

AVENIR FINANCE
Société anonyme au capital de 1.571.953,20 euros
Siège social : LYON (69009) - 51 rue de Saint Cyr
402 002 687 RCS LYON

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DES ACTIONNAIRES
DU 18 JUILLET 2014**

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Chers actionnaires,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous avons convoqués en assemblée générale ordinaire et extraordinaire afin que vous vous prononciez sur les projets de :

- Approbation de l'apport au profit de la Société par la société Inovalis des actions et parts sociales qu'elle détient dans les sociétés Realista, Inoprom, Inovalis Asset Management GmbH et Inovalis Property Management GmbH, de leur évaluation et de leur rémunération ;
- Augmentation du capital social de la Société, à la suite de l'apport d'actions et parts sociales des sociétés Realista, Inoprom, Inovalis Asset Management GmbH et Inovalis Property Management GmbH, par voie d'émission d'actions nouvelles ;
- Approbation et affectation de la prime d'apport ;
- Constatation de la réalisation des conditions suspensives prévues par le traité d'apport et constatation de la réalisation définitive de l'apport susvisé et de l'augmentation de capital ;
- Pouvoirs conférés au conseil d'administration aux fins de modifications corrélatives des articles 6 et 7 des statuts ;
- Nominations de six nouveaux membres du conseil d'administration d'Avenir Finance en conséquence de la réalisation définitive de l'apport;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

Dans le cadre du rapprochement entre Avenir Finance (la « Société ») et la société Inovalis et Inovalis, dont l'objectif consiste en la création d'un acteur majeur, indépendant et européen de la gestion et de la distribution d'actifs financiers et immobiliers, ces dernières sont convenues, aux termes d'un acte sous seing privé signé le 24 avril 2014 (ci-après dénommé le « **Protocole d'Accord** ») de l'intégration par Avenir Finance de la globalité des services immobiliers d'Inovalis.

Avenir Finance et Inovalis se sont accordées afin de procéder à l'apport à la Société de la pleine propriété de l'intégralité des actions et parts sociales des sociétés de Réalista, Inoprom, Inovalis Asset Management et Inovalis Property Management (ci-après collectivement dénommés les « **Titres Apportés** »).

Ces apports seraient réalisés en contrepartie de l'émission de 4 154 844 actions nouvelles Avenir Finance au profit d'Inovalis, conformément aux dispositions de l'article L.225-147 du Code de commerce. A l'issue de ces opérations, Inovalis détiendrait 66,30 % du capital d'Avenir Finance.

Il a été convenu dans le cadre du Protocole d'Accord qu'Inovalis pourra proposer à l'Assemblée générale des actionnaires d'Avenir Finance la désignation de la majorité des membres du Conseil d'Administration d'Avenir Finance et que Monsieur Stéphane AMINE deviendrait Président Directeur Général d'Avenir Finance.

Dans cette optique, et conformément aux dispositions de l'article 212-5 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF »), le document d'information de l'annexe II de l'instruction AMF n°2005-11 du 13 décembre 2005 (anciennement dénommé Document E), sera disponible sans frais au siège social de la société ainsi que sur les sites Internet de la Société (www.avenirfinance.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org) à la suite de son enregistrement par l'AMF.

Avant de vous présenter les résolutions qui seront soumises à votre approbation, nous vous présentons à titre liminaire un bref exposé relatif à l'activité de la Société depuis le début de l'exercice en cours.

Les principaux faits marquants depuis le 1^{er} janvier 2014 ont été les suivants :

- Partenariat avec Ageas France

Suite à la signature, en fin d'année 2013, du partenariat capitalistique et commercial entre notre Société et Ageas France, le groupe Avenir Finance s'est doté d'un réseau de distribution unique fort de plus de 200 collaborateurs couvrant l'ensemble du territoire national.

En effet, au 1er janvier 2014, les activités de « front office » et « middle office » du Réseau Salariés d'Ageas France ont été transférées au sein d'Avenir Finance Gestion Privée dans le cadre du transfert d'une entité économique autonome.

Ageas France a accru sa participation dans le capital de Sicavonline et de Sicavonline Partenaires.

Cette opération a été réalisée en deux temps. Ageas France a exercé, le 16 décembre 2013, l'option d'achat lui permettant d'augmenter de 35 à 49% ses participations dans le capital de Sicavonline et Sicavonline Partenaires, valorisées sur une base de 15,4 M€. Puis, après obtention de l'autorisation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, Ageas France a porté, le 2 avril 2014, sa participation dans Sicavonline et Sicavonline Partenaires de 49 à 65% sur la base cette fois d'une valorisation de 20 M€. Notre Société a vocation à garder une participation minoritaire de 35% dans le capital de Sicavonline et Sicavonline Partenaires. Dans le cadre de cette opération, Ageas France a renforcé sa position de fournisseur de référence de solutions patrimoniales, notamment pour les conseillers en gestion de patrimoine indépendants.

- Marche des affaires sociales

Après avoir réalisé en 2013 sa quatrième année de croissance consécutive pour atteindre le chiffre d'affaires le plus élevé de son histoire, Avenir Finance a enregistré, au titre du premier trimestre 2014, un Chiffre d'Affaires de 11,99 millions d'euros, en augmentation de 94% par rapport au premier trimestre 2013.

L'activité au cours de ces trois premiers mois est restée aussi dynamique que sur la fin d'année 2013. Tous les métiers du groupe Avenir Finance ont contribué à la croissance.

Le groupe Avenir Finance a débuté l'année 2014 avec une activité soutenue, notamment grâce à l'intégration de ses nouveaux salariés dans son réseau de distribution.

De plus, le carnet de commandes de l'activité Suivi de Travaux (Aupera), signé en 2013, génère depuis le début de l'exercice un chiffre d'affaires régulier, au fur et à mesure du démarrage des chantiers de travaux.

Concernant les perspectives, en cas d'approbation de l'Opération d'Apport, notre Société privilégiera dans un premier temps la continuité au niveau de chaque activité.

Cependant, dès l'opération de rapprochement effectuée, notre Société travaillera sur les synergies potentielles à mettre en œuvre à moyen terme. Cette réflexion pourrait aboutir rapidement sur certains sujets, comme l'enrichissement de l'offre, la qualité de services ou les processus.

L'objectif sera de poursuivre le développement du groupe tel qu'il a été engagé ces dernières années, afin de faire de notre Société un acteur européen majeur et indépendant de la gestion et de la distribution d'actifs financiers et immobiliers.

L'Opération d'Apport a précisément pour objectif d'accélérer ce développement en permettant au groupe de s'appuyer sur l'expertise des sociétés dont les titres sont apportés, pour élargir son périmètre d'activité actuel aux métiers de services immobiliers, renforcer son expertise dans ses métiers immobiliers, enrichir son offre de produits financiers et immobiliers, diversifier sa clientèle et ambitionner un développement international.

1 – APPROBATION DE L'APPORT AU PROFIT DE LA SOCIETE PAR LA SOCIETE INOVALIS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES QU'ELLE DETIENT DANS LES SOCIETES REALISTA, INOPROM, INOVALIS ASSET MANAGEMENT GMBH ET INOVALIS PROPERTY MANAGEMENT GMBH, DE LEUR EVALUATION ET DE LEUR REMUNERATION

Dans le cadre du rapprochement entre Avenir Finance et Inovalis que nous vous avons exposé ci-avant, nous vous inviterons à prendre connaissance :

- (i) du présent rapport ;
- (ii) du traité d'apport et de ses annexes, dont une copie figure en Annexe 1 des présentes, aux termes duquel la société Inovalis, société anonyme au capital de 227 409 euros, dont le siège social est situé 52, rue Bassano – 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 420 780 835, s'est engagée à apporter à la Société, sous certaines conditions suspensives énumérées dans ledit traité d'apport (le « **Traité d'Apport** »), les participations suivantes :
 - 1 000 actions de la société Realista, représentant 100 % du capital et des droits de vote de la société Realista, société par actions simplifiée au capital de 40 000 euros dont le siège social est 52, rue de Bassano, 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 443 856 885 ;
 - 100 parts sociales de la société Inoprom, représentant 100 % du capital et des droits de vote de la société Inoprom, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 euros dont le siège social est 52, rue de Bassano, 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 495 259 293 ;
 - 1 part sociale de la société Inovalis Asset Management GmbH, représentant 100 % du capital et des droits de vote de la société Inovalis Asset Management GmbH, société de droit allemand à responsabilité limitée au capital de 25 000 euros dont le siège social est Düsseldorf Str. 9, 60329 Frankfurt, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Francfort sous le n° HRB 85919 ;
 - 25 000 parts sociales de la société Inovalis Property Management GmbH, représentant 100 % du capital et des droits de vote de la société Inovalis Property Management GmbH, société de droit allemand à responsabilité limitée au capital de 25 000 euros dont le siège social est Düsseldorf Str. 9, 60329 Frankfurt, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Francfort sous le n° HRB 85837 ;
- (iii) des rapports des Commissaires aux apports, désignés le 29 avril 2014, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Lyon, relatifs à l'évaluation et la rémunération de l'apport en nature envisagé et de l'équité du rapport d'échange.

Nous vous précisons qu'Avenir Finance et Inovalis sont convenues d'évaluer les Titres Apportés à la somme globale de soixante millions d'euros (60 000 000 €) répartie comme suit :

Société	Nombre de Titres Apportés	Valorisation des Titres Apportés (en €)
Realista	1 000	50 000 000
Inoprom	100	5 000 000
Inovalis Asset Management	1	3 000 000
Inovalis Property Management	25 000	2 000 000
Total	-	60 000 000

En conséquence de ce qui précède, nous vous proposons de décider, sous la condition suspensive de l'adoption des deuxième et troisième résolutions, d'approuver l'apport, à titre pur et simple, par la société Inovalis des

Titres Apportés, dans les termes et sous les conditions stipulées dans le Traité d'Apport, leur évaluation et leur rémunération.

2 – AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE, A LA SUITE DE L'APPORT D' ACTIONS ET PARTS SOCIALES DES SOCIETES REALISTA, INOPROM, INOVALIS ASSET MANAGEMENT GMBH ET INOVALIS PROPERTY MANAGEMENT GMBH, PAR VOIE D'EMISSION D' ACTIONS NOUVELLES

Nous vous rappelons que le capital social de la Société avant l'opération est de 1.571.953,20 €, divisé en 2.619.922 actions d'une valeur nominale de 0,60 € chacune.

Dans l'hypothèse où vous adopteriez la première résolution qui sera soumis à votre vote et qui vous a été présentée au paragraphe précédent et sous la condition suspensive de l'adoption de la troisième résolution, qui vous sera exposée au paragraphe suivant, nous vous demanderons d'approuver l'augmentation du capital social de la Société d'une somme de trois millions quatre vingt douze mille neuf cent six euros et quarante centimes (3 092 906,40 €) par émission de cinq millions cent cinquante quatre mille huit cent quarante-quatre (5 154 844) actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de soixante centimes d'euros (0,60 €) chacune, entièrement libérées et attribuées en totalité à la société Inovalis en contrepartie de l'apport des Titres Apportés.

Si vous donnez votre accord à cette proposition, les actions nouvelles seront entièrement assimilées aux actions anciennes notamment pour l'application de l'ensemble des dispositions statutaires. Elles emporteront les mêmes droits et obligations à compter de leur émission qui interviendra au jour de l'Assemblée générale. Elles donneront droit au bénéfice de toute distribution de dividendes décidée après leur date d'émission.

La Société a procédé à une demande d'admission des nouvelles actions émises aux négociations sur Eurolist d'Euronext Paris qui interviendra dès que possible à la suite de l'Assemblée générale.

Le capital social après augmentation de capital sera donc porté à la somme de 4.664.859,60 réparti en 7.774.766 actions d'une valeur nominale de 0,60 € chacune.

3 – APPROBATION ET AFFECTATION DE LA PRIME D'APPORT

Dans ce cadre, nous vous proposons d'approuver spécialement le montant de la prime d'apport qui s'élèvera à la différence entre la valeur globale des Titres Apportés par la société Inovalis (soit 60 000 000 euros) et la valeur nominale des actions émises par la Société en contrepartie de cet apport (3 092 906,40 euros) soit 56 907 093,60 euros (soit 11,04 euros de prime d'apport par action de la Société créée), et son affectation à un compte spécial au passif du bilan, intitulé « prime d'apport », sur lequel porteraient les droits de tous les actionnaires.

Nous vous demandons par ailleurs d'autoriser le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, s'il le juge utile, à affecter tout ou partie de cette prime d'apport comme suit :

- à l'imputation des frais, droits, impôts et honoraires liés à l'apport des Titres Apportés, ainsi que ceux consécutifs à la réalisation de cet apport, à due concurrence ; et
- à la dotation de la réserve légale.

4 – CONSTATATION DE LA REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES PREVUES PAR LE TRAITE D'APPORT ET CONSTATATION DE LA REALISATION DEFINITIVE DE L'APPORT ET DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Si vous adoptez l'ensemble des résolutions qui vous ont été présentées précédemment, nous vous demanderons de constater :

- la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives auxquelles la mise en œuvre du Traité d'Apport était subordonnée ;
- la réalisation définitive de cet apport et de l'augmentation de capital corrélative.

5 – NOMINATION DE NOUVEAUX MEMBRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Si l'ensemble des résolutions relatives à l'Opération d'Apport sus exposées emportait votre agrément et afin d'élargir la composition du conseil d'administration, nous vous proposons de nommer en qualité de nouveaux administrateurs, pour une période de six ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019 :

- Monsieur Stéphane AMINE, 46 ans, qui est co-fondateur et actionnaire majoritaire d'Inovalis, dont il assure également la présidence et la direction générale. Il dispose ainsi d'une expérience de 18 années en investissement immobilier, en France et à l'international, notamment au Canada où il a fondé Inovalis Real Estate Investment Trust, un trust d'investissement immobilier coté à la Bourse de Toronto ;
- Monsieur David GIRAUD, 47 ans, qui exerce les fonctions de Directeur Général Délégué d'Inovalis, dont il est également co-fondateur et actionnaire. Fort d'une expérience de 18 années en investissement immobilier, il est chargé notamment de la structuration des fonds, de la supervision administrative et financière des syndications, de la direction financière d'Inovalis et du pilotage de la performance Investisseurs ;
- Monsieur François SIMON, 58 ans, qui après une longue expérience au sein de Cheuvreux, notamment en tant que Responsable mondial « Actions », a fondé et pris la direction de Cameleon, holding et services de conseils ;
- Monsieur Jean-Daniel COHEN, 52 ans, qui est président du groupe Hoche Partners, une société de conseil et d'investissement spécialisée dans les financements structurés créée en 2001. Auparavant, il a été Directeur Général d'Aurel Leven et Président du Directoire de Louis Dreyfus Finance ;
- Madame Joëlle CHAUVIN, 67 ans, directeur immobilier d'Aviva France jusqu'au 30 juin 2014 et également vice-président de l'Institut de l'Épargne, qui a été nommée au sein de nombreux Conseils de Surveillance de SCPI ;
- Madame Marie-Laure TUFFAL-QUIDET, 49 ans, associée fondatrice de I.C.E. SAS, spécialisée en ingénierie des financements et conseils aux entreprises, et qui est par ailleurs dotée d'une solide expérience bancaire en matière de structuration et négociation pour compte d'entreprises en difficultés en Banque.

6 - POUVOIRS POUR FORMALITES

Enfin, nous vous demanderons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires requises à la suite des décisions qui seront adoptées.

Nous espérons que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément.

Le Conseil d'Administration

Annexe 1

Traité d'Apport