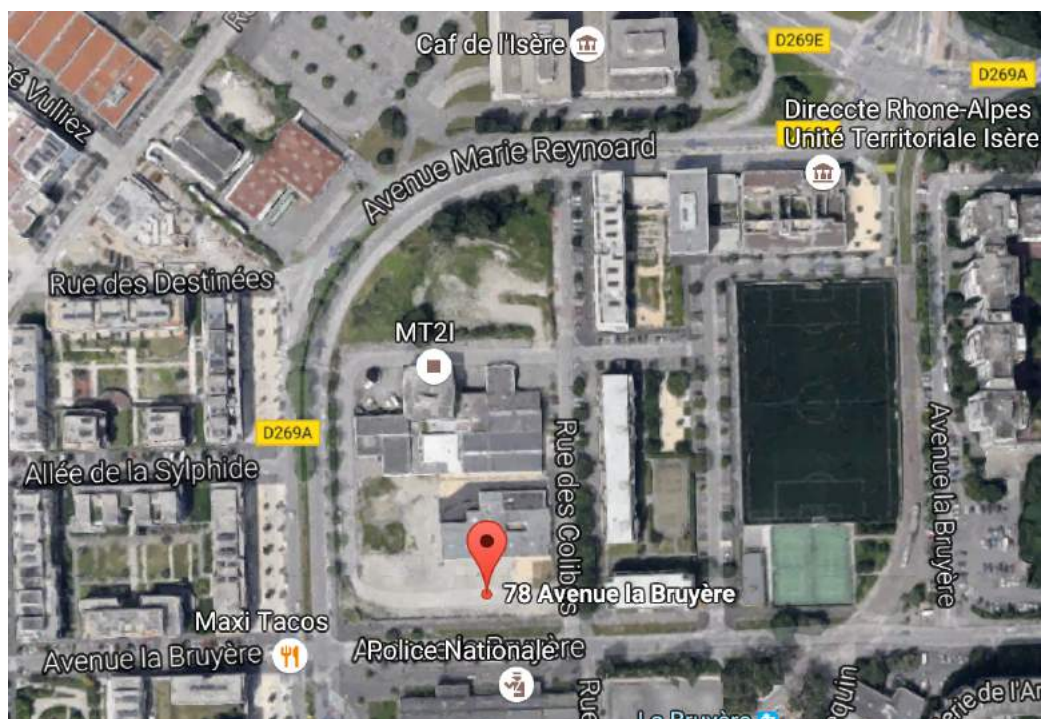
<b>Permis de construire</b>	PC 38185 16 U1012
<b>Date de dépôt</b>	Déposé le 03/03/2016 par la Compagnie de Grenoble
<b>Date d'obtention</b>	obtenu le 21/06/2016
<b>Nombre de lots</b>	Construction d'un bâtiment de bureaux de 2 382 m2 (agence Pôle Emploi)
<b>Par</b>	PC délivré par la Mairie de Grenoble
<b>Date d'expiration de la période de recours</b>	21/09/2016

Le permis de construire a été obtenu et purgé de tout recours. Le permis a été obtenu au nom de la Compagnie de Grenoble. L'accord de permis de construire et l'attestation de non recours sont disponibles dans les documents du programme sur la plateforme.

### ◆ PRESENTATION DU FONCIER

Adresse exacte du terrain : 78 avenue de la Bruyère, 38100 Grenoble (ZAC Vigny Musset)

- Bâtiment d'une surface de plancher totale de 2 382 m2 situé sur un terrain de 1 499 m2.



VUE AERIENNE DE LA ZONE DU PROGRAMME

Détenteur du titre de propriété du terrain	La SCCV Axe Sud possède le foncier et a signé une promesse de vente avec la Compagnie de Grenoble
Prix de vente du terrain	390 000 € hors frais
Etat hypothécaire	Néant
Nature du terrain	Terrain à construire
Etude de sol (disponible sur demande)	Fondaconseil

### ◆ ENVIRONNEMENT

Les bureaux seront situés dans la ZAC de Vigny Musset à Grenoble.

Les locaux bénéficieront des avantages fiscaux de la Zone Franche Urbaine et seront conformes à la norme RT 2012. Commerces et services de proximité seront disponibles en pied d'immeubles ainsi que les transports en commun grâce à la proximité immédiate du Tramway ligne A et du bus n°26.



## BILAN DE PROMOTION

La Société réalise un CA HT de 4 807 000 euros et une marge de 8,2%, soit 394 599 euros.

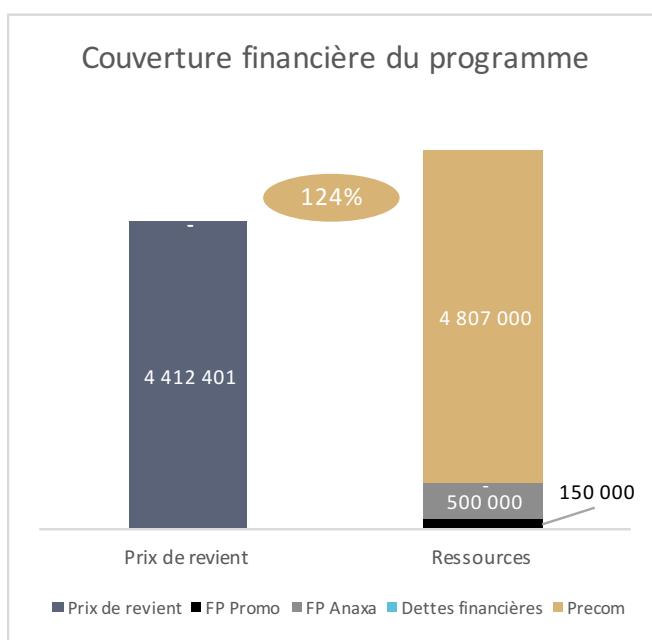
Compte de résultat HT simplifié de l'opération :	en €	en % du CA
Ventes des biens (CA HT)	4 807 000	100%
Prix de revient	- 4 412 401	92%
Charges foncières	-	0%
Coûts de construction (VRD inclus)	- 3 631 890	76%
Honoraires techniques	- 223 076	5%
Autres frais	- 557 435	12%
<i>Dont frais de gestion</i>	216 315	5%
<i>Dont frais de commercialisation</i>	6 000	0%
Marge de l'opération	394 599	8,2%

### Commentaires :

Le principal risque de ce chantier réside dans la revue à la hausse du prix de construction, venant réduire la marge dégagée par l'opération. Toutefois l'accord obtenu pour la GFA prouve que le budget a été validé par la l'Assureur Garant en coordination avec la maîtrise d'œuvre.

Par ailleurs, l'étude du coût de construction de ce programme (1534€/m<sup>2</sup>) démontre que les coûts budgétés sont tout à fait cohérent pour ce type de projet.

Enfin, le taux de couverture de l'opération est de 124%. Les sources de financement couvrent ainsi entièrement le prix de revient de l'opération.



## ◆ NOTATION DE L'OPERATION

Anaxago a mis en place un système de notation qui permet d'évaluer l'opération.

Cette notation s'appuie sur 4 critères :

- Le risque administratif : permis, titre de propriété, assurances...
- Le risque commercial : commercialisation en volume et en valeur, rythme de commercialisation, qualité de l'emplacement, prix de vente au m2...
- Le risque financier : accord de financement, accord de GFA, niveau de marge de l'opération, couverture financière de l'opération, ratio de fonds propres de l'opérateur...
- Le risque technique : coût de construction au m2, taille et durée du chantier, étude de sol...

Note de l'Opération : Axe Sud :



Ce programme a obtenu une très bonne note administrative (PC purgé, contrats déjà mis en place) et technique (coûts de construction et maîtrisé et cahier des charges défini).

La note commerciale est elle aussi excellente en raison du chiffre d'affaires qui est déjà assuré via le contrat de promotion immobilière.

Seule la note financière de l'opération est un peu plus faible principalement en raison de la marge de l'opération qui est de 394 599 €, soit 8,21%.

# Planning

## ◆ PLANNING PRÉVISIONNEL DU CHANTIER

Planning prévisionnel du chantier								
juin-16	sept-16	sept-16	oct-16	oct-16	mai-16	juin-17	juil-17	déc-17
Obtention PC	Expiration des recours	Acquisition foncière	Ouverture Chantier	Fondations	Gros-œuvre	Hors d'eau	Hors d'air	Livraison

Le chantier est initialement prévu pour une durée de **15 mois** ; le début de chantier étant prévu pour octobre 2016 et la livraison des logements étant planifiée pour décembre **2017**

## ◆ PLANNING PRÉVISIONNEL DE L'INVESTISSEMENT



L'horizon d'investissement communiqué ci-dessus aux investisseurs a été choisi en fonction des flux générés par le CPI et perçus par AMG Participations. L'étalement de ces flux dans le temps est détaillé dans le CPI et devrait permettre à AMG Participations de rembourser la Cible à un horizon de 12 mois (+/- 3 mois).

## ◆ AVERTISSEMENT

Ces dates sont fournies à titre indicatif par la Société 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.

Les investisseurs en seront tenus informés.

# Objectif de performance

Modalités de l'investissement	
<i>Investissement minimum</i>	1 000 €
<i>Objectif de rentabilité</i>	9%
<i>Horizon d'investissement</i>	12 mois
<i>Montant recherché par le promoteur</i>	500 000
<i>Seuil de déclenchement de l'opération</i>	400 000

ANAXAGO fournit un objectif de performance cible ainsi qu'une durée de détention envisagée à titre indicatif. En aucun cas, ces éléments ne peuvent être considérés comme étant une quelconque garantie, assurance ou période d'investissement ferme.

## **Investissement : risques attachés aux titres offerts à la souscription**

### **Risque d'illiquidité**

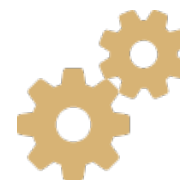
Les titres de la Société et de la Holding n'étant pas cotés, leur liquidité ne pourra être assurée au terme de l'opération de promotion que grâce à la marge réalisée par la vente des lots construits.

Le moment de revente des titres n'est donc pas garanti et dépend de la réalisation de l'opération de promotion, avec la fin des travaux et la vente de la totalité des lots construits.

### **Risque de perte totale ou partielle du capital investi**

L'investisseur doit être conscient du risque de perte d'une partie ou de la totalité du capital investi. Ce risque est inhérent à l'activité de promotion immobilière. Malgré l'analyse effectuée par Anaxago et la diligence apportée à l'étude des dossiers, Anaxago ne saurait garantir un retour sur investissement.

Le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé. Le capital n'est pas garanti.

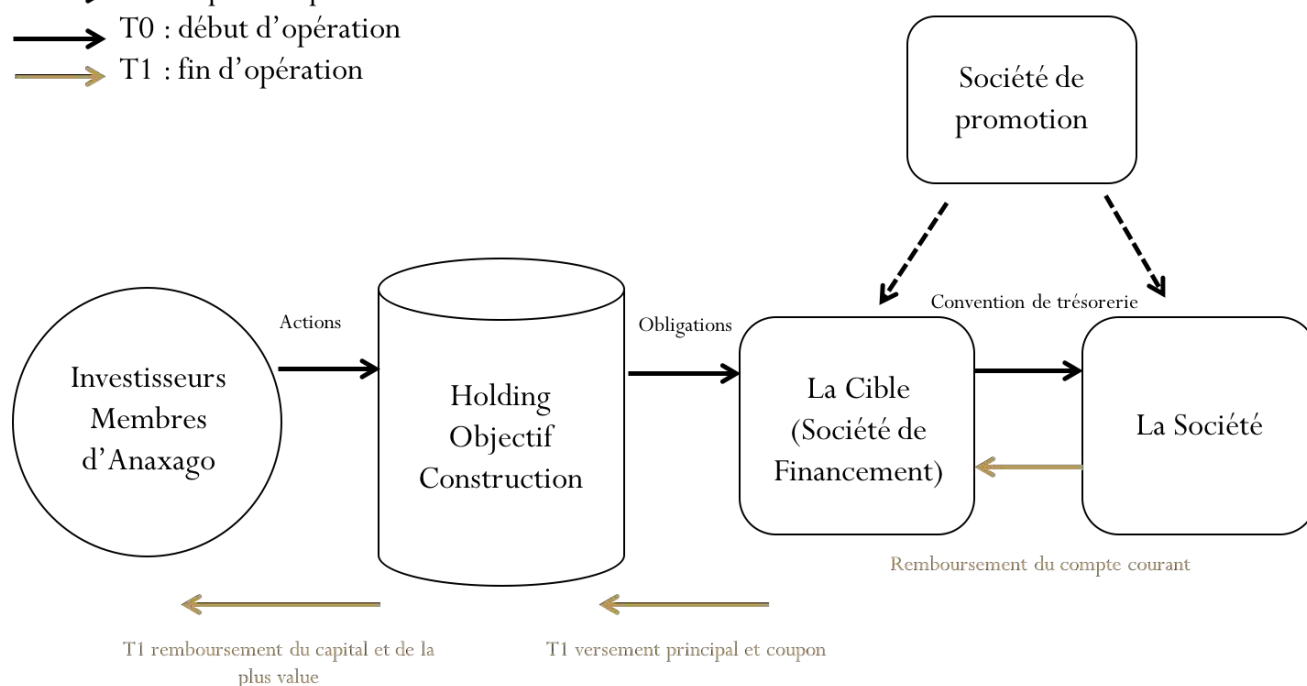


# Montage de l'Opération

Les membres de la plateforme ANAXAGO investissent en actions au travers d'un véhicule d'investissement créé pour chaque opération : la « Holding ». La Holding est une société par actions simplifiée. Elle a pour unique fonction la souscription puis la détention des obligations émises par la Cible.

Dans l'opération, les investisseurs membres de ANAXAGO seront associés de la Holding. La totalité de l'investissement dans la Holding servira à la souscription par la Holding d'un emprunt obligataire émis par la Société cible.

- > Lien capitalistique
- > T0 : début d'opération
- > T1 : fin d'opération



NB : Du fait de la forme de la Holding : société par actions simplifiée, la responsabilité des investisseurs est bien limitée à leurs apports en capitaux. Ils ne sont pas solidairement responsables en cas de défaillance de la Société Cible.

Au terme convenu avec la Cible, celle-ci a pour objectif de rembourser le principal et le coupon de l'emprunt obligataire à la Holding. La Holding remboursera ensuite aux investisseurs le capital et la plus value avec comme objectif l'atteinte du taux proposé aux Investisseurs.

Compte tenu de la situation financière du Groupe Art de Construire, Anaxago a souhaité s'assurer que son investissement servira uniquement au financement de cette opération et que les flux financiers générés par le CPI ne pourront servir à financer d'autres opérations tant que la Holding constituée par Anaxago n'aura pas été entièrement remboursée (capital + cout du capital). Toutes les dépenses relatives à l'opération ont donc été classés en différentes catégories. Ces catégories

ANAXAGO, SAS à capital variable – RCS PARIS n° 539 539 064, siège 34 rue des Bourdonnais 75001 PARIS

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 13000878

ont ensuite été classées par priorités afin de définir quelles dépenses seront réglées en premier, au fur et à mesure que le chiffre d'affaire dégagé par le CPI sera versé à AMG Participations. Compte tenu du plan de trésorerie qui a été défini, AMG Participations pourra commencer à provisionner les montants dus à Anaxago au titre du capital et des intérêts dès le mois de Janvier 2017 et devrait être en mesure de rembourser la totalité en Juillet 2017 La durée d'investissement qui a été définie permet à AMG Participation de bénéficier d'une flexibilité de plus ou moins 3 mois pour effectuer ce remboursement.

#### ◆ NOTATION DU MONTAGE:

Anaxago a mis en place un système de notation qui permet d'évaluer le montage.

Cette notation s'appuie sur les critères suivants :

- Présence d'une Banque : Non
- Présence d'une GFA : Oui
- Présence d'un compte centralisateur : Non
- Présence d'une convention de trésorerie sur le compte centralisateur : N/A
- La Société est-elle entièrement dédiée à l'opération : Non
- Force des garanties :
  - GAPD négociée auprès de AMG Participations
  - Garantie apportée sous la forme d'une promesse d'affectation hypothécaire sur un actif constitué de bureaux et d'un terrain constructible. Le tout est évalué à 1 100 K€ et il reste 200 K€ de crédit sur cet actif, soit un actif net de 900 K€.

Note du Montage de cette opération :



Le montage de cette opération est un peu particulier. Anaxago, via la Holding Objectif Construction 68, n'a pas voulu investir directement dans AMG Participations car cette société porte de nombreuses opérations. Une société dédiée au financement de l'opération a donc été créée avec en contrepartie une garantie obtenue sous la forme d'une promesse d'affectation hypothécaire sur un actif de bureaux. Cette garantie nous a permis de rehausser la note obtenue sur le montage de l'opération.

# Assurance et garant



## ◆ ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Cette garantie est indispensable. Elle permet de couvrir l'ensemble des risques professionnels lorsque la responsabilité du Promoteur / Marchand de Biens est engagée.

Le contrat d'assurance de Responsabilité Civile Promoteur assure à la fois :

- la responsabilité civile vis-à-vis des tiers dans le cadre de l'activité : accident d'un tiers sur un chantier, problème avec les voisins lors d'une opération de construction, responsabilité civile exploitation (accident sur un salon ou à l'occasion de journées portes ouvertes),
- la responsabilité civile vis-à-vis des préposés : accident d'un salarié dans le cadre de son activité, dommages matériels au véhicule d'un préposé.

Cette assurance ne couvre pas les conséquences de la non souscription des contrats d'assurance Dommages Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur.

## ◆ ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Anaxago s'est assuré au préalable du lancement de l'opération Axe Sud de la souscription par la Société d'une assurance préfinançant la prise en charge des éventuels dommages aux ouvrages (DO) à venir.

Il s'agit d'une assurance obligatoire (art.242-1 Code des assurances) le constructeur d'un ouvrage couvrant sa responsabilité décennale c'est à dire « des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination » (art.1792 Code civil), sur une période de dix ans.

L'assurance DO permet ainsi de procéder aux remboursements ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale.

Cette garantie couvre les dommages qui :

Cette garantie ne couvre pas :

Compromettent la solidité de l'ouvrage

L'abandon de chantier

Rendent l'ouvrage impropre à destination

Le non achèvement de chantier

Compromettent la solidité des éléments d'équipements indissociables

L'incendie ou les dommages en cours de chantier

Entraînent l'effondrement résultant d'un vice de construction.

ANAXAGO, SAS à capital variable – RCS PARIS n° 539 539 064, siège 34 rue des Bourdonnais 75001 PARIS

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 13000878

---

## ◆ GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

Une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) a été obtenue auprès d'une grande banque française. Pour cette GFA, la Société a souscrit à un compte centralisateur, compte bancaire gérant tous les flux financiers.

### **Rappel sur la GFA :**

Pour un promoteur, souscrire à une GFA est une obligation légale répondant au Code de la Construction et de l'Habitation. La GFA garantit aux clients acheteurs des appartements qu'en cas de dépôt de bilan du promoteur, les travaux seront bien achevés par l'Assureur-garant. Elle couvre le chantier, jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux (DAT).

L'Assureur-garant qui délivre la GFA peut être une banque ou un assureur. Dans la majorité des cas, la GFA est obtenue sous condition qu'un compte centralisateur soit mis en place permettant à l'Assureur-garant d'avoir le contrôle sur toutes les opérations. Concrètement, le promoteur n'a pas le chéquier de l'opération et doit envoyer toutes ses factures à l'Assureur-garant qui procèdera aux règlements. De même, les appels de fonds des acquéreurs sont versés directement sur ce compte, aux mains de l'Assureur-garant.

L'obtention de la GFA permet à la Société de vendre l'ouvrage qu'il fait construire sous le statut de VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) et donc de procéder aux ventes sans attendre l'achèvement de l'ouvrage. Il peut ainsi commercialiser et vendre très en amont les lots et percevoir des acquéreurs, dès le démarrage des travaux, les fractions du prix des ventes au fur et à mesure de l'avancement de la construction.

### **Impact pour les investisseurs Anaxago :**

L'établissement qui délivre la GFA souhaitant réduire son risque au maximum, celui-ci vérifie la faisabilité du projet et la maîtrise des coûts du promoteur en collectant et vérifiant les différentes pièces du dossier. En revanche, les garanties obtenues par l'Assureur-garant lui permettent d'être prioritaire par rapport aux investisseurs Anaxago en cas de défaillance du promoteur. Une GFA ne constitue donc pas une garantie pour les investisseurs Anaxago mais démontre du sérieux et du suivi du programme pour lequel elle a été obtenue.

.



# Questions fréquentes

## QU'EST-CE QU'UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Toute personne souhaitant édifier une construction doit solliciter un permis de construire auprès de l'administration. Cette démarche est destinée à vérifier que le projet est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et de construction.

## QUE SIGNIFIE LE TERME « PERMIS PURGE DE TOUT RECOURS » ?

Toute personne intéressée peut attaquer la validité d'un permis de construire dans les deux mois qui suivent la décision d'accord du permis ou sa modification. Il est donc recommandé de ne pas débiter les travaux immédiatement après l'obtention du permis sous peine de voir le projet s'éterniser et potentiellement ne pas aboutir en cas de recours.

L'autorité compétente (mairie, EPIC ou Etat) peut également annuler le permis pour erreur d'instruction ou illégalité constatée dans les trois mois qui suivent l'accord formel ou tacite du permis de construire.

Un permis purgé de tout recours, signifie que la période de recours des tiers et la période de retrait administratif sont passées et que le permis de construire est valablement accordé.

## COMMENT SE FINANCE UN PROGRAMME DE PROMOTION ?

Un programme de promotion se finance généralement dans les modalités suivantes (montants en % du coût global de l'opération) :

- Fonds propres – 15%

ANAXAGO, SAS à capital variable – RCS PARIS n° 539 539 064, siège 34 rue des Bourdonnais 75001 PARIS

Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 13000878

- Crédit bancaire – 35%
- Pré-commercialisation – 50%

## QUEL EST LE NIVEAU DE RENTABILITE MOYEN D'UNE OPERATION DE PROMOTION ?

La qualité d'un Promoteur se juge généralement en partie dans sa capacité à maîtriser ses coûts de constructions. Le niveau de rentabilité (Bénéfices / CA) est généralement de l'ordre de 8% à 11% (fourchette haute).

La rentabilité peut être plus faible pour les programmes de logements sociaux vendus en bloc.

## QU'EST-CE QU'UNE VEFA ?

Une vente en l'état futur d'achèvement soit un programme commercialisé sur plan, c'est à dire avant d'être construit. Le paiement du bien immobilier par son acquéreur est réalisé en plusieurs fois en fonction de l'avancement du chantier.

En général :

Stades d'avancement	Appels de fonds
Signature du contrat	5%
Achèvement des fondations	35%
Hors d'eau	70%
Achèvement des travaux	95%
Mise à disposition des biens	100%

## **QUELS SONT LES RISQUES D'UNE OPERATION DE PROMOTION IMMOBILIERE ?**

Différents types de risque peuvent exister. Les principaux sont :

1. un risque commercial, en cas de difficulté à vendre l'ensemble des lots construits.
2. un risque administratif en cas de non obtention du permis de construire ou de recours.
3. un risque financier : en cas de non maîtrise des coûts de construction.

## **COMMENT SE REMUNERE ANAXAGO ?**

ANAXAGO se rémunère à hauteur d'un pourcentage des fonds levés (maximum 10%) en fonction du montant recherché et des délais de campagne. Puis, en cas d'atteinte des objectifs, une commission de surperformance correspondant au solde de la rémunération convenue avec la société après paiement des investisseurs, impôt sur les sociétés de la Holding et autres frais (juridique, expert comptable etc...)

## **PUIS-JE INVESTIR VIA UN PEA ET/OU UN PEA PME**

Oui, les actions de la Holding peuvent être détenus dans un PEA et/ou un PEA PME.

## **QUELLE EST LA FISCALITE DES GAINS ?**

Les actions détenues dans l'Emetteur sont soumises au régime des produits financiers.

L'investissement via un PEA et/ou PEA PME permet l'exonération d'imposition sur les plus-values (hors cotisations sociales).

## **UNE ENTREPRISE PEUT-ELLE INVESTIR ?**

Oui.

## **QU'AI-JE EN L'ECHANGE DE MA PARTICIPATION ?**

En investissant, vous devenez associé du Holding dont l'unique objet social est la prise de participation au capital de la Société, promoteur du programme immobilier.

## **POURQUOI INVESTIR VIA UN HOLDING EMETTEUR ?**

Les Sociétés Cibles sont souvent des sociétés civiles, ce qui implique que les associés sont solidairement responsables des dettes et créances de la société. La prise de participation via la Holding, société de capitaux, permet de limiter la responsabilité des investisseurs à leur apport dans le Holding.

## **PUIS-JE PERDRE PLUS QUE MON INVESTISSEMENT ?**

Non, le montant de la responsabilité est limité à l'investissement au capital de la Holding.

# Documents disponibles sur demande

- ◆ Titre de propriété du terrain
- ◆ Plan de situation et plan de masse
- ◆ Plan des logements
- ◆ Demande de permis de construire
- ◆ Arrêté de Permis de construire
- ◆ Attestation de non recours
- ◆ Grille de prix avec lots réservés
- ◆ Copie du contrat de réservation et book de vente
- ◆ Kbis et statuts de la cible
- ◆ Contrat garantie financière d'achèvement et dommages ouvrage
- ◆ liasse fiscale du dernier exercice si le 1er exercice fiscal a été clôturé