

Note AMF



Ce document constitue
l'annexe 1 de l'instruction
AMF DOC-2014-12



ANAXAGO

IMMOBILIER

Dans le cadre du référencement de la Financière ADC 2, ANAXAGO a disposé de documents attestant de la véracité des éléments annoncés en vue d'une plus grande transparence vis-à-vis des investisseurs potentiels.

Objectif Construction 68
Société par action simplifiée à capital variable
Siège social : 34 rue des Bourdonnais 75001 Paris
823 103 338 RCS Paris

(« l'Emetteur »)

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 MARCHES FINANCIERS

Sommaire

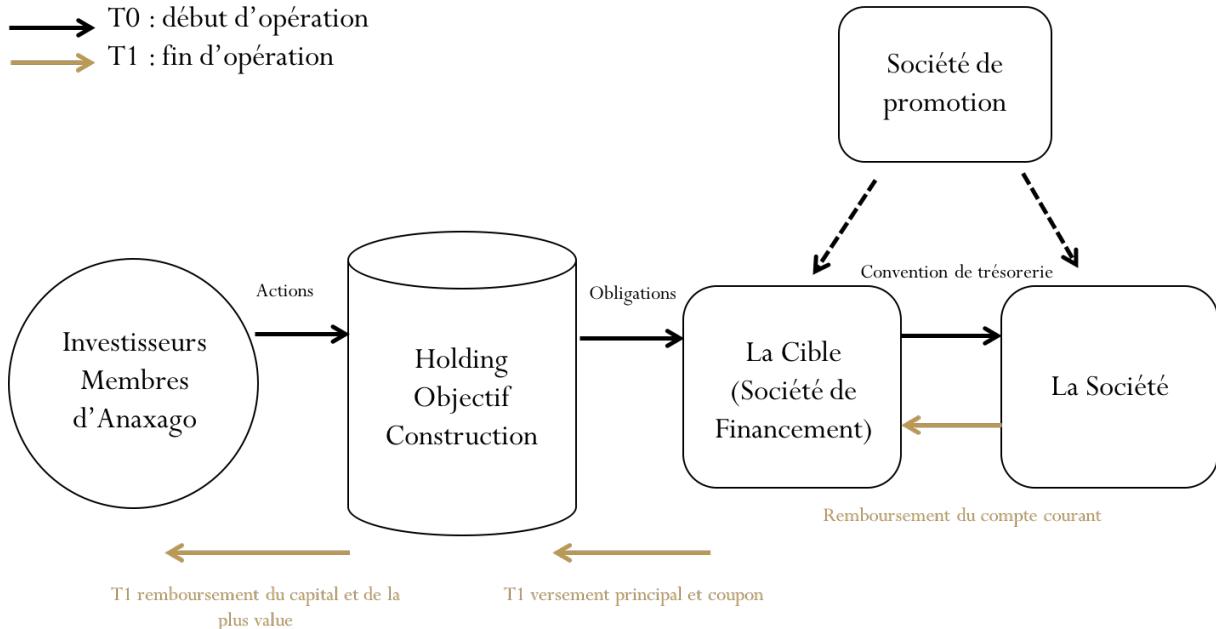
A. EMETTEUR – CIBLE - PROJET	3
• INTERPOSITION D'UNE SOCIETE ENTRE L'EMETTEUR ET LE PROJET :	3
• I – ACTIVITE DE L'EMETTEUR, DE LA CIBLE ET DU PROJET	3
• II – RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE L'EMETTEUR ET AU PROJET	5
• III – CAPITAL SOCIAL	6
• IV – TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION	7
• V – RELATIONS AVEC LE TENEUR DE REGISTRE DE LA SOCIETE	8
B. Information sur anaxago – prestataire qui gère le site internet.....	9
• I – MODALITES DE SOUSCRIPTION	9
• II – FRAIS	10
C. Revente ultérieure des titres offerts à la souscription.....	11

A. EMETTEUR – CIBLE - PROJET

INTERPOSITION D'UNE SOCIETE ENTRE L'EMETTEUR ET LE PROJET :

L'Emetteur Objectif Construction 68 n'est pas la société qui réalise le projet. Vous trouverez donc ci-dessous un schéma détaillé de l'interposition. Chacune des sociétés intervenant est détaillée ci-après aux points I.1 et I.2.

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



I – ACTIVITE DE L'EMETTEUR, DE LA CIBLE ET DU PROJET

I.1 – Activité de l'Emetteur : véhicule intermédiaire

L'Emetteur Objectif Construction 68 est un véhicule intermédiaire dont le seul objet est de regrouper les investisseurs intéressés au financement du projet et de détenir les titres résultant de l'investissement.

L'Emetteur n'a pas réalisé et ne réalise pas concomitamment d'autres offres de financements participatifs.

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes, le cas échéant, suivants pour accéder :
> Comptes existants : la société clôture son premier exercice social le 31 décembre 2017 ;
> Tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans : non applicable ;

- > Eléments prévisionnels sur l'activité : nous vous renvoyons au lien équivalent relatif à la Cible ci-dessous ;
- > Curriculum des représentants légaux de la Société : le président de l'Emetteur est la société de financement participatif ANAXAGO.

I.2 – Activité de la Cible : société sœur

La Cible, Financiere ADC 2, est une société par actions simplifiée au capital de 100 euros dont le siège social est 10 allée des Chevreuils, 69380 Lissieu, immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le n°811 183 318.

La Cible est détenue à 100% par Monsieur Gérard Bailleul. Elle a pour unique objet d'organiser le financement de sociétés sœurs de son groupe et notamment, la société AMG Participations.

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- [Aux comptes existants](#) ;
- [Aux éléments prévisionnels sur l'activité](#) ;
- [Au curriculum vitae des représentants légaux de la société](#) ;
- [A l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction](#).

1.3 - Activité de la Société : porteur du projet

La Société « AMG Participations » est une SA au capital de 608 350 euros dont le siège social est 10 allée des Chevreuils, 69380 Lissieu immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le n°329 949 192.

Dans le cadre de son activité, la Société s'est engagée à développer le programme qui peut être résumé ainsi : 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).

AMG Participations est une société dont Monsieur Gérard Bailleul à le contrôle effectif.

La Société n'a pas réalisé et ne réalise pas concomitamment d'autres offres de financements participatifs.

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

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- [Aux comptes existants ;](#)
- [Aux éléments prévisionnels sur l'activité ;](#)
- [Au curriculum vitae des représentants légaux de la société ;](#)
- [A l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction.](#)

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut-être obtenue sur demande à l'adresse suivante : ANAXAGO SAS – 34 rue des Bourdonnais, 75 001 PARIS.

II – RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE L'EMETTEUR ET AU PROJET

L'Emetteur attire l'attention sur le fait que l'investissement est dans des titres de sociétés de construction non cotés. Les deux principaux risques résident dans le caractère non liquide des titres émis par la Cible et dans le défaut de la Cible qui si elle ne rembourse pas l'emprunt obligataire souscrit par l'Emetteur au titre de l'investissement conduira l'Emetteur à être en défaut quant à son propre remboursement.

Ensuite les risques sont essentiellement liés aux activités de la Société et de la Cible dont l'Emetteur détient des titres :

Risque administratif

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.

Il reste toujours un risque de changement de réglementation qui pourrait impacter le projet.

Risque commercial

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.

Risque financier

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€/m²) 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.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III – CAPITAL SOCIAL

III.1 – Capital social de l'Emetteur, véhicule intermédiaire

Le véhicule intermédiaire sera constitué avant la réalisation de l'opération.

Le capital social de la société sera intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

L'Emetteur n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital.

La société étant à capital variable, le capital social peut être augmenté dans le plafond maximum sans avoir à solliciter une assemblée des associés. Toutefois, au regard du projet, aucune souscription au capital de l'Emetteur n'est attendue.

Le capital de l'Emetteur restera pendant la durée de l'Opération à hauteur de :

- 1 action la société Anaxago
- 9 actions Monsieur Joachim Dupont

III.2 – Capital social de la Cible

Le capital social de la Cible est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la Cible sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

La société n'émettra pas de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni n'attribuera de droits donnant accès à son capital social.

Il n'existe pas pour le moment de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

Le capital de la Société Cible est réparti de la façon 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

- 100% Monsieur Gérard Bailleul

III.3 – Capital social de la Société

Le capital social de la Société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la Société n'est composé que d'une seule catégorie de parts sociales conférant des droits identiques.

Conformément à la réglementation, la Société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social, ni attribué de droits donnant accès à son capital.

Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

Le capital de la Société est disponible en cliquant sur le lien suivant : [tableau de répartition du capital](#).

IV – TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION

IV.1 – Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les actions de l'Emetteur, véhicule intermédiaire, donnent accès au droit de vote, au droit aux dividendes et à l'accès à l'information.

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

- [>articles 10, 18, 19 21 et 24 des statuts du véhicule intermédiaire](#)

Le dirigeant de l'Emetteur n'est pas lui-même engagé dans le cadre de l'offre proposée en dehors des 9 actions souscrites aux fins d'immatriculation de l'Emetteur.

IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Les clauses suivantes viennent restreindre la faculté de céder les titres souscrits.

Pour l'Emetteur :

Clause d'inaliénabilité : les titres ne sont pas cessibles pendant l'opération sauf cession de 100% du capital ou atteinte de l'objectif de rentabilité.

Clause d'agrément : agrément par le Président de toute cession de titres à des tiers.

Pour la Cible :

Les obligations, bien qu'étant des titres négociables sont assorties d'une période d'inaliénabilité pendant toute la période de l'opération d'investissement, et ce, jusqu'au remboursement de l'Emprunt Obligataire, comme mentionné dans le contrat d'émission.

IV.3 – Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

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

Risque d'illiquidité

Les titres des sociétés n'étant pas cotés, leur liquidité ne sera assurée au terme de l'opération que par le remboursement par la Cible de l'emprunt obligataire souscrit par l'Emetteur.

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.

IV.4 – Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Concernant l'Emetteur Objectif Construction 68

Emetteur	Répartition du capital AVANT la levée de fonds		Répartition du capital APRES la levée de fonds
Associés	<i>Nombre de Titres</i>	<i>% de détention</i>	<i>Nombre de Titres</i>
Joachim Dupont	9	90 %	9
Anaxago	1	10 %	1
Investisseurs ANAXAGO			Maximum 999 990
Total	10	100 %	Maximum 1 000 000

Le maximum est le montant recherché pour le projet. Il n'est pas prévu de porter le montant recherché au-delà avec des investisseurs extérieurs à la communauté inscrite sur le site anaxago.com. Du co-investissement est toutefois possible sur ce projet. Ce montant comprend les honoraires d'ANAXAGO.

Le montage entre la Holding et la Cible faisant appel à emprunt obligataire, il n'en résulte aucune incidence sur le capital de la Société Cible avant et après l'offre.

V – RELATIONS AVEC LE TENEUR DE REGISTRE DE LA SOCIETE

Le registre des titres du véhicule intermédiaire sera tenu par Objectif Construction 68 c/o ANAXAGO sise 34 rue des Bourdonnais, 75001 PARIS / investir@anaxago.com.

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

Les attestations d'inscription en compte seront délivrées aux investisseurs à l'adresse email qu'ils ont renseigné et liée à leur compte d'investisseur sur le site internet www.anaxago.com. Ces attestations seront délivrées une fois le closing juridique de l'opération réalisé sur simple demande.

B. INFORMATION SUR ANAXAGO – PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET

ANAXAGO

une société par actions simplifiée à capital variable
siège social : 34 rue des Bourdonnais, 75 001 PARIS.
539 539 064 RCS 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.



I – MODALITES DE SOUSCRIPTION

Tant que le projet n'a pas atteint son seuil de faisabilité donné dans la note d'opération, en l'espèce un financement de 400 K€, l'opération de financement peut être annulée. Il est dès lors procédé au remboursement des investisseurs qui auraient déjà versé les fonds correspondant à leur souscription. L'annulation est faite sans frais.

Afin d'apprécier l'intérêt des membres de la communauté pour le projet, la période de souscription et d'appel de fonds a été précédée d'une période dite de pré-collecte pendant laquelle il n'est pas possible de souscrire ni payer mais uniquement d'indiquer ses intentions. Cette période permet à ANAXAGO d'apprécier l'intérêt de la communauté pour le projet proposé.

La souscription et l'appel de fonds sont lancés au même moment. Les investisseurs inscrits sur le site anaxago.com et intéressés par le projet sont alors individuellement invités à signer un bulletin de souscription ainsi qu'à procéder au virement des fonds correspondant à leur investissement. Un montant minimum de souscription a été fixé à 1 000 euros. Tous les documents nécessaires à la compréhension de l'offre et du projet ainsi qu'à la souscription sont mis à disposition de l'investisseur en ligne au plus tard au moment du lancement de la souscription et de l'appel de fonds.

L'investisseur est informé du lancement de l'appel de fonds par email à l'adresse qu'il a indiqué sur son profil sur anaxago.com.

La souscription n'est retenue pour un investisseur qu'à compter du complet versement des fonds correspondant.

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

En cas de sur souscription (au-delà de l'objectif de levée de fonds maximum sans pouvoir jamais dépassé un million d'euros) une liste d'attente est créée par ordre d'arrivée des réservations. Elle permet de compenser les éventuels annulations et/ou désistement.

Vous êtes invité cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- [>bulletin de souscription](#)

II – FRAIS

II.1 - Frais facturés à l'investisseur

Les frais liés à l'investissement s'élèvent à 2%TTC du montant investi. Toutefois, ils n'impactent l'investissement que si l'objectif de rentabilité n'est pas atteint (voir tableau ci-dessous).

Aucun autre frais (gestion, garde, tenue de registre, reporting, etc.) n'est appliqué par ANAXAGO à l'investisseur durant la durée de vie de l'investissement.

Lors d'un investissement par PEA, la banque détentrice du PEA de l'investisseur pourra lui facturer des frais de passage d'ordre ainsi que des droits de garde.

Frais de fonctionnement de l'Emetteur en hors taxe :

Au moment de l'opération :

- Frais de constitution du véhicule intermédiaire : 1 500 €

Puis annuellement :

- Frais liés à l'établissement et à la vérification de la comptabilité : 1 500 €/an
- Frais bancaire de tenue de compte 200 €/an
- Frais administratifs (domiciliation du siège social, frais liés à la tenue des assemblées générales (frais postaux et de signature, de location de salle, de mise à disposition de personnel) ; 2 000 €/an
- Frais liés aux réponses aux banques (titres inscrits au nominatif administré pour les PEA) ; 500 €/an

Les scenarii de performance mentionnés dans ce document ont pour seul but de donner à l'investisseur des éléments d'information concernant les frais qui pourront lui être facturés. Ils ne sauraient en aucune façon être interprétés comme une indication de la performance possible ou probable de la valeur concernée et ne peuvent en aucune façon engager la responsabilité du prestataire.

EXEMPLE d'impact des honoraires Anaxago :

Scenarii de performance (évolution de la valeur de l'Emetteur 1 an après la souscription)	Montant de la souscription initiale (en euros)	Valorisation des titres souscrits 12 mois après (en euros)	Montant total des frais facturés sur 12 mois (en euros)
Scénario pessimiste : aucune marge sur l'opération	1 000 dont 20 de frais	0	20 à la souscription
Scénario optimiste : Atteinte de l'objectif de rentabilité de 9% net de frais/an	1 000 dont 20 de frais	1 090	20 à la souscription

Les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement uniquement si l'objectif de rentabilité n'est pas atteint.

Aucun frais n'est facturé à l'investisseur en cas de non réalisation de l'offre.

II.2 - Frais se rapportant aux prestations fournies à l'Emetteur

Vous avez la possibilité d'obtenir la description détaillée des prestations fournies à l'émetteur des titres dont la souscription est envisagée et les frais s'y rapportant sur demande à l'adresse suivante : ANAXAGO, 34 rue des Bourdonnais, 75001 PARIS.

C. REVENTE ULTERIEURE DES TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION

Les reventes ultérieures ne pourront pas être réalisées de manière totalement libre mais seront susceptibles de se voir appliquer des conditions très strictes prévues par des dispositions du code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF.

En effet, la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi souscrits ne pourra être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 à L. 621-8-3 du code monétaire et financier.

Les personnes ou entités mentionnées au 2° du II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier (des investisseurs qualifiés ou les personnes, autres que des investisseurs qualifiés, composant le cercle restreint de moins de 150 investisseurs) ne peuvent participer à cette offre que pour compte propre dans les conditions fixées par les articles D. 411-1, D. 411-2, D. 734-1, D. 744-1, D. 754-1 et D. 764-1 du code monétaire et financier.