



Société anonyme à conseil d'administration, au capital social de 1.571.953,20 €
Siège social : 51 rue de Saint-Cyr 69009 Lyon
RCS Lyon n° 402 002 687

**AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE D' ACTIONS REALISTA,
INOPROM, INOVALIS ASSET MANAGEMENT ET INOVALIS PROPERTY
MANAGEMENT AU PROFIT D'AVENIR FINANCE**

**Annexe au rapport du conseil d'administration de la société Avenir Finance à l'Assemblée
générale extraordinaire du 18 juillet 2014**



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-34, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur le présent document le numéro d'enregistrement E. 14-043 en date du 27 juin 2014. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le numéro d'enregistrement a été attribué, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du code monétaire et financier, après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible, et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il atteste que l'information contenue dans ce document correspond aux exigences réglementaires en vue de l'admission ultérieure sur Euronext Paris des titres, qui, sous réserve de l'accord de l'Assemblée générale des actionnaires, seront émis en rémunération des apports.

Le présent document est disponible gratuitement au siège de la société Avenir Finance, 51 rue de Saint-Cyr 69009 Lyon, et sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et d'Avenir Finance (www.avenirfinance.fr).

RESUME DU DOCUMENT

Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au présent document. Toute décision d'investir dans les actions de la société Avenir Finance doit être fondée sur un examen exhaustif de ce document. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du document.

Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le présent document est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de la Communauté européenne ou parties de l'accord sur l'espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du document avant le début de la procédure judiciaire.

I - Informations concernant l'émetteur

Présentation de l'émetteur et de ses principales activités

La société émettrice, dont la dénomination sociale est Avenir Finance, est une société anonyme à conseil d'administration de droit français. La société Avenir Finance est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le n°402 002 687. Le capital social de l'émetteur s'élève à 1.571.953,20 euros divisé en 2.619.922 actions d'une valeur nominale de 0,60 centimes d'euros.

Créé en 1995, le groupe Avenir Finance a développé une première activité dédiée à l'immobilier ancien. Par la suite, le groupe Avenir Finance a rapidement diversifié son activité et son réseau par la création et le rachat de filiales.

En 1998, les actions de l'émetteur ont été introduites sur le Marché Libre de la Bourse de Paris, avant d'être transférées sur le Second Marché de la Bourse de Paris – désormais Eurolist Compartiment C.

Avenir Finance a aujourd'hui pour activité la gestion privée et la gestion d'actifs immobiliers et financiers, au travers de ses différentes filiales.

Un organigramme du groupe Avenir Finance, avant réalisation de l'Opération d'apport décrite dans le présent document, figure au Paragraphe 3.7.1 ci-dessous.

Présentation des principaux agrégats comptables

Données financières sélectionnées au cours des trois derniers exercices

- Actif consolidé – chiffres clés

En milliers d'euros	2013	2012	2011
Ecart d'acquisition	4 544	8 275	8 275
Participations dans les entreprises mises en équivalence	10 192		
Autres actifs non courant	3 529	4 617	4 607
ACTIF NON COURANT	18 265	12 892	12 882
ACTIF COURANT	61 761	54 131	32 329
TOTAL DE L'ACTIF	80 027	67 023	45 211

- Passif consolidé – chiffres clés

En milliers d'euros	2013	2012	2011
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)	25 244	20 899	20 919
Participations ne donnant pas le contrôle	1 449	3 233	2 261
PASSIF NON COURANT	2 626	148	188
PASSIF COURANT	50 707	42 743	21 844
TOTAL DU PASSIF	80 027	67 023	45 211

- Compte de résultat consolidé – Chiffre clés

En milliers d'euros	2013	2012	2011
CHIFFRE D'AFFAIRES	44 288	40 354	34 322
MARGE BRUTE	18 454	16 912	14 513
<i>Taux</i>	<i>42%</i>	<i>42%</i>	<i>42%</i>
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	2 369	1 591	-2
Cession d'actifs financiers	5 116		-73
Autres produits et charges opérationnels	-1 925	-103	1 121
RESULTAT OPERATIONNEL	5 559	1 488	1 046
Coût de l'endettement financier net	-194	-419	-184
RESULTAT NET	5 045	669	608

- Flux de trésorerie – chiffre clés

En milliers d'euros	2013	2012	2011
Trésorerie générée par les activités opérationnelles	3 471	9 139	-2 921
Intérêts payés	-222	-482	-273
Impôt sur le résultat payé	607	409	509
Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles	3 857	9 066	-2 685
Trésorerie nette utilisée par les activités d'investissement	-1 241	-58	-187
Trésorerie nette utilisée par les activités de financement	1 298	-2 985	4 044
Variation de trésorerie	3 914	6 023	1 173
Trésorerie d'ouverture	8 343	2 321	1 148
Trésorerie de clôture	12 257	8 343	2 321

Principaux risques liés à Avenir Finance et à son activité

Avenir Finance est exposée à différents risques tels que le risque opérationnel, lié à son activité et à celle des sociétés de son groupe, le risque de marché, le risque sur actions ou le risque de liquidité. Ces différents risques, leur impact sur Avenir Finance ainsi que les mesures prises par Avenir Finance en vue de se couvrir contre ces risques, sont décrits au Paragraphe 3.4 du présent document.

Evolution récente de la situation financière et perspective

La croissance d'Avenir Finance est aujourd'hui totalement portée par les deux branches d'activités du groupe.

La Gestion d'Actifs a ainsi représenté 63% du chiffre d'affaires d'Avenir Finance lors de l'exercice 2013 tandis que la Gestion Privée a représenté 37% du chiffre d'affaires d'Avenir sur la même période.

Le groupe Avenir Finance a débuté l'année 2014 avec une activité soutenue, notamment grâce à l'intégration des nouvelles équipes commerciales (transfert du Réseau Salariés d'Ageas France chez AFGP à compter du 1^{er} janvier 2014). De plus, le carnet de commandes de l'activité Suivi de Travaux (Aupera) génère depuis le début de l'exercice un chiffre d'affaires régulier, au fur et à mesure du démarrage des chantiers de travaux.

II - Informations concernant l'Opération

Description générale et principales caractéristiques de l'Opération d'apport

L'Opération d'apport décrite dans le présent document consiste en un apport effectué par Inovalis au bénéfice d'Avenir Finance de l'intégralité des actions ou parts sociales des sociétés Réalista, Inoprom, Inovalis AM, et Inovalis PM, qu'elle détient.

Cet apport sera rémunéré par l'émission, par augmentation de capital, de 5.154.844 actions nouvelles Avenir Finance d'une valeur nominale de soixante centimes d'euros chacune (0,60€), entièrement libérées, pour un montant nominal global de trois millions quatre-vingt-douze mille neuf cent six euros et quarante centimes (3.092.906,40€).

La différence entre la valeur des Apports effectués, soit soixante millions d'euros (60.000.000 €), et le montant de l'augmentation de capital, soit trois millions quatre-vingt-douze mille neuf cent six euros et quarante centimes (3.092.906,40 €), constituera une prime d'apport d'un montant total de cinquante six millions neuf cent sept mille quatre-vingt-treize euros et soixante centimes (56.907.093,60 €).

Le capital social d'Avenir Finance sera donc porté, à l'issue de la réalisation de l'Opération d'apport, d'un million cinq cent soixante et onze mille neuf cent cinquante-trois euros et vingt centimes (1.571.953,20 €) à quatre millions six cent soixante-quatre mille huit cent cinquante-neuf euros et soixante centimes (4.664.859,60 €).

A l'issue de l'opération, Inovalis détiendra une participation à hauteur d'environ 66,30 % dans le capital d'Avenir Finance.

L'Opération d'apport est par ailleurs soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- a) Obtention d'une confirmation de l'AMF, sous la forme d'une décision définitive, du fait qu'une offre publique (OPA et OPR) sur les actions Avenir Finance n'est pas requise à raison ou en conséquence de l'opération, la condition n'étant réputée réalisée qu'en cas d'absence

d'obligation de dépôt d'une telle offre publique et après expiration du délai de recours des tiers, aucun recours n'ayant été formé ;

- b) Accord ou approbation préalable des autorités de tutelle, à savoir de l'AMF (Article L532-9-1 du Code monétaire et financier) et de l'ACPR (Article 2 du Règlement CRBF n°96-16 du 20 décembre 1996) ;
- c) Approbation de l'apport par l'assemblée générale extraordinaire d'Avenir Finance et de l'augmentation du capital d'Avenir Finance le rémunérant.

Présentation des Sociétés Apportées, motifs et buts de l'Opération d'apport

Réalista, société par actions simplifiée, est une société de gestion d'actifs immobiliers qui regroupe l'ensemble des métiers de gestion d'actifs immobiliers nécessaires à un investisseur propriétaire ou à un occupant d'immeuble. Réalista participe à la conservation et à la valorisation des biens immobiliers qui lui sont confiés, soit en direct, soit via ses filiales en fonction des priorités financières de ses clients. En mars 2013, Réalista a acquis 100% des titres des sociétés sœurs Adyal PM, Adyal Facilities, Urbania Adyal Développement, Ametis et 51% de Urbania Campus (renommée Réalista Résidences) auprès de la société d'investissement Ulysse Investissement.

Inoprom, société à responsabilité limitée, est quant à elle dédiée à la promotion immobilière, au redéveloppement, et au repositionnement d'actifs immobiliers.

Inovalis AM, société de droit allemand à responsabilité limitée, fournit les mêmes services que Réalista en Allemagne.

Inovalis PM, société de droit allemand à responsabilité limitée, est un prestataire de services immobiliers dédiés aux entreprises et à l'immobilier public ainsi que des services de « facility management ».

L'Opération d'Apport constituera pour le groupe Avenir Finance un tremplin de croissance, en termes (i) de crédibilité, par la constitution d'un groupe de taille critique sur un marché en mutation, (ii) de synergies positives, par un renforcement et une complémentarité des métiers, et (iii) d'ambition, par l'accès à une implantation européenne.

La description détaillée des motifs et buts de l'Opération d'apport figure au Paragraphe 2.1.2 du présent document.

III – Données financières pro forma

L'augmentation de capital par apport en nature d'actions et de parts sociales des sociétés Réalista, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM au profit d'Avenir Finance a un impact significatif sur le périmètre actuel d'Avenir Finance. Conformément à l'annexe II du règlement (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004, Avenir Finance a décidé d'établir des comptes pro forma consolidés en se basant sur l'exercice clos au 31 décembre 2013, des comptes consolidés d'Avenir Finance et des comptes combinés, établis conformément aux normes IFRS, des Sociétés Apportées.

L'information pro forma permet d'illustrer, à titre indicatif uniquement, l'impact de l'augmentation de capital, rémunérant les Apports, sur l'actif, le passif et le résultat d'Avenir Finance à fin 2013, si l'Opération d'apport avait été réalisée au 1^{er} janvier 2013.

L'information pro forma prend aussi en compte l'impact de la mise en équivalence des sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires si la cession à Ageas France de 35% à 65 % des titres de ces sociétés avait eu lieu au 1^{er} janvier 2013.

Les résultats futurs peuvent différer de ceux décrits dans ces états financiers pro forma d'Avenir Finance sur l'exercice 2013.

Ces travaux se fondent sur un certain nombre d'hypothèses et notamment :

- la mise en équivalence anticipée des sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaire ;
- l'agrégat des comptes sociaux retraités des Sociétés Apportées.

L'ensemble des hypothèses retenues pour l'établissement de ces comptes pro forma est présentée au Paragraphe 4.2 ci-après.

Comptes pro forma

- Actif consolidé pro forma 2013

<i>En milliers d'euros</i>	Groupe Avenir Finance (conso IFRS)	Inovalis Asset M (sociaux) (iii)	INOPROM (sociaux) (iii)	Inovalis PM (sociaux) (iii)	Groupe Realista (combinés sociaux retraités) (iii) et (iv)	Cumul historique	Reclassement résultat cession SOL (ii)	MEE SOL (j)	GW AF (vi)	BW Réalista (v)	Ajustements proforma	31 décembre 2013 (proforma)
Goodwill	4 544					4 544			4 756		4 756	9 300
Capital souscrit non appelé												
Autres immobilisations incorporelles					36 810	36 810						36 810
Immobilisations corporelles	125	35	1		485	648						648
Autres actifs financiers, y compris dérivés	644				468	1 112		105			105	1 217
Participations dans les entreprises mises en équivalence	10 192					10 192						10 192
Actifs d'impôts différés	2 761				1 640	4 401						4 401
ACTIF IMMOBILISÉ	18 266	35	1		39 404	57 707		105	4 756		4 861	62 568
Stocks	8 319					8 319						8 319
Créances	37 150	911	2 644	196	22 290	63 191						63 191
Valeurs mobilières de placement	2 749				50	2 799						2 799
Disponibilités	13 543	355	85	424	3 214	17 621						17 621
Disponibilités Mandants					39 604	39 604						39 604
ACTIF CIRCULANT NET	61 761	1 266	2 728	620	65 159	131 534						131 534
Activités cédées - Actif												
TOTAL ACTIF	80 026 689	1 301 342	2 729 611	620 768	104 562 500	189 240 910		105 148	4 756 090		4 861 238	194 102 148

- **Passif consolidé pro forma 2013**

<i>En milliers d'euros</i>	Groupe Avenir Finance (conso IFRS)	Inovalis Asset M (sociaux) (iii)	INOPROM (sociaux) (iii)	Inovalis PM (sociaux) (iii)	Groupe Realista (combinés sociaux retraités) (iii) et (iv)	Cumul historique	Reclassement résultat cession SOL (ii)	MEE SOL (j)	GW AF (vi)	BW Réalista (v)	Ajustements proforma	31 décembre 2013 (proforma)
Capital	1 525	25	1	25	3 042	4 618						4 618
Primes	2 249	500		415	-3 164							
Réserves sociales	12 833	346		-265	-12 915							
Réserves consolidées	4 258		32		16 079	20 368	5 116	105	4 756	16 288	26 265	46 634
Résultat groupe	4 379	-80	850	295	5 800	11 245	-5 116			-2 443	-7 559	3 686
CAPITAUX PROPRES GROUPE	25 244	792	883	471	8 842	36 231		105	4 756	13 845	18 706	54 937
Part des minorit. dans les capit. propres	782				4	786		255			255	1 041
Part des minorit. dans le résultat net	667				-6	661		-255			-255	406
INTÉRÊTS MINORITAIRES	1 449				-2	1 447						1 447
Impôts différés	1				7 512	7 513						7 513
Provisions pour risques et charges	2 625				2 426	5 051						5 051
I - PROVISIONS	2 626				9 938	12 564						12 564
Ecart d'acquisition négatif					13 845	13 845				-13 845	-13 845	
Emprunts auprès établissements crédit	10 069				6 407	16 476						16 476
Dettes financières diverses	59				73	131						131
DETTES FINANCIÈRES	10 128				20 324	30 452				-13 845	-13 845	16 607
Fournisseurs et comptes rattachés	19 298	161	435	1	9 435	29 330						29 330
Dettes fiscales et sociales	7 426	16	395	75	6 858	14 771						14 771
Clients créditeurs Mandants					40 741	40 741						40 741
Autres dettes	13 855	333	1 017	73	8 425	23 704						23 704
TOTAL DES DETTES	40 580	510	1 847	150	65 460	108 546				-13 845	-13 845	94 701
Activités cédées - Passif												
TOTAL PASSIF	80 026 554	1 301 342	2 729 611	620 768	104 562 500	189 240 775		105 148	4 756 090		4 861 238	194 102 013

- Compte de résultat consolidé pro forma 2013

En milliers d'euros	Groupe Avenir Finance (conso IFRS)	Inovalis Asset M (sociaux) (iii)	INOPROM (sociaux) (iii)	Inovalis PM (sociaux) (iii)	Groupe Realista (combinés sociaux retraités) (iii) et (iv)	Cumul historique	Reclassement résultat cession SOL (ii)	MEE SOL (i)	GW AF (vi)	BW Réalista (v)	Ajustements proforma	31 décembre 2013 (proforma)
Ventes de marchandises	24 744					24 744						24 744
Ventes de produits	19 544	1 649	2 157	633	25 124	49 107		-1 958			-1 958	47 149
CHIFFRE D'AFFAIRES	44 288	1 649	2 157	633	25 124	73 851		-1 958			-1 958	71 893
Charges opérationnelles	-25 835		-91		-267	-26 192		-1 344			-1 344	-27 536
MARGE BRUTE	18 454	1 649	2 066	633	24 857	47 659		-3 302			-3 302	44 357
Charges de personnel	-11 647	-1 097	-488	-138	-10 780	-24 150		1 633			1 633	-22 517
Charges externes	-3 977	-628	-297	-189	-10 980	-16 071		432			432	-15 639
Impôts et taxes	-1 342		-34		-688	-2 065		182			182	-1 882
Dotations nettes aux amortissements	-160	-8		-2	-485	-655		54			54	-600
Dotations aux provisions nettes de reprises	206				1 742	1 947						1 947
Autres produits et charges (CIR)	836					836						836
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	2 368	-84	1 248	305	3 666	7 502		-1 001			-1 001	6 502
Perte de valeur sur actifs cessions d'actifs financiers	5 116					5 116	-5 116				-5 116	-2 129
Autres produits et charges opérationnels	-1 925	-35	6	1	-175	-2 129						-2 129
RESULTAT OPERATIONNEL	5 559	-119	1 253	305	3 490	10 489	-5 116	-1 001			-6 117	4 372
Coût de l'endettement financier brut	-222				-272	-493						-493
Produits financiers des placements de trésorerie	27	54	22	6	100	209		2			2	211
Coût de l'endettement financier net	-194	54	22	6	-172	-284		2			2	-282
Autres produits et charges financières	-50				998	948		5			5	953
Impôts sur les résultats	-269	-14	-426	-15	-965	-1 690		266			266	-1 424
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	5 046	-80	850	295	3 352	9 463	-5 116	-728			-5 844	3 619
Reprise Badwill au résultat					2 443	2 443				-2 443	-2 443	
Quote part résultat Mis En Equivalence								473			473	473
RESULTAT NET	5 045 538	-79 652	850 003	295 355	5 794 585	11 905 829	-5 116 000	-254 736		-2 443 000	-7 813 736	4 092 093

Tableau synthétique des capitaux propres et de l'endettement au 30 avril 2014

- **Capitaux propres au 30 avril 2014 avant Opération d'apport**

En milliers d'euros	30/04/14
Capital	1 525
Primes d'émission	14 992
Réserves consolidées	8 784
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)	25 302

- **Endettement financier net au 30 avril 2014 avant Opération d'apport**

En milliers d'euros	30/04/14
Trésorerie	9 918
Valeurs mobilières de placements	2 160
Liquidités (A)	12 078
Depôts et concours bancaires	3 516
Dépôts et cautionnement	27
Emprunts sur immobilier	3 767
Dettes Financières courantes à moins d'un an (B)	7 310
Excédent Financier net à moins d'un an (A) - (B)	4 768
Dettes à plus d'un an	-
Dettes Financières courantes à plus d'un an (C)	-
Excédent Financier net (A)- (B) - (C)	4 768

Définitions des termes utilisés dans le présent document

Adyal Conseil	désigne Adyal Conseil SAS
Adyal Facilities	désigne Adyal Facilities SAS
Adyal PM	désigne Adyal Property Management SAS
AFGP	désigne Avenir Finance Gestion Privée SAS
AFIM	désigne Avenir Finance Investment Managers SA
AMF	désigne l'Autorité des Marchés Financiers
Apporteur ou Société apporteuse	désigne Inovalis SA
Apports ou Actions Apportées	désigne les apports effectués par Inovalis, au bénéfice d'Avenir Finance, de 40.000 actions de Réalista, 100 parts sociales d'Inoprom, 1 part sociale d'Inovalis AM, et 25.000 parts sociales d'Inovalis PM
Avenir Finance	désigne Avenir Finance SA
BFR	désigne le besoin en fonds de roulement
Date de réalisation de l'Opération	désigne la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire d'Avenir Finance appelée à se prononcer sur l'Opération d'apport
Inoprom	désigne Inoprom SARL
Inovalis	désigne Inovalis SA
Inovalis AM	désigne Inovalis Asset Management GmbH

Inovalis PM	désigne Inovalis Property Management GmbH
Opération d'apport	désigne l'opération consistant en une émission, par Avenir Finance, de 5.154.844 actions Avenir Finance au profit d'Inovalis, en contrepartie des apports effectués par Inovalis au bénéfice d'Avenir Finance, de 40.000 actions de Réalista, 100 parts sociales d'Inoprom, 1 part sociale d'Inovalis AM, et 25.000 parts sociales d'Inovalis PM
Parties	désigne Avenir Finance et Inovalis
Protocole d'accord	désigne le protocole d'accord signé par Avenir Finance et Inovalis en date du 24 avril 2014
Réalista	désigne Réalista SAS
Sociétés Apportées	désignent les sociétés dont les Actions sont Apportées à la Société Bénéficiaire
Société Bénéficiaire	désigne Avenir Finance SA
Traité d'apport	désigne le traité d'apport signé par Avenir Finance et Inovalis en date du 10 juin 2014

III - Dilution et répartition du Capital

Des organigrammes du groupe Avenir Finance avant et après réalisation de l'Opération d'apport figurent respectivement aux Paragraphes 3.7.1 et 2.5.1.2 du présent document.

Des tableaux de répartition de l'actionnariat du groupe Avenir Finance avant et après réalisation de l'Opération d'apport figurent respectivement aux Paragraphes 3.18 et 2.5.1.2 du présent document.

IV - Modalités pratiques

Calendrier indicatif de l'Opération d'apport

Date	Opérations / Evénements
24 avril 2014	Annonce de l'opération – Signature du Protocole d'accord
29 avril 2014	Désignation des Commissaires aux Apports par le Président du tribunal de commerce de Lyon
10 juin 2014	Signature du traité d'apport
13 juin 2014	Avis de réunion publié au BALO
27 juin 2014	Enregistrement du Document E par l'AMF
2 juillet 2014	Dépôt au greffe et au siège social d'Avenir Finance du rapport des Commissaires aux Apports
2 juillet 2014	Avis de convocation publié au BALO
18 juillet 2014	Assemblée générale d'Avenir Finance – Réalisation de l'opération

Mise à disposition du document

Le présent document est disponible sans frais auprès d'Avenir Finance, 51, rue de Saint-Cyr, 69009 Lyon, et est également disponible sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et sur le site de l'émetteur (www.avenirfinance.fr).

Contact

Grégory Blain
Directeur général adjoint
Téléphone : 04 27 70 54 00
Email : contact@avenirfinance.fr

SOMMAIRE

1. RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES.....	18
1.1 Pour Avenir Finance, la société bénéficiaire des Apports.....	18
1.1.1 Responsable du document	18
1.1.2 Attestation du responsable du document	18
1.1.3 Responsables du contrôle des comptes.....	19
1.2 Pour les Sociétés Apportées	20
1.2.1 Responsables du document.....	20
1.2.2 Attestation du responsable du document	20
1.2.3 Pour Réalista.....	21
1.2.4 Pour Adyal PM.....	23
1.2.5 Pour Adyal Facilities	25
1.2.6 Pour Adyal Conseil.....	26
1.2.7 Pour Inoprom.....	27
2. RENSEIGNEMENTS SUR L'OPERATION ET SES CONSEQUENCES.....	28
2.1 Aspects économiques de l'Opération d'apport.....	28
2.1.1 Liens préexistants entre les sociétés en cause	28
2.1.2 Motifs et buts de l'Opération d'apport	28
2.2 Aspects juridiques de l'Opération d'apport.....	30
2.2.1 Description de l'Opération d'apport.....	30
2.2.2 Contrôle de l'Opération d'apport	34
2.2.3 Rémunération des Apports	35
2.3 Comptabilisation des Apports	35
2.3.1 Désignation et valeur des actifs apportés	35
2.3.2 Réévaluations / réajustements	37
2.3.3 Expertise indépendante.....	37
2.3.4 Détail du calcul de la prime d'apport	37
2.4 Rémunération des Apports	38
2.4.1 Description des critères retenus pour valoriser et comparer les sociétés concernées par l'Opération et justification de leur choix.....	38
2.4.2 Justification de l'élimination d'autres critères utilisés	45
2.4.3 Expertise des valeurs d'apports	46
2.4.4 Tableaux présentant l'application chiffrée des critères, globalement et pour une action, ainsi que les parités d'échange découlant de ces critères	46
2.4.5 Rappel des valorisations retenues pour chacune des sociétés concernées, lors d'opérations récentes (offres publiques, acquisitions de bloc de contrôle, fusions, apports d'actifs)	48
2.5 Conséquences de l'Opération d'apport	49
2.5.1 Conséquences pour Avenir Finance et ses actionnaires	49
2.5.2 Conséquences pour Inovalis et ses actionnaires	57
3. PRESENTATION DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS	58
3.1 Personnes responsables	58
3.2 Contrôleurs légaux des comptes.....	58
3.3 Informations financières sélectionnées.....	58
3.3.1 Bilan consolidé pour les trois derniers exercices – chiffres clés	58

3.3.2	Compte de Résultat Consolidé pour les trois derniers exercices – chiffres clés.....	59
3.3.3	Tableau des flux de trésorerie pour les trois derniers exercices – chiffres clés.....	59
3.4	Facteurs de risque.....	59
3.4.1	Risques liés à l’activité d’Avenir Finance et des sociétés de son groupe.....	60
3.4.2	Risques de marché.....	61
3.4.3	Risques sur actions.....	62
3.4.4	Risque de liquidité.....	62
3.4.5	Risques juridiques.....	62
3.4.6	Risques sociaux.....	62
3.4.7	Risques environnementaux.....	62
3.4.8	Assurances et couverture des risques.....	63
3.5	Informations concernant la société.....	63
3.5.1	Histoire et évolution de la société.....	63
3.5.2	Investissements.....	65
3.6	Aperçu des activités.....	65
3.6.1	Principales activités.....	65
3.6.2	Principaux marchés.....	67
3.7	Organigramme.....	68
3.7.1	Description du groupe dont fait partie l’émetteur.....	68
3.7.2	Liste des filiales importantes de l’émetteur.....	70
3.8	Propriétés immobilières, usines et équipements.....	72
3.9	Examen de la situation financière et du résultat.....	72
3.9.1	Situation financière.....	72
3.9.2	Résultat d’exploitation.....	76
3.10	Trésorerie et capitaux.....	78
3.10.1	Capitaux propres du groupe.....	78
3.10.2	Trésorerie du groupe.....	79
3.10.3	Endettement financier du groupe.....	80
3.11	Recherche et développement, brevets et licences.....	80
3.12	Information sur les tendances.....	81
3.13	Prévisions ou estimations du bénéfice.....	81
3.14	Organes d’administration et direction générale.....	82
3.14.1	Présentation des membres des organes d’administration et de la direction générale....	82
3.14.2	Conflits d’intérêt au niveau des organes d’administration et de la direction générale..	85
3.15	Rémunérations et avantages.....	86
3.15.1	Politique de rémunération d’Avenir Finance.....	86
3.15.2	Rémunérations variables.....	87
3.15.3	Sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d’autres avantages.....	87
3.16	Fonctionnement des organes d’administration et de direction.....	88
3.16.1	Mandats des administrateurs.....	88
3.16.2	Informations relatives aux contrats de service liant les membres du Conseil d’administration à Avenir Finance ou l’une quelconque de ses filiales.....	89
3.16.3	Informations relatives aux comités d’audit et de rémunération d’Avenir Finance.....	89
3.16.4	Gouvernement d’entreprise.....	89
3.17	Salariés.....	106
3.17.1	Ressources humaines.....	106
3.17.2	Participations et stock options.....	106

3.17.3	Plans d'Epargne.....	106
3.18	Principaux actionnaires	106
3.19	Opérations avec des apparentés.....	107
3.20	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la société	107
3.20.1	Informations financières historiques	107
3.20.2	Informations financières pro forma.....	108
3.20.3	Vérification des informations financières historiques annuelles	108
3.20.4	Date des dernières informations financières.....	108
3.20.5	Informations financières intermédiaires et autres.....	108
3.20.6	Politique de distribution des dividendes.....	108
3.20.7	Procédures judiciaires et d'arbitrage	109
3.20.8	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....	109
3.21	Informations complémentaires	110
3.21.1	Capital social	110
3.21.2	Dispositions relatives au conseil d'administration et à la direction générale	115
3.21.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	119
3.21.4	Modifications des droits des actionnaires.....	120
3.21.5	Dispositions relatives aux assemblées générales.....	120
3.21.6	Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	125
3.21.7	Franchissements de seuils statutaires	125
3.21.8	Dispositions régissant les modifications de capital	125
3.22	Contrats importants	125
3.23	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts.....	126
3.24	Documents accessibles au public	126
3.25	Informations sur les participations	126
3.26	Informations complémentaires	127
3.26.1	Facteurs de risques liés à l'Opération d'apport	127
3.26.2	Déclaration sur le fonds de roulement net.....	128
3.26.3	Capitaux propres et endettement sur la base des comptes au 30 avril 2014.....	129
3.26.4	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Opération d'apport	130
3.26.5	Dépenses liées à l'Opération d'apport.....	130
3.26.6	Dilution.....	130
4.	DONNEES FINANCIERES PRO FORMA.....	131
4.1	L'impact de la norme IFRS 3 « Regroupement d'Entreprises » sur le traitement comptable dans le cadre du rapprochement entre Avenir Finance et Inovalis.....	131
4.2	Présentation des hypothèses retenues pour l'établissement du pro forma 2013.....	132
4.3	Présentation des états financiers pro forma 2013	133
4.3.1	Actif consolidé pro forma 2013.....	135
4.3.2	Passif consolidé pro forma 2013	136
4.3.3	Compte de résultat consolidé pro forma 2013.....	137
4.4	Rapport des commissaires aux comptes sur les informations pro forma 2013.....	138
5.	PRESENTATION DES SOCIETES DONT LES TITRES SONT APPORTES	140
5.1	Pour Réalista.....	140
5.1.1	Renseignements généraux	140
5.1.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social.....	142

5.1.3	Renseignements relatifs à l'activité de la société	143
5.1.4	Renseignements financiers	145
5.1.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la société.....	146
5.2	Pour Adyal PM.....	147
5.2.1	Renseignements généraux	147
5.2.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social.....	148
5.2.3	Renseignements relatifs à l'activité de la société	150
5.2.4	Renseignements financiers	152
5.2.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la société.....	153
5.3	Pour Adyal Facilities	154
5.3.1	Renseignements généraux	154
5.3.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social.....	155
5.3.3	Renseignements relatifs à l'activité de la société	157
5.3.4	Renseignements financiers	159
5.3.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la société.....	160
5.4	Pour Adyal Conseil	161
5.4.1	Renseignements généraux	161
5.4.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social.....	162
5.4.3	Renseignements relatifs à l'activité de la société	163
5.4.4	Renseignements financiers	165
5.4.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la société.....	165
5.5	Pour les autres sociétés détenues par Réalista	166
5.5.1	Adyal Grands Comptes.....	166
5.5.2	Amétis	166
5.5.3	Réalista Résidences	166
5.6	Pour Inoprom.....	167
5.6.1	Renseignements généraux	167
5.6.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social.....	168
5.6.3	Renseignements relatifs à l'activité de la société	169
5.6.4	Renseignements financiers	171
5.6.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la société.....	171
5.7	Pour Inovalis AM	173
5.7.1	Renseignements généraux	173
5.7.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social.....	174
5.7.3	Renseignements relatifs à l'activité de la société	175
5.7.4	Renseignements financiers	176
5.7.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la société.....	176
5.8	Pour Inovalis PM.....	177
5.8.1	Renseignements généraux	177
5.8.2	Renseignements de caractère général concernant le capital social.....	178
5.8.3	Renseignements relatifs à l'activité de la société	179
5.8.4	Renseignements financiers	180
5.8.5	Renseignements concernant l'évolution récente de la société.....	180
6.	ANNEXES.....	181

1. RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

1.1 Pour Avenir Finance, la société bénéficiaire des Apports

1.1.1 Responsable du document

Monsieur Daniel Blain,
Président directeur général

1.1.2 Attestation du responsable du document

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du présent document.

Les informations financières historiques présentées dans le présent document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes, figurant en Annexe C au présent document.

Les contrôleurs légaux ont émis l'observation suivante dans leur rapport sur les comptes consolidés d'Avenir Finance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-avant, nous attirons votre attention sur la note 1.4 « référentiel comptable » des notes annexes aux comptes consolidés qui font référence aux nouvelles normes d'application obligatoire ou anticipée ».

Les contrôleurs légaux ont par ailleurs émis l'observation suivante dans leur rapport sur les comptes consolidés d'Avenir Finance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-avant, nous attirons votre attention sur la note 1.4 de l'annexe aux comptes consolidés qui fait référence aux nouvelles normes d'application obligatoire ou anticipée ».

Enfin, le rapport des commissaires aux comptes d'Avenir Finance sur les comptes consolidés d'Avenir Finance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 contient l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-avant, nous attirons votre attention sur la note 1.4 de l'annexe aux comptes consolidés qui fait référence aux nouvelles normes d'application obligatoire ou anticipée ».

Le 26 juin 2014
Daniel Blain
Président directeur général d'Avenir Finance

1.1.3 Responsables du contrôle des comptes

1.1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

- **CABINET MAZARS** – 131 boulevard Stalingrad 69624 Villeurbanne Cédex, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon),

Représenté par Monsieur Emmanuel Charnavel,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 1^{er} juin 2004 et renouvelé lors des Assemblées générales du 18 juin 2008 et du 6 juin 2014, pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

- **ANDREE NEOLIER ET ASSOCIES** – 9 avenue Victor Hugo 69160 Tassin la demi Lune, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon),

Représenté par Madame Andrée Neolier,

Entrée en fonction lors de l'Assemblée générale du 22 novembre 2000 et renouvelé lors des Assemblées générales des 31 mai 2006 et 23 mai 2012 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

1.1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

- **FREDERIC MAUREL** – 131 boulevard bataille de Stalingrad 69100 Villeurbanne, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon),

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 6 juin 2014 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

- **ALAIN NEOLIER** – 53 rue Vauban 69006 Lyon, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon),

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 22 novembre 2000 et renouvelé lors des Assemblées générales du 31 mai 2006 et 23 mai 2012 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

1.2 **Pour les Sociétés Apportées**

1.2.1 **Responsables du document**

Monsieur Stéphane Amine,
Président directeur général d'Inovalis

Monsieur Fadi Caledit,
Président de Réalista et d'Adyal PM, gérant d'Inoprom

Monsieur Philippe Bellini,
Président d'Adyal Facilities

Monsieur Stéphane Roussillo,
Président d'Adyal Conseil

1.2.2 **Attestation du responsable du document**

Attestation de Monsieur Stéphane Amine

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ».

Le 26 juin 2014
Stéphane Amine
Président directeur général d'Inovalis

1.2.3 Pour Réalista

1.2.3.1 Attestation du responsable du document

Attestation de Monsieur Fadi Caledit

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document relatives à Réalista sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes de la société Réalista une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes relatifs à cette société contenus au Paragraphe 5.1 du présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce Paragraphe.

Les informations financières historiques présentées dans le présent document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes, figurant en Annexe E au présent document.

Les contrôleurs légaux ont émis l'observation suivante dans leur rapport sur les comptes annuels de Réalista au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans l'annexe aux comptes annuels :

- Note 6 « Etat des créances » qui précise que les clients correspondent à des rétrocessions d'honoraires qui seront honorées au plus tard lors de la cession des actifs immobilisés logés dans les sociétés concernées ».

Les contrôleurs légaux ont par ailleurs émis l'observation suivante dans leur rapport sur les comptes annuels de Réalista au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans l'annexe aux comptes annuels :

- Note 6 « Etat des créances » qui précise que les clients correspondent à des rétrocessions d'honoraires qui seront honorées au plus tard lors de la cession des actifs immobilisés logés dans les sociétés concernées ».

Le 26 juin 2014
Fadi Caledit
Président de Réalista

1.2.3.2 Responsables du contrôle des comptes

1.2.3.2.1 Commissaire aux comptes titulaire

DELOITTE & ASSOCIES – 185 Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly Sur Seine, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles),

Représenté par Monsieur Albert Aïdan,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 28 juin 2007 et renouvelé lors de l'Assemblée générale du 28 juin 2013 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

1.2.3.2.2 Commissaire aux comptes suppléant

BEAS SARL – 195 avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly Sur Seine, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles),

Représenté par Madame Mireille Berthelot,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 28 juin 2007 et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 28 juin 2013 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

1.2.4 Pour Adyal PM

1.2.4.1 Attestation du responsable du document

Attestation de Monsieur Fadi Caedit

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document relatives à Adyal PM sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes de la société Adyal PM une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes relatifs à cette société contenus au Paragraphe 5.2 du présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce Paragraphe.

Les informations financières historiques présentées dans le présent document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes, figurant en Annexe E au présent document.

Les contrôleurs légaux ont émis l'observation suivante dans leur rapport sur les comptes annuels d'Adyal PM au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- Le paragraphe « Faits caractéristiques de l'exercice – Evènements postérieurs à la clôture » de l'annexe qui expose les conséquences sur les comptes annuels 2011 du dénouement du protocole de conciliation du 6 septembre 2010 et des actions visant au rétablissement des capitaux propres de la société ;
- Le paragraphe « Rétablissement des fonds propres et soutien de l'actionnaire » de l'annexe relatif au soutien de l'actionnaire Ulysse Investissements ;
- Et le paragraphe « Risques sur contentieux en cours » de l'annexe relatif à des procédures contentieuses à l'encontre de la société.»

Les contrôleurs légaux ont par ailleurs émis l'observation suivante dans leur rapport sur les comptes annuels d'Adyal PM au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- Le paragraphe « Faits caractéristiques de l'exercice – Evènements postérieurs à la clôture » de l'annexe qui expose les conséquences de la fusion intervenue en 2012 sur la comparabilité des comptes ;
- Le paragraphe « Risques sur contentieux en cours » de l'annexe relatif à des procédures contentieuses à l'encontre de la société.»

Le 26 juin 2014
Fadi Caedit
Président d'Adyal PM

1.2.4.2 Responsables du contrôle des comptes

1.2.4.2.1 Commissaire aux comptes titulaire

DELOITTE & ASSOCIES – 185 Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly Sur Seine, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles),

Représenté par Monsieur Albert Aïdan,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 7 octobre 2013 en remplacement du commissaire aux comptes précédent, démissionnaire, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

1.2.4.2.2 Commissaire aux comptes suppléant

BEAS SARL – 195 avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly Sur Seine, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles),

Représenté par Madame Mireille Berthelot,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 7 octobre 2013 en remplacement du commissaire aux comptes précédent, démissionnaire, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

1.2.5 Pour Adyal Facilities

1.2.5.1 Attestation du responsable du document

Attestation de Monsieur Philippe Bellini

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document relatives à Adyal Facilities sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes d'Adyal Facilities une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes relatifs à cette société contenus au Paragraphe 5.3 du présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce Paragraphe.

Les informations financières historiques présentées dans le présent document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes, figurant en Annexe E au présent document.

Les contrôleurs légaux ont émis l'observation suivante dans leur rapport sur les comptes annuels d'Adyal Facilities au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Faits caractéristiques de l'exercice – Evénements postérieurs à la clôture » de l'annexe qui expose les conséquences sur les comptes annuels 2011 du dénouement du protocole de conciliation du 6 septembre 2010 et des actions visant au rétablissement des capitaux propres de la société ».

Le 26 juin 2014
Philippe Bellini
Président d'Adyal Facilities

1.2.5.2 Responsables du contrôle des comptes

1.2.5.2.1 Commissaire aux comptes titulaire

AUREALYS, 11 rue du Colisée, 75008 Paris (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris),

Représenté par Monsieur Fabrice Abtan,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 7 octobre 2013 en remplacement du commissaire aux comptes précédent, démissionnaire, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

1.2.5.2.2 Commissaire aux comptes suppléant

AUDISEE, 17 rue Charles V 75004 Paris (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris),

Représenté par Monsieur Aymeric Janet,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 7 octobre 2013 en remplacement du commissaire aux comptes précédent, démissionnaire, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

1.2.6 Pour Adyal Conseil

1.2.6.1 Attestation du responsable du document

Attestation de Monsieur Stéphane Roussillo

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document relatives à Adyal Conseil sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes d'Adyal Conseil une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes relatifs à cette société contenus au Paragraphe 5.4 du présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce Paragraphe.

Les informations financières historiques présentées dans le présent document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes, figurant en Annexe E au présent document. »

Le 26 juin 2014
Stéphane Roussillo
Président d'Adyal Conseil

1.2.6.2 Responsables du contrôle des comptes

1.2.6.2.1 Commissaire aux comptes titulaire

AMPERSAND ASSOCIES, 47 rue de Liège 75008 Paris (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris),

Représenté par Monsieur Pascal Housseau,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 6 octobre 2006 et renouvelé lors de l'Assemblée générale du 8 juin 2010 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

1.2.6.2.2 Commissaire aux comptes suppléant

AMPERSAND, 14 rue de Moscou 75008 Paris (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris),

Représenté par Monsieur François Duhau,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 6 octobre 2006 et renouvelé lors de l'Assemblée générale du 8 juin 2010 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

1.2.7 Pour Inoprom

1.2.7.1 Attestation du responsable du document

Attestation de Monsieur Fadi Caledit

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document relatives à Inoprom sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes de la société Inoprom une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes relatifs à cette société contenus au Paragraphe 5.6 du présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce Paragraphe.

Les informations financières historiques présentées dans le présent document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes, figurant en Annexe E au présent document. »

Le 26 juin 2014
Fadi Caledit
Gérant d'Inoprom

1.2.7.2 Responsables du contrôle des comptes

1.2.7.2.1 Commissaire aux comptes titulaire

AUREALYS – 11 rue du Colisée 75008 Paris, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris),

Représenté par Monsieur Fabrice Abtan,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 21 juin 2010 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

1.2.7.2.2 Commissaire aux comptes suppléant

AUDISSEE – 17 rue Charles V 75004 Paris, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris),

Représenté par Monsieur Aymeric Janet,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 21 juin 2010 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

2. RENSEIGNEMENTS SUR L'OPERATION ET SES CONSEQUENCES

2.1 Aspects économiques de l'Opération d'apport

2.1.1 Liens préexistants entre les sociétés en cause

2.1.1.1 Liens en capital

Néant.

2.1.1.2 Autres liens

2.1.1.2.1 Cautions

Néant.

2.1.1.2.2 Administrateurs – Dirigeants communs

Néant.

2.1.1.2.3 Filiales communes et dépendance à l'égard d'un même groupe

Néant.

2.1.1.2.4 Accords techniques et commerciaux (conventions réglementées au sens de l'article L. 225-38 du Code de commerce)

Néant.

2.1.2 Motifs et buts de l'Opération d'apport

2.1.2.1 Intérêt de l'Opération d'apport pour Avenir Finance et ses actionnaires

L'intégration par Avenir Finance des services immobiliers d'Inovalis constituera un tremplin de croissance, en termes (i) de crédibilité, par la constitution d'un groupe de taille critique sur un marché en mutation, (ii) de synergies positives, par un renforcement et une complémentarité des métiers, et (iii) d'ambition, par l'accès à une implantation européenne.

En réalisant l'Opération d'apport, Avenir Finance atteindra une taille critique en termes d'effectifs (près de 500 collaborateurs), de niveau d'activités et de couverture nationale (présence dans plus de 25 villes françaises). Ceci lui permettra d'asseoir sa crédibilité auprès de ses clients, de ses partenaires et de ses fournisseurs.

Par ailleurs, les références des clients prestigieux d'Adyal (LVMH, Renault, Orange, ERDF etc.), mais aussi le savoir-faire reconnu et primé d'Inoprom, permettront à Avenir Finance de renforcer son image dans le domaine de la gestion et de la distribution de produits financiers et immobiliers.

La connaissance des marchés immobiliers locaux développée par les équipes et la présence nationale du réseau Adyal sont autant de relais de croissance et d'opportunités pour les activités immobilières d'Avenir Finance.

Le savoir-faire d'Inoprom en matière de rénovation immobilière, ainsi que celui des équipes d'Adyal, permettra à Avenir Finance de renforcer et d'étoffer son expertise immobilière.

Par ailleurs, l'Opération d'apport permettra de développer une offre de produits financiers à destination de la clientèle institutionnelle d'Inovalis.

Enfin, les services immobiliers d'Inovalis apporteront une présence opérationnelle en Allemagne, laquelle constituera une première étape dans un objectif de développement d'Avenir Finance dans toute l'Europe.

Ainsi, Avenir Finance disposera d'une offre intégrée à destination de la clientèle privée et institutionnelle, tant en France qu'à l'international.

2.1.2.2 Intérêt de l'Opération d'apport pour Inovalis et ses actionnaires

Créé en 1998, le groupe Inovalis a complété dès 2002, ses activités de structuration de produits immobiliers (production) et ses activités de conseil en investissement immobilier auprès d'investisseurs non-européens (distribution) par la création de la société Réalista qui couvre l'ensemble des métiers de services immobiliers (services) : Asset Management, Property Management, Facility Management, et Conseil.

Avec un tel modèle intégré, (i) la société de service bénéficie de l'apport d'affaires des activités de structuration et d'investissement et, réciproquement, (ii) la conceptualisation de produits de qualité ainsi que l'attrait d'investisseurs étrangers sont grandement renforcés par la maîtrise « terrain » (identification d'immeubles, valorisation, etc.) et la possibilité de proposer un service clé-en-main (gestion déléguée des actifs) apporté par la société de service.

La même logique a prévalu lors de la création des sociétés de service Inovalis AM en 2006 et Inovalis PM en 2009 à mesure que les investissements réalisés par Inovalis s'accéléraient en Allemagne (plus de 250 M€ investis en Allemagne entre 2006 et 2009).

En mars 2013, les activités de service du groupe Inovalis ont intégré les sociétés de services immobiliers Adyal (180 collaborateurs, premier réseau national avec 26 implantations et 400 clients).

L'Opération d'apport, qui consiste en l'intégration de la globalité des activités de services immobiliers (France & Allemagne) d'Inovalis, permettra aux actionnaires d'Inovalis de perpétuer un modèle vertueux et éprouvé en renforçant leur capacité de production et de distribution et de tirer ainsi parti de façon optimale de la taille et du maillage territorial unique procurés par le réseau des sociétés Adyal.

En effet, le groupe Avenir Finance, est présent dans la gestion d'actifs financiers (autre l'immobilier), gère un réseau de 200 commerciaux, et anime une clientèle essentiellement privée et française.

Inovalis est quant à elle une spécialiste de l'immobilier et anime une clientèle institutionnelle et étrangère. Outre la complémentarité des métiers immobiliers décrite ci-dessus, un rapprochement avec

Avenir Finance permettra aux actionnaires d’Inovalis d’envisager de nouvelles sources de création de valeur telles que, de façon illustrative (en soulignant la contribution de chaque activité) :

- Conception de nouveaux produits immobiliers (production) avec par exemple une sélection d’actifs immobiliers allemands opérée par Inovalis AM (services) à destination de la clientèle privée d’Avenir Finance (distribution) ;
- Mise à disposition de l’expertise des opérationnels, connaisseurs des subtilités du marché local (services) pour la sélection de nouveaux produits immobiliers (production).

Davantage de précisions sur les orientations nouvelles étudiées pour la société combinée sont présentées au Paragraphe 2.5.1.6 ci-dessous.

Outre son intérêt pour Avenir Finance, cette Opération d’apport présente de nombreux atouts pour Inovalis et ses actionnaires qui sont fortement mobilisés pour permettre sa réalisation et son succès.

Outre l’intérêt économique qui résulterait de la réussite opérationnelle de l’Opération, les actionnaires d’Inovalis – co-fondateurs et toujours impliqués dans le quotidien de l’entreprise – voient également un avantage dans la possibilité de diversifier leur offre de produits et ainsi d’accompagner différemment leurs clients historiques.

Enfin, les actionnaires d’Inovalis perçoivent l’intérêt pour les salariés des Sociétés Apportées d’appartenir à un groupe plus large et ainsi d’offrir de nouvelles perspectives de carrière.

Enfin, il est prévu que Stéphane Amine soit nommé Président Directeur Général de Avenir Finance.

2.2 Aspects juridiques de l’Opération d’apport

2.2.1 Description de l’Opération d’apport

2.2.1.1 Cadre contractuel

2.2.1.1.1 Historique

Avenir Finance et Inovalis ont initié au début de l’année 2014 des négociations en vue d’un rapprochement dont il est apparu qu’il pourrait être à l’origine de synergies importantes et constituer un tremplin immédiat de croissance pour chacune des entités.

Des opérations de due diligence et d’audits portant sur les aspects financier, juridique, social, fiscal, comptable et réglementaire ont donc été lancées pour étudier la faisabilité de ce rapprochement.

Parallèlement, chacune des sociétés apporteuse et bénéficiaire a fait réaliser des approches de valorisation par des professionnels.

Le 24 avril 2014, les Parties ont signé un Protocole d’accord, fixant et détaillant les modalités de l’Opération d’apport.

La signature de ce Protocole d'accord a été annoncée par un communiqué de presse en date du même jour, publié postérieurement à la fermeture des marchés, afin de présenter aux investisseurs les modalités principales de ce rapprochement.

2.2.1.1.2 Modalités de l'Opération d'apport

Aux termes du Protocole d'accord, Inovalis apportera à Avenir Finance la pleine propriété de l'intégralité des actions ou parts sociales qu'elle détient dans le capital social des sociétés Réalista, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM.

Ces Apports seront réalisés à titre pur et simple, à l'exclusion de tout autre élément d'actif ou de passif.

2.2.1.1.3 Conditions suspensives

Aux termes du Protocole d'accord, l'Opération d'apport est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'une confirmation de l'AMF, sous la forme d'une décision définitive, du fait qu'une offre publique (OPA et OPR) sur les actions Avenir Finance n'est pas requise à raison ou en conséquence des Apports, la condition n'étant réputée réalisée qu'en cas d'absence d'obligation de dépôt d'une telle offre publique et après expiration du délai de recours des tiers, aucun recours n'ayant été formé ;
- Accord ou approbation préalable, lorsqu'ils sont légalement ou réglementairement requis, des autorités de tutelle relatifs à la réalisation des Apports, et notamment de l'AMF au titre de l'article L. 532-9-1 du Code monétaire et financier, de l'ACPR, etc. ;
- Approbation des Apports et de l'augmentation du capital d'Avenir Finance les rémunérant par l'Assemblée générale extraordinaire d'Avenir Finance.

2.2.1.1.4 Opérations préalables

Aux termes du Protocole d'accord, Inovalis s'est engagée et s'est portée fort de ses filiales, à ce qu'au plus tard à la Date de l'apport, certaines opérations de restructurations aient été réalisées et ne soient plus soumises qu'à la condition suspensive d'approbation de l'Apport par l'assemblée générale des actionnaires d'Avenir Finance :

- Cession pour un euro (1 €) par Inovalis de la propriété des marques Réalista à Réalista ;
- Engagement de non concurrence : engagement d'Inovalis, tant pour elle-même qu'au nom et pour le compte des sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, pendant une durée de 10 ans à compter de la Date de l'Apport et sur le territoire de l'Europe, de ne pas entrer en concurrence avec l'activité des Sociétés Apportées ;
- Engagement de partenariat : engagement d'Inovalis, tant pour elle-même qu'au nom et pour le compte des sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, pendant une durée de 10 ans à compter de la Date de l'Apport et sur le territoire de l'Europe,

pour les missions confiées à Inovalis et/ou aux sociétés contrôlées, à faire appel par priorité aux Sociétés Apportées (que ce soit dans les cas de sous-traitance, délégation ou substitution, ou dans le cadre d'une mise en contact direct des partenaires d'Inovalis et/ou des sociétés contrôlées par Inovalis avec les Sociétés Apportées).

Cet engagement a été consenti sous réserve des dispositions applicables à Inovalis et/ou aux sociétés contrôlées par Inovalis dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts des sociétés de gestion de portefeuilles et des dispositions et recommandations complémentaires de l'AFG/ASPIM spécifiques aux OPCV approuvés par le collège de l'AMF le 11 juin 2013, le Code de déontologie de la gestion des SCPI dans sa version de juin 2011 et la Doctrine externalisée du régulateur dans la position AMF du 16 septembre 2009 ;

- Résiliation des conventions de *management fees* existant à ce jour entre Inovalis et les Sociétés Apportées, sans indemnité de part ni d'autre ; de nouvelles conventions entre Inovalis et Avenir Finance devant être proposées lors des conseils d'administration respectifs de ces sociétés.

La convention d'intégration fiscale existant à ce jour entre Inovalis et les Sociétés Apportées et visée par cette opération préalable, deviendra sans objet le jour de la réalisation de l'Opération d'apport du fait du non respect, par Inovalis, du pourcentage de détention requis dans le capital des Sociétés Apportées, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014.

- Emission par Réalista de titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) en faveur de Pearl, société centralisatrice de trésorerie au sein du groupe Inovalis, 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° 791 073 091. Cette émission de TSDI correspond au montant de la créance en compte courant d'un montant de 4.800.000 euros en principal et 200.000 euros d'intérêts courus à ce jour détenue par Pearl sur Réalista – cette créance étant la contrepartie du prêt bancaire contracté par Pearl pour l'acquisition des sociétés Adyal par Réalista ;
- Levée du nantissement du compte titre Réalista au profit de CEGC conclu en date du 22 février 2013.

2.2.1.1.5 Déclarations et garanties

A la suite de la réalisation des opérations de due diligence et d'audits, les Parties ont convenu de tenir compte des risques identifiés pour le calcul des valorisations, et en conséquence de ne pas se consentir une quelconque garantie autre que celles ordinaires et de droit et que celles portant sur la propriété et la libre disposition des Actions Apportées.

2.2.1.2 Date du projet de Traité d'apport

Le contrat d'apport a été signé entre Avenir Finance et Inovalis le 10 juin 2014, par Daniel Blain, Président directeur général d'Avenir Finance et Stéphane Amine, Président directeur général d'Inovalis, mandataires sociaux des deux sociétés, dûment autorisés par leurs conseils d'administration respectifs réunis le même jour.

2.2.1.3 Date d'arrêté des comptes utilisés pour la détermination des valeurs d'apport et de rémunération des Apports

Les comptes utilisés pour la détermination des valeurs d'apport et de rémunération des Apports ont été arrêtés au 31 décembre 2013.

2.2.1.4 Date de réalisation et d'effet de l'Opération d'apport

La réalisation de l'Opération d'apport interviendra à l'issue de son approbation par l'Assemblée générale des actionnaires d'Avenir Finance.

2.2.1.5 Date de réunion des organes sociaux ayant approuvé l'Opération d'apport

Le conseil d'administration d'Avenir Finance a, le 23 avril 2014, autorisé la signature du Protocole d'accord par le représentant légal d'Avenir Finance, Monsieur Daniel Blain.

Le conseil d'administration d'Inovalis a, le 24 avril 2014, autorisé la signature du Protocole d'accord par le représentant légal d'Inovalis, Monsieur Stéphane Amine.

Les conseils d'administration d'Avenir Finance et d'Inovalis ont été convoqués en vue de se réunir le 10 juin 2014, afin d'autoriser la signature du Traité d'apport et de déléguer aux représentants légaux d'Avenir Finance, Monsieur Daniel Blain, et d'Inovalis, Monsieur Stéphane Amine, tout pouvoir pour effectuer les diligences nécessaires à la réalisation de l'Opération d'apport.

2.2.1.6 Régime fiscal de l'Opération d'apport

L'Opération d'apport sera assujettie au droit d'enregistrement de cinq cents euros (500 €) prévu par l'article 810-1 du Code général des impôts.

Inovalis, société apporteuse et Avenir Finance, société bénéficiaire des apports, déclarent opter pour le régime de faveur des apports partiels d'actifs mentionné à l'article 210 B du Code général des impôts, les Apports réunissant les conditions prévues pour l'application dudit régime, les actions et parts sociales apportées constituant l'intégralité du capital social des sociétés Réalista, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM.

Pour l'application de l'article 210 B du Code général des impôts, Inovalis s'engage à :

- conserver les actions reçues en rémunération des Apports pendant un délai minimum de trois ans à compter de la Date de réalisation de l'Opération ;
- calculer ultérieurement les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession des actions reçues en rémunération des Apports d'après la valeur que les actions et parts sociales apportées avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

Avenir Finance s'engage quant à elle, conformément aux dispositions de l'article 210 A du Code général des impôts, à calculer les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession ultérieure des actions et parts apportées, d'après la valeur que ces titres avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures d'Inovalis.

Inovalis et Avenir Finance établiront et joindront à leur déclaration de résultat un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition, tel que prévu par l'article 54 septies du Code général des impôts.

Avenir Finance tiendra le registre des plus-values en report d'imposition prévu par l'article 54 septies susvisé.

2.2.2 **Contrôle de l'Opération d'apport**

2.2.2.1 Date de l'Assemblée générale appelée à approuver l'Opération d'apport

L'Assemblée générale d'Avenir Finance appelée à approuver l'Opération d'apport se tiendra le 18 juillet 2014.

2.2.2.2 Commissaires aux Apports

Par ordonnance en date du 29 avril 2014, le Président du Tribunal de commerce de Lyon a nommé en qualité de Commissaires aux Apports :

- **Le cabinet TUDEL & ASSOCIES, représenté par Monsieur Michaël Fontaine** – 139 boulevard Haussmann 75008 Paris ;
- **Le cabinet TEOREM, représenté par Monsieur Philippe Bau** – 31 rue du Souvenir 69009 Lyon,

Outre l'appréciation de la valeur des apports en nature consentis à Avenir Finance par Inovalis, la mission des Commissaires aux Apports a été étendue, sur requête d'Avenir Finance, à l'appréciation de la rémunération des apports en nature et de l'équité du rapport d'échange, conformément à la position – recommandation de l'AMF du 21 juillet 2011 n°2011-11 « relative aux opérations d'apports ou de fusion ».

Les Commissaires aux Apports ont établi leurs rapports en date du 26 juin 2014.

Le rapport des Commissaires aux Apports figure en Annexe A au présent document.

2.2.2.3 Expert indépendant

Avenir Finance et Inovalis ont nommé conjointement en qualité d'expert indépendant :

Le cabinet RICOL LASTEYRIE CORPORATE FINANCE, représenté par Monsieur Gilles de Courcel – 2 avenue Hoche 75008 Paris ;

avec pour mission d'émettre un rapport à destination des conseils d'administration d'Avenir Finance et d'Inovalis exposant son opinion sur le caractère équitable et les conditions financières offertes dans le cadre de l'apport par Inovalis des titres des sociétés Réalista, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM, au profit d'Avenir Finance.

2.2.3 **Rémunération des Apports**

2.2.3.1 Augmentation de capital en rémunération des Apports

2.2.3.1.1 Nombre d'actions et valeur nominale

Inovalis recevra, en rémunération des Apports effectués, 5.154.844 actions Avenir Finance d'une valeur nominale de soixante centimes d'euro (0,60 €) chacune, entièrement libérées, à émettre par Avenir Finance par augmentation de capital pour un montant nominal global de trois millions quatre-vingt-douze mille neuf cent six euros et quarante centimes (3.092.906,40 €).

Le capital social d'Avenir Finance sera donc porté, à l'issue de la réalisation de l'Opération d'apport d'un million cinq cent soixante et onze mille neuf cent cinquante-trois euros et vingt centimes (1.571.953,20 €) à quatre millions six cent soixante-quatre mille huit cent cinquante-neuf euros et soixante centimes (4.664.859,60 €).

2.2.3.1.2 Date de jouissance

Les 5.154.844 actions émises en rémunération des Apports seront entièrement et immédiatement assimilées aux actions Avenir Finance existantes à compter de la réalisation de l'Opération d'apport, et seront soumises à toutes les dispositions statutaires dès leur émission.

Les Actions Apportées porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2014.

2.2.3.1.3 Date de négociabilité

Les 5.154.844 actions émises en rémunération des Apports seront négociables à compter de la Date de réalisation de l'Opération conformément à l'article L. 228-10 du Code de commerce.

2.2.3.1.4 Date d'admission à la cote

L'admission sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA., des 5.154.844 actions émises en rémunération des Apports fera l'objet d'une demande dans les meilleurs délais, sur la même ligne que les actions existantes déjà admises sous le code ISIN FR0004152874 AVF, et devrait intervenir, sous réserve de la réalisation définitive de l'Opération d'apport, dans les jours suivant la réalisation de l'Opération d'apport dans les conditions qui seront précisées dans un avis publié par Euronext Paris SA.

2.3 Comptabilisation des Apports

2.3.1 **Désignation et valeur des actifs apportés**

L'Opération d'apport étant réalisée entre deux groupes distincts, et conformément au règlement CRC n°2004-01 modifié par le règlement CRC n° 2005-09, la valeur des Apports a été déterminée sur la base de la valeur réelle des Actions Apportées en fonction d'une évaluation multicritères, réalisée conjointement et contradictoirement par les Parties (par dérogation, conformément audit règlement, lorsque les apports sont évalués à la valeur nette comptable et que l'actif net comptable apporté est

insuffisant pour permettre la libération du capital, les valeurs réelles des éléments apportés doivent être retenues).

En contrepartie des Apports valorisés à une somme globale de soixante millions d'euros (60.000.000€), Avenir Finance émettra au bénéfice d'Inovalis 5.154.844 actions nouvelles, d'une valeur nominale de soixante centimes d'euro chacune (0,60 €), représentant environ 66% du capital d'Avenir Finance.

2.3.1.1 Apports des titres de Réalista

Inovalis apportera, dans les conditions prévues par le Traité d'Apport, 40.000 actions Réalista qu'elle détient, représentant 100 % du capital social et des droits de vote de Réalista à la Date de réalisation de l'Opération.

Ces 40.000 actions seront apportées pour une valeur totale de cinquante millions d'euros (50.000.000 €) sur la base d'un prix par action Réalista de 1.250 euros.

2.3.1.2 Apports des titres d'Inoprom

Inovalis apportera, dans les conditions prévues par le Traité d'Apport, 100 parts sociales Inoprom qu'elle détient, représentant 100 % du capital social et des droits de vote d'Inoprom à la Date de réalisation de l'Opération.

Ces 100 parts sociales seront apportées pour une valeur totale de cinq millions d'euros (5.000.000 €) sur la base d'un prix par part sociale Inoprom de 50.000 euros.

2.3.1.3 Apports des titres d'Inovalis AM

Inovalis apportera, dans les conditions prévues par le Traité d'Apport, 1 part sociale Inovalis AM qu'elle détient, représentant 100 % du capital social et des droits de vote d'Inovalis AM à la Date de réalisation de l'Opération.

Cette part sociale sera apportée pour une valeur de trois millions d'euros (3.000.000 €).

2.3.1.4 Apports des titres d'Inovalis PM

Inovalis apportera, dans les conditions prévues par le Traité d'Apport, 25.000 parts sociales Inovalis PM qu'elle détient, représentant 100 % du capital social et des droits de vote d'Inovalis PM à la Date de réalisation de l'Opération.

Ces 25.000 parts sociales seront apportées pour une valeur totale de deux millions d'euros (2.000.000 €) sur la base d'un prix par part sociale Inovalis PM de 80 euros.

2.3.1.5 Valeur totale des Apports

La valeur totale des Apports effectués par Inovalis des titres de Réalista, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM s'élève à soixante millions d'euros (60.000.000 €).

2.3.2 Réévaluations / réajustements

Néant.

2.3.3 Expertise indépendante

Le cabinet Ricol Lasteyrie Corporate Finance a été désigné en qualité d'Expert indépendant par les conseils d'administration d'Avenir Finance et d'Inovalis, afin d'émettre un avis sur les conditions financières de cette opération.

Le cabinet Ricol Lasteyrie Corporate Finance a rédigé un rapport présentant son avis sur les conditions financières de l'opération de rapprochement entre les sociétés Avenir Finance et Inovalis, en date du 27 juin 2014 et dont les conclusions sont reprises ci-dessous :

« A l'issue de nos travaux, nous sommes d'avis que les conditions financières retenues par les parties pour l'opération de rapprochement entre les groupes Inovalis et Avenir Finance, par voie d'apport de titres détenus par le premier au profit du second, sont conformes aux intérêts respectifs des sociétés concernées et équitables pour leurs actionnaires, notamment les actionnaires minoritaires d'Avenir Finance en tant que détenteurs d'actions de la future entité comprenant le Périmètre Apporté par Inovalis.

Nos travaux d'évaluation s'appuient sur les plans prévisionnels qui nous ont été communiqués et qui ont fait l'objet de travaux de due diligences comptable et financière à la demande de chacun des groupes concernés. Les hypothèses retenues dans ces plans d'affaires ont été établies dans une configuration « standalone » des entités concernées par l'opération. Les prévisions font ressortir une croissance significative des activités concernées, tant pour Avenir Finance que pour le Périmètre Apporté par Inovalis, qu'il n'est pas possible d'apprécier au regard des références historiques, compte tenu notamment des évolutions d'activité et de périmètre.

Il convient de rappeler que cette opération de rapprochement est soumise à la réalisation des conditions suspensives prévues dans le projet de contrat d'apport signé le 10 juin 2014 par les sociétés Avenir Finance et Inovalis. Parmi celles-ci figure la confirmation par l'AMF, de la dérogation accordée à Inovalis de ne pas initier une offre publique (OPA et OPR) sur les actions de la société Avenir Finance. L'AMF a examiné la demande de dérogation lors de la séance du 24 juin 2014 et selon le projet d'avis du 25 juin 2014, octroyé celle-ci sur le fondement des articles 234-9, 3° et 4° du règlement général. »

2.3.4 Détail du calcul de la prime d'apport

La différence entre la valeur des Apports effectués, soit soixante millions d'euros (60.000.000 €), et le montant de l'augmentation de capital, soit trois millions quatre-vingt-douze mille neuf cent six euros et quarante centimes (3.092.906,40 €), constituera une prime d'apport d'un montant total de cinquante six millions neuf cent sept mille quatre-vingt-treize euros et soixante centimes (56.907.093,60 €).

2.4 Rémunération des Apports

2.4.1 **Description des critères retenus pour valoriser et comparer les sociétés concernées par l'Opération et justification de leur choix**

La rémunération des apports conduisant à émettre 5.154.844 actions nouvelles Avenir Finance au profit d'Inovalis, résulte des négociations intervenues entre les dirigeants des deux groupes, retenant des valeurs réelles de 30 M€ pour le groupe Avenir Finance et de 60 M€ pour le périmètre apporté par Inovalis, établies notamment à partir des travaux d'évaluation des experts financiers des deux parties.

Les Commissaires aux Apports (cabinets d'expertise comptable Teorem Lyon et Tudel & Associés) nommés par le Président du Tribunal de commerce de Lyon ont effectué un travail de valorisation des apports et un travail de valorisation de la rémunération des apports et de l'équité du rapport d'échange (en utilisant des méthodologies de valorisation similaires et des hypothèses proches de celles des parties) et sont parvenus aux mêmes conclusions.

Les valorisations par société apportée listées ci-dessous ont été obtenues au moyen de la méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs en reprenant des hypothèses proches de celles retenues par les parties et les experts financiers. Ces valorisations ont été confirmées par les Commissaires aux Apports dans leur rapport sur l'appréciation de la valeur des Sociétés Apportées :

- Réalista : 50 M €
- Inoprom : 5 M €
- IAM : 3 M €
- IPM : 2 M €

2.4.1.1 Méthodologie

La parité d'échange a été établie en prenant en compte les critères de valorisation fondés sur l'actualisation des flux de trésorerie futurs, les comparables boursiers et le cours de bourse :

- La méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs (ou « DCF ») valorise les actifs d'exploitation d'une société sur la base de ses performances futures. Cette méthode a été utilisée pour Avenir Finance et pour les Sociétés Apportées ;
- La méthode des comparables boursiers consiste à appliquer des multiples d'un échantillon de sociétés jugées comparables aux indicateurs de performance (EBITDA, EBIT) d'Avenir Finance et des Sociétés Apportées ;
- Le critère de bourse apprécié sur courte, moyenne, et longue durée pour Avenir Finance.

Ces méthodes de valorisation ont été retenues car elles sont reconnues et régulièrement utilisées dans le cadre de rapprochement entre sociétés. En outre, elles sont fondées sur une information disponible, détaillée, et validée par des due diligence croisés.

2.4.1.2 Plan d'affaires

Avenir Finance

Les hypothèses structurantes des plans d'affaires des sociétés du groupe reposent sur les niveaux de production commerciale SCPI, de collecte d'assurance-vie et sur la production commerciale immobilière.

L'augmentation de la collecte est notamment soutenue par l'activité issue des anciennes équipes d'Ageas France intégrées depuis peu dans Avenir Finance et formées sur l'ensemble des produits du groupe. Dans le cadre du partenariat commercial avec Ageas France, Avenir Finance a en effet intégré près de 200 conseillers apportant un potentiel de 50.000 clients supplémentaires représentant 1 Md€ d'encours, soit un encours moyen de 20 K€ par client sur les seuls produits assurance.

Sociétés Apportées

Le management du groupe Inovalis a établi des plans d'affaires pour chacune des sociétés du périmètre apporté, couvrant respectivement la période 2014-2018 pour Réalista et ses filiales, 2014-2016 pour Inoprom et 2014-2015 pour Inovalis AM et Inovalis PM.

Concernant l'activité de Réalista et de ses filiales issues d'Adyal, le management anticipe les leviers de croissance suivants : (i) développement des activités de conseil en transactions avec le recrutement de consultants seniors à fort potentiel, (ii) l'orientation sur de nouveaux métiers nécessitant des spécificités techniques dont disposent les sociétés concernées (Immeubles de Grande Hauteur), et (iii) apport d'affaires d'Inovalis (cet apport d'affaires se matérialisant par un engagement de partenariat d'une durée de dix années dans le cadre duquel Inovalis s'est engagée à faire appel par priorité aux sociétés – et à leurs filiales- dont les titres sont apportés à Avenir Finance).

Le management anticipe des niveaux d'activité et de rentabilité relativement stables pour la société Inoprom.

S'agissant des entités allemandes Inovalis AM et Inovalis PM, le management prévoit une stabilité de l'activité et un niveau de rentabilité homogène par rapport à celui retenu pour les activités d'asset management et de property management des entités issues d'Adyal.

2.4.1.3 Critère de l'actualisation des flux de trésorerie futurs

Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie futurs, la valeur d'entreprise est obtenue en déterminant la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs engendrés par les actifs nets des investissements, des variations de trésorerie engendrées par l'évolution du besoin en fonds de roulement nécessaire à l'exploitation de l'activité et de son endettement à la date de l'évaluation.

Flux de trésorerie

La méthode de l'actualisation des flux de trésorerie futurs valorise les actifs d'exploitation d'une société sur la base de ses performances futures.

Le flux de trésorerie (ou cash-flow opérationnel) est le flux annuel généré par les actifs d'exploitation et disponible pour la rémunération des actionnaires et des créanciers financiers. Il correspond à la somme du résultat d'exploitation après impôt, des dotations aux amortissements, déduction faite des investissements d'exploitation et de la variation du besoin en fonds de roulement (« BFR »).

Ce flux estime la performance financière que la société est en mesure de maintenir sur le long terme. Il permet de calculer la valeur terminale.

Les hypothèses utilisées pour le calcul du coût des fonds propres sont les suivantes :

- Le taux sans risque est généralement représenté par le taux de rendement des obligations à long terme émises par l'Etat français. L'information est fournie par l'Agence France Trésor qui a pour mission de gérer la dette de la France. L'indicateur généralement retenu est le TEC 10 ans qui représente le taux de rendement actuariel d'une OAT fictive d'échéance égale à 10 ans.
- La prime de risque de marché fonction des risques anticipés sur le marché des actions. Elle s'exprime par une différence entre le rendement espéré sur le marché des actions et le taux sans risque analysé précédemment.
- Le « bêta » qui est l'élément essentiel du calcul du coût des fonds propres car il agit comme un levier sur la prime de marché calculée précédemment. Il représente la volatilité des actions des sociétés exerçant un métier semblable aux sociétés évaluées.
- Une prime de risque, qui incorpore un effet « taille » et un effet « liquidité », est ajoutée dans le cadre de valorisation de sociétés de petites et moyennes tailles.

Coût de la dette

Le coût de la dette se calcule en estimant le coût d'endettement de la société valorisée en se fondant sur le montant des intérêts relatifs aux emprunts existants.

Le coût de la dette est également fonction du niveau d'endettement cible qui sert à pondérer coûts des fonds propres et coûts de la dette dans le calcul du coût moyen pondéré du capital (« CMPC »).

Le niveau d'endettement cible est généralement fondé sur une moyenne du secteur ou un objectif énoncé par le management.

Taux de croissance perpétuelle

Le DCF dépend également du taux de croissance à l'infini utilisé pour estimer la croissance des flux de trésorerie normatifs. La détermination de ce taux se fonde généralement sur la capacité de croissance organique spécifique de la société valorisée, de son secteur, ainsi que sur des indicateurs prévisionnels de la croissance économique publiés par des organismes publics internationaux de référence (OCDE, FMI, Banque Mondiale, BCE, etc.).

Pour Avenir Finance

- Pour l'actualisation des flux de trésorerie futurs d'Avenir Finance, une période de cinq exercices a été retenue.
- Les investissements ont été estimés égaux aux amortissements.
- Les niveaux de rentabilité opérationnelle normative et de variation de BFR ont été déterminés sur la base des hypothèses retenues par les Parties pour la construction des prévisions.
- Les flux financiers retenus tiennent compte de l'existence d'une activité traditionnellement plus forte au cours du deuxième semestre pour le groupe Avenir Finance.
- Les hypothèses utilisées pour le calcul du coût des fonds propres d'Avenir Finance sont les suivantes :
 - o Le taux d'actualisation a été déterminé par activité (gestion privée, gestion d'actifs financiers et immobilier) sur la base des données de marché en matière de taux sans risque et de prime de risques de marché. Le taux sans risque a été calculé par différence entre le rendement espéré du marché et la prime de risque.
 - o Le « bêta » a été calculé pour chacune des activités du groupe Avenir Finance sur la base de la moyenne des bêtas de chacun des échantillons de sociétés comparables cotées. Le « bêta » retenu pour cette méthode est un agrégat de l'ensemble.
 - o La prime de risque spécifique prend en compte le risque inhérent à l'intégration d'une nouvelle équipe constituée de 200 personnes devant être formée à des produits plus complexes et les risques inhérents à la réalisation des plans d'affaires de l'activité immobilière qui intègre des hypothèses de croissance significatives de l'activité et la gestion d'un projet de grande taille au regard de l'expérience du groupe en ce domaine.
- Concernant le coût de la dette, le niveau d'endettement cible se base sur les sociétés comparables retenues et les objectifs énoncés dans le plan d'affaires.
- Enfin, le taux de croissance à l'infini utilisé pour estimer la croissance des flux de trésorerie normatifs d'Avenir Finance tient compte d'un taux de croissance à long terme uniforme pour l'ensemble des activités en ligne avec les prévisions d'inflation à long terme sur la zone euro.

Les hypothèses chiffrées retenues pour déterminer la valeur d'Avenir Finance selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie futurs sont les suivantes :

Un taux d'actualisation de 13,4 % calculé sur la base des hypothèses suivantes :

- Un taux sans risque de 3 % ;
- Une prime de risque de marché de 5,5% ;
- Un bêta de 1,25 ;
- Une prime de risque spécifique à 3,5 %

Un taux de croissance perpétuelle retenu de 1,5 %.

La valeur des fonds propres est égale à la valeur de l'entreprise ajustée de la dette nette et de certains ajustements. Les ajustements suivants ont été opérés : (i) prise en compte de la mise en équivalence des sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires depuis le 1^{er} janvier 2014 (ii) l'impact des plans de BSPCE et Stock-options en cours à la date de l'opération.

Compte tenu des hypothèses exposées, la valeur des fonds propres d'Avenir Finance s'élève à 31,9 M€.

Le tableau ci-dessous illustre la sensibilité de la valorisation des Sociétés Apportées en fonction d'une variation du taux d'actualisation et du taux de croissance perpétuelle :

En '000 euros		CMPC		
		<u>12.90%</u>	<u>13.40%</u>	<u>13.90%</u>
Tx Croissance	1,00%	32 435	30 875	29 441
	1,50%	33 600	31 928	30 395
	1,70%	34 096	32 374	30 799

Pour les Sociétés Apportées

L'actualisation des flux de trésorerie futurs des Société Apportées a été effectuée sur la base du plan d'affaires 2014-2018 préparé par le management.

Les hypothèses clés confirmées par les Commissaires aux Apports pour définir le coût des fonds propres sont :

- Un taux sans risque de 3,00 % ;
- Une prime de risque de marché de 5,00% ;
- Un bêta de 1,90 ;
- Une prime de risque liée à la taille évalué à 3 % par prudence.

Un coût de la dette de 4% avant impôt a été retenu soit 2,67% après impôt.

Un ratio d'endettement cible à 2% combiné aux hypothèses décrites ci-dessus conduisent à un coût des fonds propres de 12,6 % et un CMPC de 12,4 %.

Le taux de croissance perpétuelle retenu est de 1,7 %, il correspond au taux d'inflation attendue en France (1,5% pour le FMI, 1,7 % pour la BCE).

La valeur des fonds propres est égale à la valeur de l'entreprise ajustée de la dette nette et de certaines provisions pour risques et charges décrites ci-dessous.

Les ajustements suivants ont été opérés : (i) le retraitement de la créance détenue par la société Réalista vis-à-vis d'Inovalis en tant qu'élément de trésorerie, (ii) les provisions à caractère de dettes.

Compte tenu des hypothèses exposées, la valeur des fonds propres des Sociétés Apportées s'élève à 63,7 M€.

Valorisation des Sociétés Apportées

En milliers d'euros	
Valeur d'entreprise	66 555
Trésorerie au 31-Dec-13	-817
Provisions	-2 051
Valeur des Fonds Propres	63 687

Le tableau ci-dessous illustre la sensibilité de la valorisation des Sociétés Apportées en fonction d'une variation du taux d'actualisation et du taux de croissance perpétuelle :

Tableau de Sensibilité

En '000 euros		CMPC		
		<u>11,9%</u>	<u>12,4%</u>	<u>12,9%</u>
Tx Croissance	1,00%	65 421	62 293	59 444
	1,50%	66 994	63 687	60 685
	1,70%	69 143	65 583	62 366

La valorisation par société a été obtenue sur la base des flux de trésorerie futurs de chacune des sociétés en appliquant des hypothèses proches de celles validées par les Commissaires aux Apports et décrites ci-dessus.

2.4.1.4 Critère Comparables Boursiers

La méthode des comparables boursiers est fondée sur l'hypothèse que des sociétés, présentes sur un même secteur d'activité, sont valorisées de manière comparable par le marché.

Cette approche consiste à (i) sélectionner un échantillon pertinent de sociétés cotées en bourse dont les activités, la taille, la croissance, la rentabilité et la structure financière sont comparables, puis (ii) à calculer les multiples résultant de leur capitalisation boursière avant de (iii) les appliquer aux agrégats jugés pertinents.

Avenir Finance

Compte tenu de la taille d'Avenir Finance et des spécificités de son portefeuille d'activités, il n'existe pas de société qui lui soit réellement comparable. Il a donc fallu sélectionner un échantillon de comparables boursiers.

Les sociétés retenues dans l'échantillon (Lebon ; Mar City PLC ; Janus Capital Group Inc) présentent une liquidité et une rotation du flottant suffisante pour juger pertinent le cours de bourse servant de référence à la mise en œuvre de la méthode.

Les critères retenus sont les multiples d'EBIT 2014 et 2015.

En comparant les marges et la taille des sociétés de la sélection par rapport à celles d'Avenir Finance, une décote de 20% a été appliquée aux multiples moyens.

La valorisation d'Avenir Finance par la méthode des comparables boursiers ne prend pas en compte la dilution induite par les plans de stock-options et BSPCE.

Les résultats de cette approche sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	2014	2015	Moyenne
VFP en €	24 790 300	37 224 400	31 007 300
NB titres	2 764 200	2 764 200	2 764 200
Valeur par action	9,0	13,5	11,2

Sociétés Apportées

Des multiples d'un échantillon de sociétés cotées jugées comparables ont été appliqués à des indicateurs de profitabilité (EBIT) des Sociétés Apportées.

Les hypothèses clés retenues sont les suivantes :

- Un échantillon de sept comparables européens de moyenne et petite capitalisation (CBRE Group Classe A ; Jones Lang Lasalle ; Fisrtservice Corporation ; Savills ; LSL Property Services plc ; Belvoir Lettings Plc ; Westgrund AG) ;
- Le seul multiple d'EBIT sur les années 2013, 2014, 2015 ;
- Une décote de taille/liquidité de 10% des multiples ;
- Un passage de la valeur moyenne d'entreprise à la valeur moyenne des fonds propres identique à celui utilisé pour l'approche DCF.

Selon les hypothèses précisées ci-dessus et par l'application de cette méthode, la valeur moyenne des fonds propres du périmètre Inovalis s'élève à 68,2 M€.

2.4.1.5 Critère du cours de bourse (pour Avenir Finance uniquement)

Introduite en bourse en 1998 sur le marché libre, Avenir Finance a été transférée en 2003 sur le second marché. Elle est désormais cotée sur l'Eurolist compartiment C. Le bureau d'analyse financière Alphavalue suit le titre de façon régulière.

Selon la base de données Datastream, la rotation du flottant est supérieure à 50 % sur un an, le cours de bourse résulte donc d'un volume d'échange satisfaisant. La liquidité du cours est satisfaisante.

Depuis le 24 avril 2014, l'action Avenir Finance surperforme son indice de référence, à la faveur des récents développements.

Au regard de la faible capitalisation, du peu de suivi par les analystes et des effets d'un marché plutôt haussier, le cours moyen pondéré par les volumes sur les trois derniers mois avant annonce de l'opération semble être une référence plus pertinente, qu'un cours spot ou que la moyenne pondérée par les volumes du mois précédent l'annonce.

Selon cette méthode, la valeur des fonds propres d'Avenir Finance ressort à :

	€/action	Valeur des fonds propres en €
Cours de clôture (le 30/05/2014)	10,2	28 141 987
CMPV* 1 mois	10,7	29 521 496
CMPV* 3 mois	9,9	27 498 112
CMPV* 6 mois	8,5	23 506 629

Source : InFinancials, 06/06/2014

*Cours moyen pondéré par les volumes

2.4.2 Justification de l'élimination d'autres critères utilisés

Les méthodes suivantes n'ont pas été retenues pour les raisons suivantes :

- La méthode de l'actif net comptable ne reflète pas la capacité bénéficiaire actuelle et future d'une société. Elle reflète en effet uniquement la valeur historique des actifs et passifs de la société. L'actif net comptable n'est pas un critère pertinent dans une optique de continuité d'exploitation.
- La méthode de l'actif net réévalué consiste à valoriser la société sur la base des valeurs de marché des différents actifs et passifs inscrits au bilan de la société. Les valeurs de marché sont déterminées, le cas échéant, par recours à expertise. Les plus-values latentes et les moins-values latentes sont ajoutées à la situation nette comptable. Cette approche a été écartée en raison de l'évaluation des fonds de commerce effectuée de manière très forfaitaire par l'application d'un multiple au chiffre d'affaires de l'activité.
- La méthode d'actualisation du rendement fondée sur le dividende est dépendante de la politique de distribution décidée par la direction et présente le biais de mieux valoriser les sociétés dont les taux de distribution sont élevés, sans tenir compte de l'impact à moyen terme des arbitrages entre distribution, autofinancement, et investissement. Elle n'a en conséquence pas été retenue.
- La méthode des transactions comparables repose sur l'analyse des multiples extériorisés lors d'opérations de rachat d'entreprises intervenues dans le secteur d'activité de l'entité évaluée. Cette approche est limitée par la difficulté à disposer d'une information complète sur les sociétés cibles et les conditions des transactions. Cette méthode a été écartée en raison de la difficulté d'obtenir les termes et conditions des transactions identifiées et les éléments financiers prévisionnels sur les sociétés cibles.

2.4.3 Expertise des valeurs d'apports

Les Commissaires aux Apports ont établi un rapport sur l'appréciation des valeurs d'Apport et un second rapport sur le caractère équitable de la parité d'échange en date de 26 juin 2014, et qui figurent en Annexe A.

Concernant l'appréciation de la valeur des Sociétés Apportées :

« Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 60 000 000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature, majoré de la prime d'émission. »

Concernant le caractère équitable de la parité d'échange :

« Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la rémunération proposée pour l'apport conduisant à émettre 5.154.844 actions avenir Finance arrêtée par les parties présente un caractère équitable. »

2.4.4 Tableaux présentant l'application chiffrée des critères, globalement et pour une action, ainsi que les parités d'échange découlant de ces critères

Avenir Finance

Synthèse des valorisations pour 100% des titres Avenir Finance :

Valeur pour 100% des titres (en millions €)	Borne Basse	Borne Haute
Critère DCF	29,4	34,1
Critère des Comparables Boursiers	30,1	39,6
Critère du Cours de Bourse	23,5	29,5

Synthèse des valorisations pour une action Avenir Finance sur la base d'un capital social non dilué de 1.571.953,20 € divisé en 2.619.922 actions :

Valeur pour une action non diluée (en €)	Borne Basse	Borne Haute
Critère DCF	11,6	13,4
Critère des Comparables Boursiers	11,8	15,6
Critère du Cours de Bourse	9,2	11,6

Synthèse des valorisations pour une action Avenir Finance sur une base diluée :

Valeur pour une action (en €) (base diluée)	Borne Basse	Borne Haute
Critère DCF	9,2	10,6
Critère des Comparables Boursiers	9,4	12,4
Critère du Cours de Bourse	7,3	9,2

Ce tableau de synthèse ne prend cependant pas en compte l'effet dilutif du choix par les actionnaires d'Avenir Finance du paiement en actions Avenir Finance du dividende mis en distribution au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

Sociétés Apportées

Synthèse des valorisations pour 100% des Actions Apportées :

Valeur pour 100% des titres (en millions €)	Borne Basse	Borne Haute
Critère DCF	59,4	69,1
Critère des Comparables Boursiers	59,8	76,7

Synthèse des parités

Les travaux de valorisation réalisés pour Avenir Finance et les Société Apportées, selon les différentes méthodes visées ci-dessus, font ressortir les résultats suivants concernant la répartition du capital post opération :

Critère		Borne basse	Borne haute
<u>Avenir Finance</u>	<u>Inovalis</u>		
	Critère DCF	32,4%-67,6%	36,2% - 63,8%
	Critère des comparables boursiers	33,5%-66,5%	34%-66%
Critère cours de bourse	Critère des comparables boursiers	28,2%-71,8%	27,7%-72,3%

2.4.5 Rappel des valorisations retenues pour chacune des sociétés concernées, lors d'opérations récentes (offres publiques, acquisitions de bloc de contrôle, fusions, apports d'actifs)

Le 21 mars 2013, Réalista a acquis 100% des titres des sociétés sœurs Adyal PM, Adyal Facilities, Urbania Adyal Développement (UAD), Ametis et 51% de Urbania Campus (renommée Réalista Résidences) auprès de la société Ulysse Investissement.

Une évaluation des fonds de commerce des sociétés Adyal PM, Adyal FM et Adyal Conseil (filiale d'UAD) a été réalisée postérieurement par un expert indépendant (Expert près la Cour d'Appel de Paris) sur la base de l'information disponible à la date de la transaction.

La méthode d'évaluation utilisée est celle de barèmes par professions, conformément aux pratiques des Experts professionnels et de l'administration.

Cette méthode consiste à déterminer la valeur du fonds de commerce sur la base d'un barème (multiple) appliqué au chiffre d'affaires généré par chaque activité.

Par conséquent, des multiples spécifiques (en vigueur au 21 mars 2013) ont été appliqués respectivement à l'activité de syndic, gérance, facilities, conseil, location et transaction.

Les revenus ont été déterminés en fonction de la moyenne des chiffres d'affaires TTC des 4 exercices (réel 2012 et prévisionnel 2013, 2014 et 2015), net de rétrocessions internes et externes.

Sur ces bases, les fonds de commerce d'Adyal PM, Adyal FM et Adyal Conseil ont été valorisés, à la date du 21 mars 2013, à un montant global de 36.600.000 €.

2.5 Conséquences de l'Opération d'apport

2.5.1 **Conséquences pour Avenir Finance et ses actionnaires**

2.5.1.1 Tableaux faisant ressortir l'impact de l'Opération d'apport sur les capitaux propres

a) Sur la base du nombre d'actions émises par Avenir Finance au 12 juin 2014.

	Nombre d'actions	Capital social (en euros)	Prime d'apport (en euros)
Situation de départ	2.619.922	1.571.953,20	28.428.046,80
Conséquence du nombre total de titres financiers créés	5.154.844	3.092.906,40	56.907.093,60
Situation après l'Opération d'apport	7.774.766	4.664.859,60	85.335.140,40

b) Sur une base « *fully diluted* » intégrant l'ensemble des valeurs mobilières donnant accès au capital social pouvant être émises par Avenir Finance.

	Nombre d'actions	Capital social (en euros)	Prime d'apport (en euros)
Situation de départ	2.619.922	1.571.953,20	
Conséquence du nombre total de titres financiers créés à la suite de l'émission de la totalité des titres financiers donnant accès au capital (234.560 titres)	2.854.482	1.712.689,20	28.287.310,8
Conséquence du nombre total de titres financiers créés	5.154.844	3.092.906,40	56.907.093,60
Situation après l'Opération d'apport	8.009.326	4.805.595,60	85.194.404,40

c) Sur une base « *fully diluted* » et intégrant le nombre d'actions pouvant être émises par Avenir Finance en raison de la distribution de dividendes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

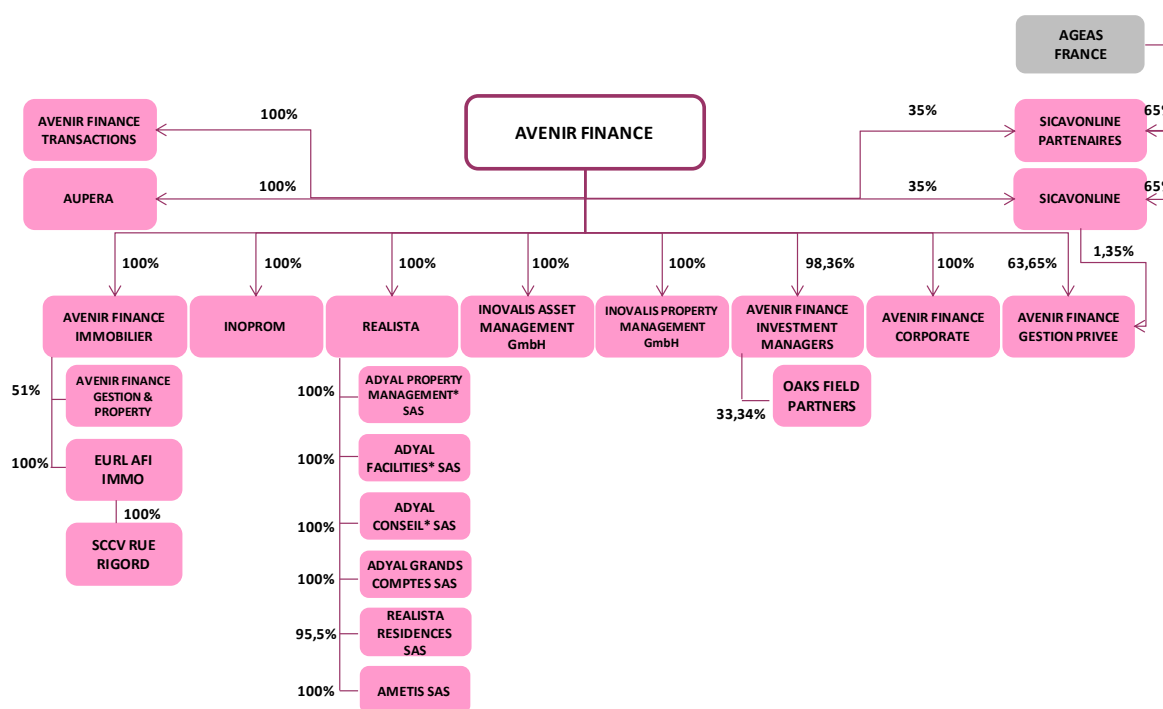
	Nombre d'actions	Capital social (en euros)	Prime (en euros)
Situation de départ	2.619.922	1.571.953,20	
Conséquence du nombre total de titres financiers créés à la suite du choix de l'intégralité des actionnaires d'opter pour un paiement du dividende en actions lors de l'Assemblée générale du 6 juin 2014* (97.343 actions)	2.717.265	1.630.359	
Conséquence du nombre total de titres financiers créés à la suite de l'émission de la totalité des titres financiers donnant accès au capital (234.560 titres)	2.951.825	1.771.095	28.228.905
Conséquence du nombre total de titres financiers créés	5.154.844	3.092.906,40	56.907.093,60
Situation après l'Opération d'apport	8.106.669	4.864.001,40	85.135.998,60

* Si la totalité des actionnaires optaient pour le paiement du dividende en actions tel que voté lors de l'Assemblée générale du 6 juin 2014, le nombre d'actions à créer serait égal à un total de 97.343 actions nouvelles.

2.5.1.2 Organigramme après l'Opération d'apport, avec indication des pourcentages en capital et en droits de vote

L'organigramme du groupe Avenir Finance postérieurement à l'Opération d'apport sera le suivant :

Après opération



L'actionnariat d'Avenir Finance postérieurement à l'Opération d'apport sera réparti de la manière suivante :

Actionnaires	Capital social	Droits de vote*
Daniel Blain	4,25%	7,10%
Joëlle Blain	3,72%	6,21%
Grégory Blain	1,42%	2,35%
Antony Blain	1,40%	2,33%
Johann Blain	1,09%	1,82%
Total Famille Blain	11,89%	19,82%
Inovalis	66,30%	55,34%
Total Famille Blain et Inovalis **	78,19%	75,16%
Autres	21,81%	24,84%
Total	100,00%	100,00%

* Le calcul des droits de vote postérieurement à l'Opération d'apport tient compte de la détention par la société SAS Auvergne et Bourgogne d'actions donnant droit à des droits de vote double à compter de juillet 2014.

*** La famille Blain, tout en conservant sa totale liberté de disposer de sa participation dans Avenir Finance, et Inovalis agiront de concert dans le cadre de la réalisation de ce rapprochement. Il n'est pas envisagé de conclure un pacte.*

2.5.1.3 Changement envisagé dans la composition des organes d'administration et de direction

A la date du présent document, il est envisagé que Stéphane Amine devienne Président directeur général d'Avenir Finance.

Stéphane Amine est co-fondateur et actionnaire majoritaire d'Inovalis, au travers de la société holding Icorp dont il détient l'intégralité des actions. Il est à ce jour Président du Conseil d'administration et directeur général d'Inovalis. Il dirige le groupe Inovalis depuis l'origine. Il est opérationnellement en charge de la syndication et des relations avec les investisseurs, de la structuration du financement des fonds et de la définition de la stratégie corporate du groupe Inovalis.

Il est également Président fondateur depuis avril 2013 d'Inovalis Real Estate Investment Trust, Inovalis Reit, véhicule d'investissement immobilier, coté en bourse à Toronto, au Canada au TSX (INO-UN.TO) et dont la capitalisation boursière s'élève à 110 MCAD.

Diplômé du programme RMS Grande Ecole / Sup de co Reims en 1990, majeure finance, il a débuté sa carrière professionnelle chez Constructa SA et est devenu Directeur des relations investisseurs avant de fonder Inovalis le 22 octobre 1998.

Par ailleurs, il est envisagé qu'Inovalis ait la possibilité de désigner la majorité des membres du Conseil d'administration d'Avenir Finance.

2.5.1.4 Evolution de la capitalisation boursière

Le cours de clôture d'Avenir Finance s'établissait à 9,52 euros sur une moyenne de trente jours de bourse avant l'annonce de l'Opération d'apport, et à 10,79 euros au cours de clôture le 25 avril 2014 après annonce de l'Opération d'apport.

Le tableau suivant présente l'évolution de la capitalisation boursière de la société Avenir Finance avant et après annonce de l'Opération d'apport :

	Avant annonce	Après annonce
Nombre d'actions	2.577.422	2.577.422
Valeur de référence (en euros)	9,52*	10,79**
Capitalisation (en millions d'euros)	24,5	27,8

Le tableau suivant présente l'évolution théorique de la capitalisation boursière de la société Avenir Finance après réalisation des Apports :

	Avant Apports	Après Apports
Nombre d'actions	2.577.422	7.732.266
Valeur de référence (en euros)	9,52*	10,79**
Capitalisation (en millions d'euros)	24,5	83,4

* Moyenne de 30 jours de bourse avant annonce de l'Opération

** Moyenne de 30 jours après annonce de l'Opération

2.5.1.5 Mise en évidence de l'incidence de l'Opération d'apport sur le calcul du bénéfice net par action sur la base du dernier exercice clos

Le tableau ci-dessous présente l'impact de l'Opération d'Apport sur le bénéfice net d'Avenir Finance :

	Avant Opération d'Apport	Après réalisation de l'Opération d'Apport (pro forma 2013)
Résultat net consolidé 2013* (en euros)	5.045.468	4.092.022**
Nombre d'actions	2.547.685	7.696.529
BNPA (en euros)	1,99	0,53

* Il est rappelé que deux éléments exceptionnels s'inscrivent sur l'exercice clos le 31 décembre 2013. D'un côté, la cession de 30% du capital de Sicavonline a généré une plus-value de 5,1 millions d'euros. De l'autre côté, l'activité Suivi de Travaux (Aupera) a enregistré une provision exceptionnelle de 2 millions d'euros.

** Les sociétés intégrées dans le proforma 2013 sont celles qui composeront le périmètre du nouveau groupe suite au rapprochement. Les sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires ont été mises en équivalence dans les comptes proforma 2013 et la plus-value de cession des titres de ces deux sociétés a été neutralisée. Le périmètre apporté a été traité selon les normes IFRS en vigueur.

Les données visées dans la présente section, en ce qu'elles sont issues du pro forma, ont comme base le capital social au 31 décembre 2013. Ces données ne prennent en conséquence pas en compte les augmentations de capital d'Avenir Finance intervenues depuis le 31 décembre 2013.

2.5.1.6 Orientations nouvelles envisagées

Avenir Finance entend maintenir le développement de chacun de ses métiers pour devenir un acteur majeur de la gestion et de la distribution d'actifs financiers et immobiliers.

L'Opération d'apport a précisé pour objectif d'accélérer ce développement en permettant au groupe de s'appuyer sur l'expertise des Sociétés Apportées pour (i) élargir son périmètre d'activité actuel aux métiers de services immobiliers, (ii) renforcer son expertise dans ses métiers immobiliers, (iii) enrichir son offre de produits financiers et immobiliers, (iv) diversifier sa clientèle et (v) ambitionner un développement international.

Renforcement de l'expertise immobilière et élargissement du périmètre d'activité aux métiers de services immobiliers

Les sociétés de services immobiliers apportées permettront à Avenir Finance de renforcer sa présence sur la chaîne de valeur des métiers immobiliers et ainsi de capturer une marge aujourd'hui externalisée. Avenir Finance intègrera ainsi de fortes expertises, notamment dans l'asset management, la gestion locative, le pilotage des services aux bâtiments et aux occupants, le conseil, etc.

Un tel modèle sera générateur de synergies de revenus car (i) la société de service pourra bénéficier de l'apport d'affaires des activités de conception de produits immobiliers et, réciproquement, (ii) la capacité de conceptualiser des produits pertinents et de qualité sera renforcée par la connaissance du marché des professionnels de l'immobilier répartis dans toute la France.

En effet, l'expertise locale et le savoir-faire dans la gestion d'actifs immobiliers des collaborateurs de Réalista et des sociétés Adyal répartis dans toute la France pourra contribuer favorablement à la reconnaissance des produits immobiliers conceptualisés par Avenir Finance.

De la même façon, les collaborateurs d'Inoprom sont reconnus et ont l'expérience des travaux de réhabilitation lourds notamment récompensés par le grand prix du SIMI 2013 dans la catégorie « immeuble rénové ».

Par ailleurs, les activités de marchand de biens et de suivi de travaux d'Avenir Finance ont connu une forte croissance ces cinq dernières années afin de répondre à une demande importante pour ces produits. Afin de maintenir une telle croissance et un niveau de qualité de produit élevé, ces filiales d'Avenir Finance bénéficieront logiquement de la forte expertise des collaborateurs des sociétés Adyal et Inoprom dans l'investissement ou la maîtrise d'ouvrage.

Cette complémentarité pourrait par exemple se traduire par l'intervention des collaborateurs d'Adyal dans la phase de due diligence avant tout engagement, de manière à apporter une expertise locale dans la valorisation d'immeuble.

Diversification de la base de clientèle

La clientèle des sociétés du groupe Inovalis est institutionnelle et étrangère. Depuis son origine, Inovalis a démontré sa capacité à identifier des partenaires non-européens pour investir dans l'immobilier en France et en Allemagne en (i) syndiquant des fonds, structurant des véhicules d'investissement et co-investissant aux côtés d'institutionnels moyen-orientaux (550 M€ de fonds propres investis entre 2000 et 2013) ou en (ii) créant un produit singulier de levée de fonds au Canada au moyen d'un REIT coté à la bourse de Toronto (levée de 117 millions de dollars canadiens en 2013).

La clientèle d'Adyal est essentiellement institutionnelle et comprend des investisseurs ou propriétaires français ou étrangers.

Pour sa part, la clientèle actuelle d'Avenir Finance est majoritairement privée. L'Opération d'apport permettra donc à Avenir Finance d'accéder à une nouvelle typologie de clientèle et ainsi de bénéficier de nouveaux débouchés pour commercialiser ces produits financiers ou immobiliers spécifiquement conçus pour ses besoins.

Le Protocole d'accord entre Inovalis et Avenir Finance prévoit notamment un engagement ferme de dix ans de la part d'Inovalis pour présenter les sociétés du groupe d'Avenir Finance comme prestataires et opérateurs immobiliers privilégiés et prioritaires lors des prospections commerciales d'Inovalis, ses syndications de tour de table et conseils à clientèle étrangère.

Enrichissement de l'offre de produits financiers et immobiliers

La capacité d'ingénierie en matière de produits financiers et immobiliers sera significativement renforcée par la contribution des collaborateurs d'Inovalis et des Sociétés Apportées qui offrent (i) un potentiel de croissance en attirant des clients-investisseurs, (ii) un savoir-faire dans les métiers de l'immobilier et (iii) une présence géographique élargie.

L'ensemble de ces éléments combinés avec le savoir-faire d'Avenir Finance vont significativement enrichir l'offre de produits existante.

Ainsi, Avenir Finance mettra en place une offre complète pour toutes ses typologies de clients. Ceci pourrait par exemple se traduire par des produits financiers conçus spécifiquement à destination de la clientèle institutionnelle d'Inovalis ou des sociétés dont les titres sont apportés.

L'offre immobilière sera également renforcée par les Sociétés Apportées par Inovalis. Elle bénéficiera en particulier d'un savoir-faire dans les métiers de services immobiliers, et d'une capacité reconnue de structuration de produits immobiliers.

Aujourd'hui, l'activité immobilière du groupe Avenir Finance est focalisée sur la France. La présence à l'étranger d'Inovalis et sa connaissance des marchés immobiliers en Europe constituent une opportunité pour élargir géographiquement l'offre d'Avenir Finance sur ces produits.

Ambition d'un développement international

Fort du succès de l'implantation de ses services immobiliers en Allemagne, Inovalis ambitionne de se développer à moyen-terme dans d'autres pays européens pour y reproduire le modèle existant.

Un travail d'étude de marché et d'analyse devra être effectué par les dirigeants d'Avenir Finance afin d'identifier les zones géographiques cibles pour élargir sa présence européenne.

Certains marchés du sud de l'Europe (Espagne, Italie, Portugal), qui sont actuellement en phase de retournement de cycle immobilier, seront prospectés en priorité.

2.5.1.7 Prévisions à court et moyen termes concernant l'activité et d'éventuelles restructurations, les résultats et la politique de distribution de dividendes

Compte tenu de la volatilité inhérente aux activités de gestion d'actifs financiers et immobiliers, Avenir Finance ne publie de prévisions ni à court ni à moyen terme.

Activités

Avenir Finance privilégiera dans un premier temps la continuité au niveau de chaque activité.

En revanche, dès l'opération de rapprochement effectuée, Avenir Finance 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 d'Avenir Finance un acteur européen majeur et indépendant de la gestion et de la distribution d'actifs financiers et immobiliers.

Restructurations

Etant donné le très faible chevauchement des métiers d'Avenir Finance et des Sociétés Apportées à l'Opération d'apport, et la bonne gestion en vigueur au sein de ces sociétés, peu de synergies de coûts ont été identifiées à ce jour. Aucune restructuration significative n'est par conséquent envisagée à court ou moyen terme. Avenir Finance compte toutefois profiter de son effet de taille pour optimiser certains achats et abaisser certains frais de fonctionnement.

Résultats

Dès l'exercice 2014, Avenir Finance bénéficiera d'un taux de marge brute supérieur grâce au niveau de rentabilité des Sociétés Apportées dans le cadre de l'Opération d'apport. L'effet de taille du nouveau groupe associé à la capacité d'investissement d'Inovalis et à la complémentarité des métiers dans les investissements immobiliers permettront au groupe Avenir Finance d'accroître son niveau de rentabilité.

A titre indicatif, le taux de marge opérationnelle courante d'Avenir Finance était de 5,3% sur l'exercice 2013. Sur le même exercice, et en vision pro forma intégrant les Sociétés Apportées, ce taux s'élève à 9%.

Politique de Dividendes

A ce stade, le groupe Avenir Finance ne prévoit pas de modification significative de la politique de dividendes menée lors des derniers exercices.

2.5.2 Conséquences pour Inovalis et ses actionnaires

Inovalis recevra en rémunération des Apports 5.154.844 actions nouvelles d'Avenir Finance, d'une valeur nominale de soixante centimes d'euro (0,60 €) chacune, représentant une augmentation de capital d'un montant nominal global de trois millions quatre-vingt-douze mille neuf cent six euros et quarante centimes (3.092.906,40 €).

3. PRESENTATION DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS

3.1 Personnes responsables

Voir Paragraphe 1.1.1 ci-dessus.

3.2 Contrôleurs légaux des comptes

Voir Paragraphe 1.1.3 ci-dessus.

3.3 Informations financières sélectionnées

3.3.1 Bilan consolidé pour les trois derniers exercices – chiffres clés

Actif Consolidé

En milliers d'euros	2013	2012	2011
Ecart d'acquisition	4 544	8 275	8 275
Participations dans les entreprises mises en équivalence	10 192		
Autres actifs non courant	3 529	4 617	4 607
ACTIF NON COURANT	18 265	12 892	12 882
ACTIF COURANT	61 761	54 131	32 329
TOTAL DE L'ACTIF	80 027	67 023	45 211

Les explications relatives à l'actif consolidé d'Avenir Finance figurent au Paragraphe 3.9.1.1 ci-dessous pour l'exercice 2013 et au Paragraphe 3.9.1.3 ci-dessous pour l'exercice 2012.

Passif Consolidé

En milliers d'euros	2013	2012	2011
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)	25 244	20 899	20 919
Participations ne donnant pas le contrôle	1 449	3 233	2 261
PASSIF NON COURANT	2 626	148	188
PASSIF COURANT	50 707	42 743	21 844
TOTAL DU PASSIF	80 027	67 023	45 211

Les explications relatives au passif consolidé d'Avenir Finance figurent au Paragraphe 3.9.1.2 ci-dessous pour l'exercice 2013 et au Paragraphe 3.9.1.4 ci-dessous pour l'exercice 2012.

3.3.2 Compte de Résultat Consolidé pour les trois derniers exercices – chiffres clés

En milliers d'euros	2013	2012	2011
CHIFFRE D'AFFAIRES	44 288	40 354	34 322
MARGE BRUTE	18 454	16 912	14 513
<i>Taux</i>	<i>42%</i>	<i>42%</i>	<i>42%</i>
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	2 369	1 591	-2
Cession d'actifs financiers	5 116		-73
Autres produits et charges opérationnels	-1 925	-103	1 121
RESULTAT OPERATIONNEL	5 559	1 488	1 046
Coût de l'endettement financier net	-194	-419	-184
RESULTAT NET	5 045	669	608

Les explications relatives au compte de résultat consolidé d'Avenir Finance figurent au Paragraphe 3.9.2.1 ci-dessous pour l'exercice 2013 et au Paragraphe 3.9.2.2 ci-dessous pour l'exercice 2012.

3.3.3 Tableau des flux de trésorerie pour les trois derniers exercices – chiffres clés

En milliers d'euros	2013	2012	2011
Trésorerie générée par les activités opérationnelles	3 471	9 139	-2 921
Intérêts payés	-222	-482	-273
Impôt sur le résultat payé	607	409	509
Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles	3 857	9 066	-2 685
Trésorerie nette utilisée par les activités d'investissement	-1 241	-58	-187
Trésorerie nette utilisée par les activités de financement	1 298	-2 985	4 044
Variation de trésorerie	3 914	6 023	1 173
Trésorerie d'ouverture	8 343	2 321	1 148
Trésorerie de clôture	12 257	8 343	2 321

3.4 Facteurs de risque

Le présent Paragraphe décrit les facteurs de risques liés à l'activité d'Avenir Finance et de son groupe.

Une description des facteurs de risques applicables à l'Opération d'apport figure au Paragraphe 3.26.1 du présent document.

3.4.1 Risques liés à l'activité d'Avenir Finance et des sociétés de son groupe

Risque opérationnel

Le risque opérationnel correspond au risque de perte directe ou indirecte lié à la défaillance ou l'inadéquation des procédures mises en place par le groupe Avenir Finance, à son personnel, à la technologie, à l'infrastructure et par des facteurs externes autres que les risques de crédit, de marché et de liquidité, tels que la conformité aux règles légales et réglementaires et aux règles de conduite de la profession. Les risques opérationnels sont générés par toutes les opérations du groupe Avenir Finance. L'objectif du groupe Avenir Finance est de gérer son risque opérationnel de façon à trouver un équilibre permettant d'éviter des pertes financières et une atteinte à l'image du groupe tout en contrôlant l'efficacité des coûts et en évitant les procédures de contrôle susceptibles de décourager l'initiative et la créativité.

Risques liés aux activités du groupe Avenir Finance

- Activité de marchand de biens : risque de mévente

Dans son activité de marchand de biens, Avenir Finance Immobilier fait face à un risque de mévente de ses biens immobiliers. Les activités du groupe Avenir Finance sont exposées à des facteurs économiques sur lesquels elle n'exerce aucun contrôle, ainsi qu'à des risques systémiques liés au caractère cyclique des marchés immobiliers tels que les conditions économiques internationales et nationales, l'évolution du pouvoir d'achat et le niveau de confiance des investisseurs. Ceci peut impacter une partie du chiffre d'affaires d'Avenir Finance Immobilier et allonger la durée de remboursement de la dette immobilière du Groupe.

Le niveau des taux d'intérêts à long terme (financement « investisseur »), ainsi que les conditions d'accès au crédit (demandes d'apport personnel et durées de crédit proposées) impactent la capacité de financement des investisseurs potentiels et, en conséquence, la demande exprimée pour les investissements locatifs.

Pour prévenir ce risque, l'entreprise se concentre sur des biens avec une forte attractivité (emplacement en centre-ville, valeur patrimoniale, qualités architecturales, etc.). Par ailleurs, la croissance des capacités de distribution d'Avenir Finance, à la fois avec son réseau salarié, et ses partenariats noués avec des banques privées, donne accès à un très large potentiel de clients et prospects disposant de fortes capacités d'investissement et/ou d'endettement et permet ainsi une revente des biens acquis dans des délais courts.

Le stock immobilier est régulièrement expertisé pour assurer son adéquation à l'activité commerciale.

- Suivi de travaux : risques liés à l'exécution de travaux de restauration

L'exécution de travaux de restauration est soumise à des aléas administratifs, commerciaux, techniques et fiscaux. Cela expose la société Aupera à d'éventuels retards ou à des dépassements du budget initial, et peut pénaliser le taux de marge de l'entreprise. Pour prévenir ce risque, l'entreprise procède à des études chiffrées en amont de la signature des marchés de travaux et a mis en place une vigilance dans le suivi de la réalisation des opérations.

Aupera fait valoir son savoir-faire historique et sa montée en compétences grâce aux chantiers réalisés depuis sa création, ainsi que la structuration de son équipe qui s'étoffe chaque année. Ainsi, Aupera est en mesure de réaliser un travail important de planification et d'anticipation en amont, et dispose de compétences fortes pour gérer les imprévus.

- Conception et gestion de fonds : risque de décollecte massive sur les fonds gérés

La société AFIM fait face à un risque de décollecte des fonds gérés, notamment dans le cas de mauvaises performances des fonds en question ou des marchés financiers en général. Une telle décollecte impacterait directement le chiffre d'affaires de la société. Néanmoins, elle possède un portefeuille de plus de 10 fonds avec des stratégies différentes, dont certaines d'entre elles sont neutres par rapport aux évolutions des marchés. De la sorte, elle écarte la possibilité d'une sous-performance généralisée des fonds et d'une éventuelle décollecte massive associée.

Par ailleurs, l'offre de SCPI d'AFIM permet de diversifier l'offre proposée aux clients.

- Gestion privée : risque de non-respect de la réglementation

AFGP fait face à un risque de non-respect de la réglementation, concernant notamment la commercialisation de produits.

La société a défini des processus commerciaux et administratifs stricts afin d'exercer ses activités en toute conformité avec la réglementation en vigueur. Elle fait appel de manière récurrente à des conseils externes pour valider ces processus et s'assurer de leur bonne adéquation aux évolutions réglementaires.

Par ailleurs, les salariés d'AFGP font l'objet de formations et de communications internes et ce de manière récurrente.

Enfin, toutes les souscriptions clients font l'objet de contrôles.

D'une manière générale, le groupe Avenir Finance et ses filiales sont accompagnés d'experts et de conseils ad hoc afin d'être en mesure de répondre aux enjeux commerciaux, réglementaires et déontologiques associés à leurs activités.

- Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe Avenir Finance dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

3.4.2 Risques de marché

3.4.2.1 Risques de taux

L'exposition au risque de taux d'intérêt existe essentiellement sur l'endettement du groupe Avenir Finance qui est pour l'essentiel basé sur des taux d'intérêts variables. Le groupe Avenir Finance n'a pas recours à des instruments dérivés pour se couvrir contre le risque de taux d'intérêt.

Les emprunts contractés par le groupe Avenir Finance sont présentés au Paragraphe 3.5.2 ci-dessous. Ces emprunts contractés par la filiale Avenir Finance Immobilier, pour les besoins de son activité de marchand de biens, présentent une exposition faible au risque d'évolution des taux d'intérêts dans la mesure où les capacités de distribution du groupe permettent un remboursement des dettes à horizon 18 mois.

3.4.2.2 Risques de change

Avenir Finance ne détenant pas de participation et n'exerçant aucune activité à l'étranger, n'est pas exposée aux risques de change.

3.4.3 **Risques sur actions**

Avenir Finance ne détient pas de participation dans des sociétés cotées.

3.4.4 **Risque de liquidité**

Le risque de liquidité correspond au risque que le groupe Avenir Finance éprouve des difficultés à remplir ses obligations relatives aux passifs financiers qui seront réglés par remise de trésorerie ou d'autres actifs financiers.

Pour limiter ce risque, Avenir Finance a choisi, depuis le second semestre 2009, de réduire le niveau de fonds propres alloué par le groupe au financement des immeubles acquis par sa filiale Avenir Finance Immobilier pour les besoins de son activité de marchand de biens. A la date du présent document, le groupe Avenir Finance ne détient pas de dette à plus d'un an.

3.4.5 **Risques juridiques**

A la connaissance d'Avenir Finance, il n'existe pas, à la date du présent document, de fait exceptionnel, de litige ou d'arbitrage susceptible d'avoir ou ayant eu dans le passé un impact significatif sur la situation financière, l'activité et le résultat d'Avenir Finance et de son groupe.

3.4.6 **Risques sociaux**

A la connaissance d'Avenir Finance, il n'existe pas, à la date du présent document, dans le domaine social, de fait exceptionnel, de litige ou d'arbitrage susceptible d'avoir ou ayant eu dans le passé un impact significatif sur la situation financière, l'activité et le résultat d'Avenir Finance et de son groupe.

3.4.7 **Risques environnementaux**

Avenir Finance n'est pas directement concernée, en raison de la nature de ses activités, par des contraintes matérielles de préservation de l'environnement, de pollution ou de recyclage de matériaux.

Cependant, Avenir Finance est attentive aux problématiques environnementales et formalise, dans le cadre de ses obligations en matière de responsabilité sociale et environnementale, tant les obligations à sa charge en matière environnementale que les actions mises en œuvre.

3.4.8 **Assurances et couverture des risques**

Les principales polices d'assurance souscrites par Avenir Finance ont pour objectif de couvrir les risques suivants :

- Responsabilité Civile des dirigeants et mandataires sociaux ;
- Responsabilité Civile d'Exploitation ;
- Responsabilité Civile Professionnelle ;
- Locaux professionnels.

Chaque filiale contrôlée dispose d'une couverture adaptée à son activité et aux exigences réglementaires.

Avenir Finance dispose d'un Plan de Continuité d'Activité destiné à maintenir opérationnelles les activités du groupe Avenir Finance en cas d'incident ou de catastrophe.

3.5 **Informations concernant la société**

3.5.1 **Histoire et évolution de la société**

3.5.1.1 Dénomination sociale

La dénomination sociale de la société est : « Avenir Finance ».

3.5.1.2 Registre du commerce et des sociétés

La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 402 002 687.

Le code NAF de la société est 6420Z. Il correspond aux activités des sociétés holding.

3.5.1.3 Date de constitution et durée de la société

La société a été immatriculée le 28 août 1995.

La durée de la société court jusqu'au 31 décembre 2093.

3.5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

La société est une société anonyme à conseil d'administration.

Le siège social de la société est situé 51 rue de Saint-Cyr 69009 Lyon.

La société est soumise au droit français.

Le numéro de téléphone du siège statutaire est le : 04 27 70 54 00.

3.5.1.5 Historique et événements importants dans le développement de la société

Avenir Finance a été créée en 1995. Le groupe Avenir Finance s'est développé par création de filiales et par opérations de croissance externe :

- En 1997 : création de la première activité dédiée à l'immobilier ancien : Avenir Finance Immobilier ;
- En 2002 : création d'une filiale dédiée à la gestion d'actifs ; cette activité s'est développée en 2004, avec l'acquisition de la société PLG Capital et en 2005 avec deux nouvelles acquisitions pour AFIM : Dexter et Financière Vendôme ;
- En 2002 : rachat de Sicavonline, site précurseur dans la distribution en ligne d'OPCVM, proposant dès son lancement plusieurs milliers d'OPCVM accessibles ;
- En 2009 : création de Régie Pierres (désormais dénommée Avenir Gestion & Property) ;
- En 2009 : Fortis Assurance (désormais dénommée Ageas France) investit 5,4 M€ représentant 35 % du capital social de Sicavonline ; le groupe Avenir Finance et Sicavonline signent un partenariat commercial croisé avec Fortis Assurances (désormais dénommée Ageas France) ;
- En 2010 : acquisition de la société Aupera, dans le but de mener des activités en matière de suivi de travaux de restauration immobilière, que ce soit via des missions de contractant général non exécutant ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Au dernier trimestre 2013, Avenir Finance et Ageas France ont renforcé leur partenariat capitalistique et commercial visant à réunir pour les deux groupes les conditions d'une augmentation de leurs capacités de distribution. Ageas France a pris une participation de 35% dans le capital d'AFGP et a augmenté sa participation pour détenir désormais 65 % du capital Sicavonline et Sicavonline Partenaires. Ces opérations capitalistiques ont été suivies au 1^{er} janvier 2014 du transfert des activités de « front office » et « middle office » du réseau salariés d'Ageas France au sein d'AFGP.

Parallèlement à des opérations de croissance externe, les actions d'Avenir Finance ont fait l'objet en 1998 d'une introduction sur le Marché Libre de la Bourse de Paris. Afin d'accroître sa notoriété, d'obtenir les moyens financiers nécessaires à son développement, et de gagner plus de visibilité et une liquidité accrue pour l'ensemble de ses actionnaires, les actions d'Avenir Finance ont été transférées en 2003 sur le Second Marché de la Bourse de Paris - aujourd'hui Eurolist Compartiment C. En 2005, Avenir Finance a créé une fondation d'entreprise : la Fondation Avenir Finance dont la vocation est de soutenir des projets liés à l'environnement et plus particulièrement aux problématiques de l'eau.

3.5.2 Investissements

Les principaux investissements réalisés par le groupe Avenir Finance au cours des exercices 2011, 2012 et 2013 ont été effectués via sa filiale marchand de biens Avenir Finance Immobilier sur des immeubles anciens pour les besoins de l'activité immobilière du groupe.

Année	Actifs immobiliers acquis	Montant de l'emprunt (en euros)	Solde restant à rembourser à la date du présent document (en euros)
2011	Lyon Fromagerie et Raspail, Nîmes rue Dorée et Saintes Pont des Monards	10 050 000	219 852
2012	Lyon Lafayette, Saintes Cuvillers et Nice Georges Clémenceau	6 854 000	873 690
2013	Lille rue Royale et Périgueux	4 239 000	2 571 082
	Total	21 143 000	3 664 624

- Le tableau ci-dessus (3.5.2) présente le solde des emprunts à fin mai 2014, tandis que le tableau 3.26.3 se base sur les dettes sur emprunts immobiliers à fin avril 2014.
- L'ensemble des emprunts immobiliers du groupe sont d'une durée inférieure à 1 an.

3.6 Aperçu des activités

3.6.1 Principales activités

Gestion d'Actifs

Avenir Finance est présente à la fois dans la gestion d'actifs immobiliers et financiers.

Concernant les actifs immobiliers, le groupe se concentre sur la rénovation de biens anciens et peut intervenir à différents stades.

Avec plusieurs centaines d'opérations réalisées dans les plus grandes villes françaises, Avenir Finance Immobilier est un des leaders spécialisés dans la vente d'immeubles patrimoniaux anciens.

Avenir Finance Transactions mène quant à elle des activités de transactions immobilières.

Aupera intervient dans le domaine du suivi de travaux de restauration et peut mener des missions de contractant général, de maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Avenir Finance Gestion & Property propose ses services dans les domaines de la gestion locative et du syndic.

A travers ces quatre filiales, Avenir Finance peut contribuer à remplir les facteurs-clés de succès associés à ce type d'actifs, à savoir identifier des biens à fort potentiel de rénovation, maîtriser les risques associés à la rénovation et proposer des services associés aux biens.

L'activité de gestion d'actifs financiers est menée par AFIM. AFIM est une société de gestion agréée pour exercer les services d'investissement de gestion de portefeuille pour le compte de tiers (gestion collective, gestion individuelle, gestion immobilière), conseil en investissement, gestion de mandats d'arbitrage en unités de compte, conseil en investissement immobilier.

AFIM assure également la conception et la gestion d'une gamme complète de fonds d'investissement et de profils de gestion, accessibles aux investisseurs institutionnels et à une clientèle privée.

Dans un secteur caractérisé par un nombre important d'acteurs, AFIM se positionne sur la gestion active à forte valeur ajoutée.

Cela se traduit par une forte capacité d'innovation. AFIM a ainsi été le premier acteur à lancer une SCPI de déficit foncier en France.

L'offre de fonds d'investissements s'appuie notamment sur un fonctionnement en incubation. Des partenariats sont réalisés avec des équipes de gestion talentueuses et indépendantes, qui mettent en œuvre des stratégies et approches complémentaires (fondamentales, systématiques, etc.) sur des horizons d'investissement différents.

Gestion Privée

La Gestion Privée s'articule autour de 3 piliers complémentaires :

- La distribution en réseau, avec AFGP qui mène des activités de distribution de produits financiers, immobiliers et d'assurance. Suite à l'intégration du Réseau Salariés d'Ageas France au 1^{er} janvier 2014, AFGP compte plus de 200 collaborateurs qui couvrent toute la France et accompagnent les investisseurs privés dans la gestion de leur patrimoine global.
- La distribution en ligne avec Sicavonline, qui est une entreprise d'investissement agréée en vue de la réception et la transmission d'ordres pour le compte de tiers et le placement simple. Créé en 1999, Sicavonline est un site précurseur dans la distribution en ligne d'OPCVM. Aujourd'hui, Sicavonline est un site Internet reconnu qui, outre la distribution d'OPCVM, propose des informations financières.
- La distribution via des partenariats :
 - o soit par l'intermédiaire de conseillers en gestion de patrimoine indépendants en relation d'affaires avec Sicavonline ;
 - o soit via des partenaires bancaires pour la distribution de biens immobiliers et de SCPI.

Sicavonline Partenaires mène quant à elle des activités d'apport d'affaires dans le domaine de la gestion de patrimoine, de la conception, réalisation, production, publication de films, d'articles et de communications, du développement et de l'animation de sites Internet, et vente d'espaces publicitaires.

3.6.2 Principaux marchés

Marché de la Gestion d'Actifs

L'année 2013 a été positive pour les actions et l'euro, à l'inverse du marché des obligations souveraines qui a connu une hausse des taux. Sur l'ensemble de l'année, la performance du CAC 40 a été de 18%. Le contexte économique s'améliore : la reprise européenne est confirmée par les derniers indicateurs, bien qu'elle reste encore trop faible pour créer des emplois.

Les progressions de 30% de l'indice S&P 500 et d'environ 20% des places européennes semblent indiquer que l'année 2013 a marqué la fin d'un tunnel long de plus de cinq ans.

Le contexte de hausse des taux d'intérêts reste en revanche défavorable aux économies émergentes, sans qu'une véritable crise ne soit pour l'instant avérée.

Le marché de l'immobilier ancien, cœur de cible de l'activité du groupe Avenir Finance, a connu une stabilisation des prix.

La Gestion d'Actifs a représenté 63% du chiffre d'affaires d'Avenir Finance lors de l'exercice 2013.

Marché de la Gestion Privée

Épargne financière

L'épargne financière des ménages est en augmentation continue depuis 2005, avec une croissance annuelle moyenne de 3,8% par an.

L'assurance-vie a longtemps tiré le marché de l'épargne financière, jusqu'à atteindre 47% des encours en 2009. Elle a ensuite reculé suite à la récente crise financière – qui a vu les foyers se tourner vers l'épargne de précaution (comptes courants, Livret A, etc.).

En 2013, un redémarrage de l'assurance vie a eu lieu, avec une collecte nette qui a de nouveau dépassé 10 milliards d'euros. Le premier trimestre 2014 a confirmé cette tendance avec une collecte nette supérieure à 6 milliards d'euros.

La distribution de l'assurance-vie est largement dominée par les banques de réseaux, les banques privées et les assureurs qui représentent presque 2/3 de la collecte. Viennent ensuite les réseaux salariés (16% de la collecte en 2012), puis les courtiers (11%).

L'année 2013 a confirmé l'attractivité du marché des SCPI. La collecte nette réalisée par les SCPI en 2013 s'est élevée à près de 2,5 milliards d'euros.

Immobilier ancien

Le marché de l'immobilier ancien a connu un redémarrage après avoir ralenti en 2012. Ainsi, 723.000 transactions ont été réalisées en 2013 dans l'ancien, soit une hausse de 2,7% par rapport à l'année précédente.

Le quatrième trimestre a été particulièrement dynamique, une tendance qui se confirme sur le début d'année 2014.

L'activité est tirée par une légère baisse de prix, combinée à des taux d'emprunts toujours bas (3% en moyenne, soit proche de 2,89%, le plus bas niveau historique de juin 2013).

L'immobilier ancien bénéficie ainsi d'une meilleure dynamique que l'immobilier neuf. Néanmoins, des incertitudes demeurent sur le marché, caractérisées par une position très prudente des acheteurs potentiels. Les nombreux changements de ces dernières années en matière de fiscalité ont contribué à un manque de visibilité.

Sur son segment, Avenir Finance constate depuis plus d'un an une demande soutenue des investisseurs pour l'immobilier ancien destiné à être restauré.

La Gestion Privée a représenté 37% du chiffre d'affaires d'Avenir Finance lors de l'exercice 2013.

3.7 Organigramme

3.7.1 Description du groupe dont fait partie l'émetteur

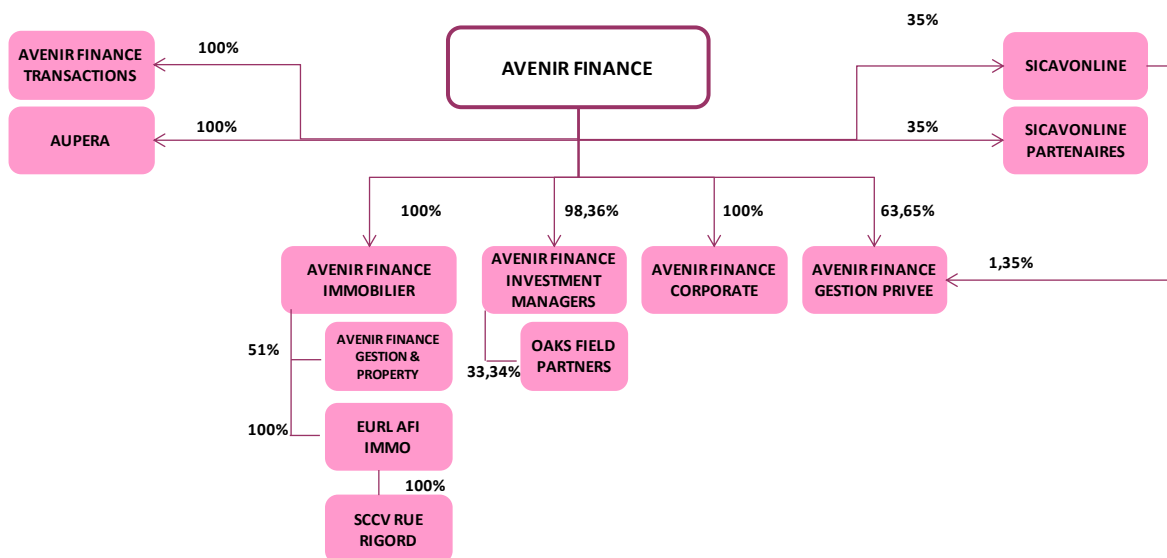
Au 31 décembre 2013, 12 sociétés étaient intégrées dans le périmètre de consolidation comptable d'Avenir Finance.

Faisaient partie du périmètre de consolidation des comptes d'Avenir Finance au 31 décembre 2013 les sociétés suivantes :

- Sicavonline ;
- Sicavonline Partenaires ;
- Avenir Finance Immobilier ;
- Avenir Finance Transactions ;
- Avenir Finance Corporate ;
- AFGP ;
- AFIM ;
- EURL AFI Immo ;
- Avenir Finance Gestion & Property ;
- SCCV Rue Sainte-Rue Rigord ;
- Aupera ;
- Oaks Field Partners.

L'organigramme juridique du groupe Avenir Finance avant l'Opération d'apport est présenté ci-dessous :

Avant Opération – Organigramme Juridique



Avenir Finance exerce un rôle de holding animatrice vis-à-vis de ses filiales. A ce titre, elle octroie à ses filiales des avances et prêts par le biais d'avances en compte courant.

Avenir Finance a contracté des conventions de management fees avec ses filiales et leur apporte un certain nombre de services dans les domaines suivants : comptabilité, finance, juridique, paie, ressources humaines stratégie, politique produits, etc.

Le Président directeur général et les directeurs généraux adjoints d'Avenir Finance sont mandataires sociaux des principales filiales du groupe Avenir Finance.

3.7.2 Liste des filiales importantes de l'émetteur

Nom	Pays / SIREN	Activité	Pourcentage d'intérêts (au 30/04/2014)		Pourcentage de contrôle (au 30/04/2014)	Total bilan au 31/12/2013 (en euros)	Capitaux propres au 31/12/2013 (en euros)	Résultat de la période au 31/12/2013 (en euros)
			Direct	Indirect				
Avenir Finance Immobilier	France 412 576 589	Marchand de biens	100 %	-	100%	16 968 666	466 347	- 582 805
Avenir Finance Gestion Privée	France 431 974 963	Distribution de produits financiers, immobiliers et d'assurance	63,65%	0,47%	63,65%	16 770 985	2 612 868	- 35 284
Avenir Finance Transactions	France 789 918 521	Transactions immobilières	100 %	-	100%	492 625 (1 ^{er} exercice 13 mois)	- 1 013 255 (1 ^{er} exercice 13 mois)	- 1 018 255 (1 ^{er} exercice 13 mois)
Aupera	France 440 068 617	Contractant général, Maîtrise d'ouvrage déléguée, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	100 %	-	100%	27 844 397	- 2 165 791	- 2 110 358
Avenir Finance Corporate	France 421 689 159	Conseils en opérations haut de bilan	100 %	-	100%	349 960	-116 135	162 776
Avenir Finance Investment Managers	France 414 596 791	Société de gestion	98,36 %	-	98,36%	11 139 588	6 529 651	2 298 967
Sicavonline	France 423 973 494	Entreprise d'investissement	35 %	-	35%	7 958 694	4 467 025	975 109

Nom	Pays / SIREN	Activité	Pourcentage d'intérêts (au 30/04/2014)		Pourcentage de contrôle (au 30/04/2014)	Total bilan au 31/12/2013 (en euros)	Capitaux propres au 31/12/2013 (en euros)	Résultat de la période au 31/12/2013 (en euros)
			Direct	Indirect				
Sicavonline Partenaires	France 789 918 521	Apporteur d'affaires dans le domaine de la gestion de patrimoine ; conception réalisation, production et publication de films audiovisuels, d'articles et de communications ; développement et animation de sites internet et commercialisation d'espaces publicitaires	35 %	-	35%	2 282 518	292 061	66 288
Oaks Field Partners	France 502 702 426	Société de gestion de portefeuille détenue à 33,34% par Avenir Finance Investment Managers	-	32,79%	33,34%	2 299 058	1 819 716	489 192
Avenir Finance Gestion & Property	France 511 839 904	Gestion locative, syndic de copropriété, transaction immobilière, détenue à 51% par Avenir Finance Immobilier	-	51%	51%	547 339	148 415	39 243

3.8 Propriétés immobilières, usines et équipements

Le groupe Avenir Finance n'est pas propriétaire des locaux dans lesquels il exerce ses activités. Le siège de la société situé 51 rue de Saint Cyr 69009 Lyon ainsi que le siège des filiales situé au 12 rue Médéric 75017 Paris sont loués à des bailleurs indépendants au groupe.

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 125 K€ au 31 décembre 2013, il s'agit essentiellement d'agencement, de matériels informatiques et de mobiliers.

3.9 Examen de la situation financière et du résultat

3.9.1 **Situation financière**

3.9.1.1 Exercice 2013 – Actif Consolidé

En milliers d'euros	2013	2012
Ecart d'acquisition	4 544	8 275
<i>Dont UGT Gestion Privée</i>	30	3 761
<i>Dont UGT Gestion d'actif</i>	4 514	4 514
Autres Immobilisations incorporelles		4
Immobilisations corporelles	125	260
Autres actifs financiers, y compris dérivés	644	696
Participations dans les entreprises mises en équivalence	10 192	
Actifs d'impôts différés	2 761	3 657
ACTIF NON COURANT	18 265	12 892
Stock & encours	8 319	7 617
Créances clients	22 780	27 606
Créances d'impôt courant	1 461	859
Comptes de notaires	3 393	564
Autres créances courantes	9 515	3 841
Trésorerie et équivalent de trésorerie	16 292	13 644
Actifs classés comme détenus en vue de la vente		
ACTIF COURANT	61 761	54 131
TOTAL DE L'ACTIF	80 027	67 023

Le 16 décembre 2013, Avenir Finance a cédé à Ageas France 29.33% du capital des sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires. Cette augmentation de la participation d'Ageas France s'est traduite par une perte de contrôle d'Avenir Finance sur le capital des deux sociétés au 31 décembre 2013 avec comme conséquence un changement de méthode de consolidation et une sortie des écarts d'acquisition dans l'UGT Gestion Privée. Les titres mis en équivalence ont été enregistrés à la juste valeur à la date de la perte de contrôle exclusif, cette juste valeur correspondant au prix des titres de Sicavonline (10 184 K€) et Sicavonline Partenaires (8 K€) issu de la dernière transaction effectuée avec Ageas.

L'augmentation du stock au 31 décembre 2013 correspond à l'investissement immobilier du groupe Avenir Finance pour répondre aux objectifs 2014 et maintenir la dynamique commerciale entamée depuis l'exercice 2011. Les acquisitions immobilières effectuées dans le cadre de l'activité de marchands de biens sur la fin de l'exercice 2013 ont été réalisées à Lille et Périgueux.

La variation significative des comptes de notaires correspond aux reventes tardives de plusieurs lots immobiliers de Lille et Périgueux.

La hausse de l'activité de la filiale Aupera (contractant général non exécutant) dans le cadre du marché de travaux de réhabilitation a eu un impact significatif sur les créances fiscales du groupe en raison du taux de TVA réduit appliqué à ces marchés.

3.9.1.2 Exercice 2013 – Passif Consolidé

En milliers d'euros	2013	2012
Capital	1 525	1 502
Primes d'émission	14 932	14 627
Réserves consolidées	4 408	4 638
Résultats non distribués	4 379	132
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)	25 244	20 899
Participations ne donnant pas le contrôle	1 449	3 233
Provisions pour risques et charges	2 561	3
Avantages du personnel	65	81
Emprunts et dettes financières		64
PASSIF NON COURANT	2 626	148
Emprunts et dettes financières	10 128	9 110
<i>dont endettement sur immobilier</i>	<i>6 081</i>	<i>3 804</i>
Dettes fournisseurs	19 298	10 797
Dettes fiscales et sociales	7 426	7 217
Autres dettes	13 855	15 619
Passifs classés comme détenus en vue de la vente		
PASSIF COURANT	50 707	42 743
TOTAL DU PASSIF	80 027	67 023

Le groupe Avenir Finance a constaté dans les comptes 2013 une provision pour pertes à terminaison dans le cadre d'un marché de travaux signé en 2011. Une provision pour charges a été comptabilisée pour prendre en compte le risque statistique d'annulation du chiffre d'affaires immobilier à la suite d'annulations de compromis.

La variation de l'endettement immobilier résulte de la dynamique commerciale de cette activité.

La hausse de l'activité de la filiale Aupera a eu une incidence directe sur la variation des dettes fournisseurs.

3.9.1.3 Exercice 2012 – Actif Consolidé

En milliers d'euros	2012	2011
Ecart d'acquisition	8 275	8 275
<i>Dont UGT Gestion Privée</i>	3 761	3 761
<i>Dont UGT Gestion d'actif</i>	4 514	4 514
Autres Immobilisations incorporelles	4	137
Immobilisations corporelles	260	365
Autres actifs financiers, y compris dérivés	696	476
Participations dans les entreprises mises en équivalence		
Actifs d'impôts différés	3 657	3 629
ACTIF NON COURANT	12 892	12 882
Stock & encours	7 617	7 360
Créances clients	27 606	13 991
Créances d'impôt courant	859	647
Comptes de notaires	564	3 118
Autres créances courantes	3 841	1 595
Trésorerie et équivalent de trésorerie	13 644	5 618
Actifs classés comme détenus en vue de la vente		
ACTIF COURANT	54 131	32 329
TOTAL DE L'ACTIF	67 023	45 211

Le chiffre d'affaires de l'activité immobilière et la collecte de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) gérées par AFIM sont réalisés chaque année à plus de 60% sur la période allant de septembre à décembre en raison des produits proposés qui offrent des avantages fiscaux aux investisseurs. Cet effet de saisonnalité couplé à la croissance de 83% de la collecte de parts de SCPI et de 16% de l'activité immobilière a impacté significativement les créances clients au 31 décembre 2012. Par ailleurs, la société Aupera a signé fin 2012 plusieurs marchés de travaux représentant un carnet de commande d'environ 40 M€, dont la première partie du marché de l'Hôpital du Hainaut.

La signature d'un marché de travaux génère une facturation d'acompte permettant à Aupera d'avoir la trésorerie nécessaire au démarrage administratif et technique du chantier. Ce process et l'évolution significative du carnet de commande entre 2011 (env. 15 M€) et 2012 (env. 40 M€) expliquent en grande partie l'évolution du poste trésorerie du bilan 2012.

3.9.1.4 Exercice 2012 – Passif Consolidé

En milliers d'euros	2012	2011
Capital	1 502	1 492
Primes d'émission	14 627	14 415
Réserves consolidées	4 638	4 614
Résultats non distribués	132	398
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)	20 899	20 919
Participations ne donnant pas le contrôle	3 233	2 261
Provisions pour risques et charges	3	26
Avantages du personnel	81	66
Emprunts et dettes financières	64	96
PASSIF NON COURANT	148	188
Emprunts et dettes financières	9 110	9 242
<i>dont endettement sur immobilier</i>	<i>3 804</i>	<i>5 900</i>
Dettes fournisseurs	10 797	5 730
Dettes fiscales et sociales	7 217	4 461
Autres dettes	15 619	2 411
Passifs classés comme détenus en vue de la vente		
PASSIF COURANT	42 743	21 844
TOTAL DU PASSIF	67 023	45 211

La variation des dettes fournisseurs résulte de la dynamique commerciale et de la montée en puissance de l'activité d'Aupera lors de l'exercice 2012.

Les autres dettes se composent notamment de 14.848 K d'euros de produits constatés d'avance au 31 décembre 2012.

La hausse significative des produits constatés d'avance s'explique par la signature de plusieurs marchés de travaux par la société Aupera (facturation des acomptes lors de la signature des marchés), dont la liste figure ci-après :

- Valenciennes – L'Hôpital du Hainaut ;
- Bordeaux – cours Victor Hugo ;
- Pau – rue O'Quin ;
- Colmar – Grand'rue.

3.9.2 Résultat d'exploitation

3.9.2.1 Exercice 2013 – Compte de Résultat Consolidé

En milliers d'euros	2013	2012
CHIFFRE D'AFFAIRES	44 288	40 354
MARGE BRUTE	18 454	16 912
<i>Taux</i>	<i>42%</i>	<i>42%</i>
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	2 369	1 591
Cession d'actifs financiers	5 116	
Autres produits et charges opérationnels	-1 925	-103
RESULTAT OPERATIONNEL	5 559	1 488
Coût de l'endettement financier net	-194	-419
RESULTAT NET	5 045	669
Dont :		
-Part du groupe	4 379	132
-Part des minoritaires	667	536
Résultat net par action - part du groupe (euros)	1,72	0,05
Résultat net dilué par action - part du groupe (euros)	1,70	0,05
Nombre d'actions retenu (en milliers)		
pour le résultat net par action	2 542	2 503
pour le résultat net dilué par action	2 574	2 550

Au cours des dernières années, Avenir Finance a fondé son modèle sur :

- Une industrialisation du modèle de distribution, grâce à un réseau national de conseillers en Gestion Privée, et des partenariats permettant d'accroître le volume de distribution ;
- Une offre de produits de niche fabriqués en interne : biens de caractère dans l'immobilier ancien, SCPI de déficit foncier, OPCVM à forte valeur ajoutée, etc.

Aujourd'hui, la croissance du groupe bénéficie pleinement de ces deux piliers. Le chiffre d'affaires d'Avenir Finance a augmenté de 10% au cours de l'exercice 2013 passant de 40,3 M€ à 44,3 M€.

La branche Gestion Privée est tirée par la montée en puissance de ses équipes commerciales et la poursuite du développement de ses partenariats grands comptes.

La branche Gestion d'Actifs (Immobiliers et Financiers) s'appuie sur une offre de produits attractive.

S'agissant de la Gestion d'Actifs Immobiliers, ancien de réhabilitation - savoir faire historique du groupe - Avenir Finance a proposé en 2013 des biens immobiliers de qualité dans les plus grandes villes françaises. De plus, le lancement de la nouvelle SCPI déficit Foncier (Renoyalys 4) a été un succès avec une collecte de 25 M€.

S'agissant de la Gestion d'Actifs Financiers, AFIM, la société de gestion du groupe, poursuit sa politique d'intégration d'équipes de gestion dotées d'expertises de niche. AFIM a ainsi renforcé sa gamme de fonds innovants et à forte valeur ajoutée, avec par exemple AFIM Melanion Dividendes, un fonds de Futures sur dividendes.

Le Résultat Opérationnel Courant a progressé de 49% par rapport à 2012 et a atteint 2,37 M€.

Deux éléments exceptionnels s'inscrivent sur l'exercice 2013. D'un côté, la cession de 29,93% du capital de Sicavonline et Sicavonline Partenaires a généré une plus-value de 5,1 M€. De l'autre côté, l'activité Suivi de Travaux de la filiale Aupera a enregistré une provision exceptionnelle de 2,1 M€. Cette provision correspond à des surcoûts au démarrage des travaux et à des délais supplémentaires sur un des tous premiers chantiers d'Aupera en 2011. Depuis, la structuration de cette nouvelle activité et sa montée en puissance permettent de prévenir ce type de situation.

3.9.2.2 Exercice 2012 – Compte de Résultat Consolidé

En milliers d'euros	2012	2011
CHIFFRE D'AFFAIRES	40 354	34 322
MARGE BRUTE	16 912	14 513
<i>Taux</i>	<i>42%</i>	<i>42%</i>
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	1 591	-2
Cession d'actifs financiers		-73
Autres produits et charges opérationnels	-103	1 121
RESULTAT OPERATIONNEL	1 488	1 046
Coût de l'endettement financier net	-419	-184
RESULTAT NET	669	608
Dont :		
-Part du groupe	132	398
-Part des minoritaires	536	211
Résultat net par action - part du groupe (euros)	0,05	0,16
Résultat net dilué par action - part du groupe (euros)	0,05	0,16
Nombre d'actions retenu (en milliers)		
pour le résultat net par action	2 503	2 486
pour le résultat net dilué par action	2 550	2 492

Le groupe a enregistré en 2012 une croissance importante de son chiffre d'affaires (en hausse de 18% par rapport à 2011). Les deux branches du groupe ont contribué à l'augmentation du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel courant (progression de 1,6 M€) :

La branche Gestion Privée s'appuie sur de nouveaux partenaires grands comptes et une augmentation des volumes de ventes par partenaire.

La branche Gestion d'Actifs a progressé grâce à son offre : le succès commercial de la SCPI déficit foncier Renoyalys 2, la hausse significative de la production dans l'immobilier de réhabilitation, et les bonnes performances des OPCVM gérés par les filiales du groupe.

Les autres produits et charges opérationnels en 2011 correspondent à un gain dans le cadre d'une procédure à l'encontre de l'administration fiscale concernant une distorsion sur la TVA sur marge sur la période 2007-2009 pour un montant de 1.200 K€.

A l'inverse, en 2012, le groupe a été pénalisé par des charges financières et le dénouement de litiges anciens. Les investissements, principalement humains (effectif moyen en hausse de 12% en 2012), ont également pesé sur les marges à court terme.

L'augmentation de la part des minoritaires dans le résultat net est la conséquence du spin-off de l'équipe de gestion d'Oaks Field Partners (OFP) intervenu en août 2012. En effet, l'équipe de gestion d'OFP et des fonds AFIM OFP (AFIM OFP 150, AFIM OFP 400 et AFIM OFP Euro Sovereign Bond Fund) ont été apportés par AFIM à OFP par voie d'augmentation de capital. En rémunération de cet apport, AFIM a pris une participation de 33,34 % dans le capital de la société OFP.

3.10 Trésorerie et capitaux

3.10.1 Capitaux propres du groupe

En milliers d'euros	2013	2012	2011
Capital	1 525	1 502	1 492
Primes d'émission	14 932	14 627	14 415
Réserves consolidées	4 408	4 638	4 614
Résultats non distribués	4 379	132	398
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)	25 244	20 899	20 919
Participations ne donnant pas le contrôle	1 449	3 233	2 261

Les capitaux propres du groupe s'établissent à 25,24 M€ (part du groupe), en augmentation de 20,7 % sur la période 2011-2013. Le résultat net (part du groupe) de l'exercice 2013 et le versement d'un montant de dividende inchangé sur les exercices 2011 et 2012 expliquent ce renforcement.

3.10.2 Trésorerie du groupe

En milliers d'euros	2013	2012	2011
Trésorerie générée par les activités opérationnelles	3 471	9 139	-2 921
Intérêts payés	-222	-482	-273
Impôt sur le résultat payé	607	409	509
Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles	3 857	9 066	-2 685
Trésorerie nette utilisée par les activités d'investissement	-1 241	-58	-187
Trésorerie nette utilisée par les activités de financement	1 298	-2 985	4 044
Variation de trésorerie	3 914	6 023	1 173
Trésorerie d'ouverture	8 343	2 321	1 148
Trésorerie de clôture	12 257	8 343	2 321

Les tableaux de flux de trésorerie consolidés sont difficilement comparables sur les trois derniers exercices 2011, 2012 et 2013.

En effet, le groupe Avenir Finance a connu durant ces trois dernières années un important changement de périmètre avec la cession de 29,93% du capital des sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires en 2013 ainsi qu'une évolution sensible de l'activité d'Aupera (filiale de contractant général non exécutant) qui a un impact direct sur la variation du BFR lié à l'activité.

La cession de 29,93% du capital des sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires au 16 décembre 2013 s'est traduite par une prise de contrôle d'Ageas France sur ces deux sociétés au 31 décembre 2013 avec comme conséquence pour le groupe Avenir Finance un changement de méthode de consolidation. Ceci se retrouve dans le tableau des flux de trésorerie de l'exercice 2013 au niveau de la trésorerie nette sur les activités d'investissement.

Les variations significatives du BFR sur la période 2011-2013 s'expliquent essentiellement par la forte croissance de l'activité d'AUPERA et la hausse des investissements immobiliers de la filiale marchand de biens pour répondre à la dynamique commerciale.

Les principales évolutions sont la conséquence des éléments suivants :

- La signature d'une partie du marché de Valenciennes (partie logement) fin 2012 a déclenché une facture d'acompte 2012 d'environ 12 M€ à fin décembre dont le solde a été réglé en 2013 ;
- Les marchés SCPI signés par Aupera chaque fin d'année ont un impact sur les produits constatés d'avance (7 M€ pour 2012 et 8 M€ pour 2013) ;
- L'activité de contractant général avait un carnet de commande d'environ 60M€ à fin 2013 avec une comptabilisation à l'avancement ;
- Le stock immobilier a augmenté de 2 M€ sur la période 2011-2013 pour répondre à la croissance de l'activité ;

- La hausse constante de l'activité immobilière depuis 2010, avec 60% de la production vendue sur la période allant de septembre à décembre, qui induit un effet de saisonnalité sur le BFR (créance constatée en fin d'année N mais règlement en début d'année N+1).

La trésorerie consolidée du groupe Avenir Finance retraitée de la cession de 29,93% des sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires, reflète la dynamique de croissance du groupe et la bonne gestion financière du stock immobilier.

3.10.3 Endettement financier du groupe

En milliers d'euros	2013	2012	2011
Trésorerie	13 543	10 055	2 146
Valeurs mobilières de placements	2 749	3 589	3 472
Liquidités (A)	16 292	13 644	5 618
Depôts et concours bancaires	4 035	5 300	3 297
Dépôts et cautionnement	27	6	6
Emprunts sur immobilier	6 034	3 804	5 900
Dettes Financières courantes à moins d'un an (B)	10 096	9 110	9 203
Excédent Financier net à moins d'un an (A) - (B)	6 196	4 534	-3 585
Dettes à plus d'un an	-	-	-
Dettes Financières courantes à plus d'un an (C)	-	-	-
Excédent Financier net (A)- (B) - (C)	6 196	4 534	-3 585

La société Aupera a signé fin 2012 plusieurs marchés de travaux représentant un carnet de commande d'environ 40 M€, dont la première partie du marché de l'Hôpital du Hainaut. Cette hausse d'activité a eu un impact significatif sur l'évolution de la trésorerie du groupe entre 2011 et 2012.

La trésorerie du groupe à fin 2013 s'explique par la continuité de l'évolution de l'activité d'Aupera, la hausse de l'activité immobilière et de la collecte de sociétés civiles de placement immobilier (activités soumises à l'effet de saisonnalité – cf. Paragraphe 3.9.1.3) et la cession de 29,93% de Sicavonline en décembre 2013.

Les dettes financières du groupe à fin 2013 se composent (i) des emprunts immobiliers exclusivement liés au financement des acquisitions de la filiale marchand de biens et (ii) des concours bancaires finançant le BFR.

Le groupe Avenir Finance n'a pas de conventions sur les emprunts immobiliers à fin décembre 2013.

3.11 Recherche et développement, brevets et licences

Le groupe n'est soumis à aucune dépendance significative à l'égard de brevets, de licences, de contrats d'approvisionnements industriels, commerciaux ou financiers.

3.12 **Information sur les tendances**

Avenir Finance a enregistré en 2013 sa quatrième année de croissance consécutive pour atteindre le chiffre d'affaires le plus élevé de son histoire. La croissance d'Avenir Finance, fondée sur le développement de son modèle et une offre de produits de niche fabriqués en interne, est aujourd'hui totalement portée par les deux branches du groupe.

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 (transfert des salariés du Réseau Salariés d'Ageas France chez AFGP à compter du 1^{er} janvier 2014). 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.

Depuis le début de l'année 2014, les conditions de marché sont en ligne avec celles existantes en 2013. Depuis le 1^{er} janvier 2014, les marchés financiers sont stables, le CAC 40 ayant progressé de 4,84% entre le 1^{er} janvier et le 3 juin. L'encours des OPCVM en zone euro a continué de progresser au 1^{er} trimestre 2014. Les quatre premiers mois de l'année 2014 ont été marqués par une collecte nette positive dans le domaine de l'assurance-vie (8,2 milliards d'euros). Dans le domaine de l'investissement immobilier, les taux des crédits à long terme et à taux fixe sont quasi stables et restent historiquement bas, favorisant ainsi le financement à crédit.

3.13 **Prévisions ou estimations du bénéfice**

Avenir Finance ne présente pas de prévisions ou d'estimations de bénéfices.

3.14 Organes d'administration et direction générale

3.14.1 **Présentation des membres des organes d'administration et de la direction générale**

3.14.1.1 Composition des organes d'administration et direction générale

3.14.1.1.1 Conseil d'administration

A la date du présent document, le Conseil d'administration d'Avenir Finance est composé de six membres.

Administrateur	Adresse professionnelle	Autres mandats (en cours et à tout moment des cinq dernières années)
Daniel Blain <i>Président</i>	8 chemin Charrière 69370 Saint-Didier-Au-Mont- D'Or	<u>Mandats en cours</u> Gérant de la SCI Les Balmes Gérant de la SCI La Baule Cérés
Joëlle Blain	8 chemin Charrière 69370 Saint-Didier-Au-Mont- D'Or	Néant
Grégory Blain	42 rue Beaubourg 75003 Paris	Néant
Gilbert Habermann <i>Administrateur indépendant</i>	96 rue de Levis 75017 Paris	<u>Mandat en cours</u> Administrateur d'ICG
Frédéric Boute <i>Administrateur indépendant</i>	26 rue Agnès Sorel 94130 Nogent-Sur-Marne	<u>Mandats en cours</u> Administrateur de Thaly Administrateur de F. Iniciativas

Administrateur	Adresse professionnelle	Autres mandats (en cours et à tout moment des cinq dernières années)
Ageas France	1 rue Blanche 75009 Paris	<p><u>Mandats au cours des 5 dernières années</u></p> <p>Administrateur de la SCPI Pierre Privilège</p> <p>Administrateur de 360 AM</p> <p><u>Mandats en cours</u></p> <p>Administrateur de la SPPICAV Technical Property Fund 1</p> <p>Administrateur de la SPPICAV Health Property Fund 1</p> <p>Administrateur de l’OPCI Multimarket</p> <p>Administrateur de la SCPI Renoyalys Patrimoine</p>
représentée par Alain Régnault	12 rue Antoine Pinay 94490 Ormesson-Sur-Marne	<p><u>Mandats au cours des 5 dernières années</u></p> <p>Administrateur de la Mutuelle Mutalliance</p> <p><u>Mandat en cours</u></p> <p>Directeur général délégué d’Ageas France</p> <p>Membre du Directoire d’Amev Clamart</p> <p>Administrateur d’Avenir Mutuelle</p>

3.14.1.1.2 Direction générale

Le Conseil d’administration d’Avenir Finance a opté pour le cumul des fonctions de président du Conseil d’administration et de directeur général.

Le Président directeur général d’Avenir Finance est Monsieur Daniel Blain.

3.14.1.2 Biographies des membres des organes sociaux d'Avenir Finance

- **Daniel Blain**, 61 ans, est le Président directeur général d'Avenir Finance qu'il a cofondée en 1995. Il est titulaire de différents mandats de dirigeant au sein des sociétés du groupe Avenir Finance ainsi que dans Sicavonline et dans Sicavonline Partenaires. Au moment de créer Avenir Finance, il bénéficiait de plus de 20 ans d'expérience dans la distribution de produits financiers et immobiliers.
- **Joëlle Blain**, 63 ans, est la cofondatrice d'Avenir Finance. Elle y a exercé le rôle de directeur général délégué jusqu'en 2010 et son départ à la retraite. Avant de fonder Avenir Finance, elle a travaillé près de 15 ans dans la distribution de produits financiers et immobiliers.
- **Grégory Blain**, 31 ans, est administrateur d'Avenir Finance depuis 2012. Il a par ailleurs intégré le groupe en tant que directeur général adjoint en 2014 après avoir été manager dans un cabinet de conseil en stratégie et management. Il est diplômé de l'ESCP Europe (Diplôme Grande Ecole, Master's in Management et Diplom Kaufmann).
- **Gilbert Habermann**, 73 ans, est administrateur d'Avenir Finance depuis 2004. Diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris et de l'Institut technique de banques, il a exercé pendant 35 ans des fonctions bancaires au Crédit Lyonnais. Il a notamment été directeur de la Gestion Privée à Paris et président de CL Private banking. A ce jour, il exerce des fonctions de consultant, conférencier et conseiller dans le domaine de la Gestion Privée.
- **Frédéric Boute**, 51 ans, est administrateur d'Avenir Finance depuis 2000. Depuis 2000, il est fondateur et dirigeant de la société F-Initiatives, société spécialisée dans le financement de la recherche et développement. Il est diplômé d'état en qualité de masseur kinésithérapeute et de l'Institute Of Advanced Studies de Johannesburg en Afrique du Sud.
- **Ageas France** est la filiale française du groupe international d'assurance Ageas, spécialisée dans la création et la gestion de contrats d'assurance vie depuis 1903.

Présente dans le secteur des assurances depuis 1903, Ageas France met son expertise au service de ses partenaires et distributeurs afin de leur proposer des solutions innovantes en termes de produits et services.

Son savoir-faire, issu de sa connaissance pointue en matière d'assurance vie, lui permet de proposer une gamme de produits répondant à l'ensemble des attentes des clients en termes de transmission, de valorisation et de protection du patrimoine dans le cadre des conditions fiscales avantageuses dont bénéficient ces produits.

Ageas France propose ainsi une gamme étendue de produits d'épargne, retraite et prévoyance régulièrement récompensés par la presse spécialisée, ainsi que de nombreuses solutions d'optimisation fiscale et de diversification patrimoniale.

Ageas France est représentée par **Alain Régnault**, 53 ans, directeur général délégué d'Ageas France depuis 2002. Occupant auparavant les fonctions de directeur commercial, il bénéficie de plus de 30 ans d'expérience dans l'assurance vie et la gestion d'actifs patrimoniaux.

Spécialiste de l'assurance vie, il est administrateur de la Mutuelle Générale de Paris et membre de la Commission Exécutive de la Fédération Française des Sociétés d'Assurance (FFSA).

Alain Régnault est également titulaire de différents mandats de dirigeant au sein des sociétés filiales d'Ageas France spécialisées dans les produits financiers et de défiscalisation immobilière (Amev Clamart, Sicavonline & Sicavonline Partenaires. Il est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce de Paris (ESCP).

3.14.1.3 Liens familiaux des membres des organes sociaux d'Avenir Finance

A la connaissance d'Avenir Finance :

- Monsieur Daniel Blain et Madame Joëlle Blain sont mariés.
- Monsieur Grégory Blain est leur fils.

3.14.1.4 Déclarations relatives aux membres des organes sociaux d'Avenir Finance

A la connaissance d'Avenir Finance, au cours des cinq dernières années :

- (i) Aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre d'un membre du Conseil d'administration ou des principaux dirigeants ;
- (ii) Aucun des membres du Conseil d'administration ou aucun des principaux dirigeants n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation judiciaire ;
- (iii) Aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre d'un membre du Conseil d'administration ou de l'un des principaux dirigeants par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) ;
- (iv) Aucun des membres du Conseil d'administration et aucun des principaux dirigeants n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

3.14.2 **Conflits d'intérêt au niveau des organes d'administration et de la direction générale**

A la connaissance d'Avenir Finance et à la date du présent document, il n'existe aucun conflit d'intérêt entre les devoirs des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

3.15 Rémunérations et avantages

3.15.1 Politique de rémunération d'Avenir Finance

La politique de rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux d'Avenir Finance est conforme aux recommandations du Code MiddleNext, auquel la société se réfère depuis 2010. Celle-ci est fondée sur les sept principes dégagés par ce code : exhaustivité, équilibre, benchmark, cohérence, lisibilité, mesure, transparence.

Compte tenu de la politique de rémunération mise en œuvre par Avenir Finance depuis sa création et de la composition de son Conseil d'administration, aucun Comité des rémunérations n'a été mis en place à ce jour par Avenir Finance.

Le montant global des jetons de présence proposé à l'Assemblée générale ordinaire annuelle est réévalué chaque année en considération du nombre d'administrateurs en fonction. Ce montant global est ensuite réparti par le Conseil d'administration, à parts égales entre tous ses membres.

Le montant des jetons de présence alloué à chaque administrateur pour l'exercice de son mandat est resté inchangé depuis 2002. Il était pour l'exercice 2013 de trois mille euros (3.000 €).

Les rémunérations ou avantages en nature versés aux mandataires sociaux d'Avenir Finance durant l'exercice 2013 de la part d'Avenir Finance, des sociétés contrôlées par Avenir Finance, sont présentés dans le tableau suivant :

	Salaires et indemnités de mandats(en euros)	Rémunération exceptionnelle (en euros)	Jetons de présence (en euros)	Total (en euros)
Daniel Blain <i>Président directeur général</i>	190.771	0	3.000	193.771
Joëlle Blain <i>Administrateur</i>			3.000	3.000
Cyril Lureau <i>- Directeur général délégué (jusqu'au 2 décembre 2013)</i> <i>- Administrateur (jusqu'au 20 février 2014)</i>	239.533	0	3.000	242.533
Gilbert Habermann <i>Administrateur</i>			3.000	3.000
Frédéric Boute <i>Administrateur</i>			3.000	3.000
Ageas France <i>Administrateur</i>			3.000	3.000
Grégory Blain <i>Administrateur</i>			3.000	3.000

Ces rémunérations sont rendues publiques à l'occasion de la diffusion du rapport de gestion annuel.

3.15.2 Rémunérations variables

Le Conseil d'administration du 8 juin 2012 a voté l'attribution de rémunérations variables pour les exercices 2012 et 2013 au profit de Monsieur Daniel Blain, en sa qualité de directeur général, et de Monsieur Cyril Lureau en sa qualité de directeur général délégué.

Le versement de ces rémunérations variables, prévu au titre des exercices 2012 et 2013, était conditionné à des critères de performance relatifs à (i) l'amélioration des résultats du groupe et à (ii) l'amélioration du cours de bourse.

Aucune rémunération variable n'a finalement été accordée en 2013 au titre de l'exercice 2012.

Les membres du Conseil d'administration ne sont pas attributaires d'actions gratuites ou de stock-options, à l'exception de Monsieur Grégory Blain, également directeur général adjoint, qui s'est vu octroyer :

- 10.000 actions gratuites par le Conseil d'administration du 25 février 2014 ;
- 10.000 stock-options par le Conseil d'administration du 25 février 2014.

3.15.3 Sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages

Aucune indemnité de départ ou système de retraite supplémentaire n'a été mis en place au profit des dirigeants et mandataires sociaux d'Avenir Finance actuellement en fonction.

3.16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction

3.16.1 Mandats des administrateurs

Administrateurs	Date d'entrée en vigueur du mandat	Date d'expiration du mandat
Daniel Blain <i>Président</i>	Nommé à la constitution d'Avenir Finance Mandat renouvelé par les Assemblées générales des 15 mai 1998, 1 ^{er} juin 2004 et 23 juin 2010	Lors de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
Joëlle Blain	Nommée à la constitution d'Avenir Finance Mandat renouvelé par les Assemblées générales des 15 mai 1998, 1 ^{er} juin 2004 et 23 juin 2010	Lors de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
Gilbert Habermann	Coopté par le conseil d'administration du 31 mars 2004 ratifié par l'Assemblée générale du 2 juin 2005 Mandat renouvelé par l'Assemblée générale du 23 juin 2010	Lors de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
Frédéric Boute	Nommé par l'Assemblée générale du 19 mai 2000 Mandat renouvelé par les Assemblées générales des 31 mai 2006 et 23 mai 2012	Lors de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017
Ageas France, Représentée par Alain Régnault	Nommée par l'Assemblée générale du 23 juin 2010	Lors de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
Grégory Blain	Nommé par l'Assemblée générale du 23 mai 2012	Lors de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Il est précisé que Monsieur Cyril Lureau a été révoqué de son mandat d'administrateur lors de l'Assemblée générale du 20 février 2014.

3.16.2 Informations relatives aux contrats de service liant les membres du Conseil d'administration à Avenir Finance ou l'une quelconque de ses filiales

A la connaissance d'Avenir Finance, il n'existe aucun contrat de service liant les membres du Conseil d'administration d'Avenir Finance à Avenir Finance ou l'une quelconque de ses filiales, autre que les contrats signés dans le cadre du partenariat conclu avec Ageas France, mentionné au Paragraphe 3.22 ci-dessous.

3.16.3 Informations relatives aux comités d'audit et de rémunération d'Avenir Finance

3.16.3.1 Comité d'audit

Les informations relatives au présent Paragraphe figurent dans le Rapport du Président du Conseil d'administration à l'Assemblée générale du 6 juin 2014 sur la composition du Conseil d'administration et l'application d'une représentation équilibrée des hommes et des femmes en son sein, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en places par Avenir Finance, figurant au Paragraphe 3.16.4.2 ci-dessous.

3.16.3.2 Comité de rémunération

Compte tenu de la politique de rémunération mise en œuvre par Avenir Finance depuis sa création et de la composition de son Conseil d'administration, aucun comité des rémunérations n'a été mis en place à ce jour par la société.

3.16.4 Gouvernement d'entreprise

3.16.4.1 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

Avenir Finance se réfère depuis 2010 au code de gouvernance d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites, élaboré en décembre 2009 par l'association MiddleNext (disponible sur le site www.middlenext.com).

3.16.4.2 Rapport du Président du Conseil d'administration à l'Assemblée générale du 6 juin 2014 sur la composition du Conseil d'administration et l'application d'une représentation équilibrée des hommes et des femmes en son sein, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en places par Avenir Finance

« En complément du rapport général du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du code de commerce, nous vous rendons compte aux termes du présent rapport de la composition du Conseil d'Administration et de l'application du principe d'une représentation équilibrée des hommes et des femmes en son sein et des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, ainsi que du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par la Société.

Le présent rapport a été élaboré selon les recommandations et exigences formulées par l'AMF.

Le Président du Conseil d'Administration s'est appuyé à cette fin sur des travaux coordonnés par le responsable de la Conformité Groupe, en relation avec la Direction Financière et les directions du Groupe et des filiales. S'ajoutent à ces travaux des contrôles spécifiques de validation et d'analyse des flux de données et ratios financiers coordonnés par la Direction Financière d'Avenir Finance. Avant sa présentation à l'Assemblée Générale, le présent rapport a été communiqué au Comité d'audit et au Conseil d'Administration d'Avenir Finance, et approuvé par ce dernier lors de sa séance du 26 mars 2014.

A titre préliminaire, il est rappelé que la Société se réfère depuis 2010 au code de gouvernance d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites élaboré en décembre 2009 par l'association MiddleNext (disponible sur le site www.middlenext.com).

Pour rappel, le Président du Conseil d'Administration indique les points de vigilance édictés par le code MiddleNext, nécessaires au bon fonctionnement de la gouvernance et sur lesquels le Conseil d'Administration est invité à s'interroger.

1. Concernant le pouvoir exécutif :

- a) La compétence du « dirigeant » est-elle adaptée ?*
- b) Le « dirigeant » est-il isolé ?*
- c) La rémunération du « dirigeant » peut-elle affecter son jugement ?*
- d) La succession du « dirigeant » est-elle gérée ?*

2. Concernant le pouvoir de surveillance :

- a) Le pouvoir de « surveillance » n'empiète-t-il pas sur le pouvoir exécutif ?*
- b) Les administrateurs remplissent-ils effectivement leur devoir de surveillance ?*
- c) Les administrateurs ont-ils les moyens matériels de remplir leur mission ?*
- d) La compétence des administrateurs est-elle adaptée ?*
- e) Les conditions d'exercice du travail des administrateurs peuvent-elles affecter leur jugement ?*

3. Concernant le pouvoir souverain :

- a) Les actionnaires sont-ils clairement informés des risques majeurs et prévisibles qui pourraient menacer la pérennité de l'entreprise ?*
- b) Les actionnaires choisissent-ils réellement les administrateurs ?*
- c) Les actionnaires participent-ils aux votes ?*
- d) Existe-t-il un risque de porter atteinte aux intérêts des actionnaires minoritaires ?*
- e) L'actionnariat est-il géré dans la durée ?*

En outre, le respect des recommandations édictées par le code MiddleNext et auxquelles la Société a souscrit par l'adoption dudit code sera démontré dans le corps du présent rapport. A défaut, il sera justifié de la mise à l'écart de certaines de ces recommandations ou de leur application différée.

Le gouvernement d'entreprise mis en place dans le groupe AVENIR FINANCE semble à ce jour adapté à la taille de l'entreprise et à son actionnariat.

A. REPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1. PRESENTATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1.1. En formation de Conseil d'Administration

La Société est dirigée par un Conseil d'Administration qui est composé, conformément à loi et à l'Article 16 des statuts, de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

Au 31 décembre 2013, il est composé de 7 membres élus pour 6 ans. Ils sont rééligibles au terme de leur mandat. Cette durée est adaptée à la taille de la Société et à ses spécificités.

La liste des membres du Conseil d'Administration de la Société et leurs mandats exercés dans d'autres sociétés au cours de l'exercice écoulé était la suivante :

- *Président – Directeur Général : Daniel BLAIN*
Autres mandats sociaux :
 - *Représentant d'Avenir Finance à la Présidence d'Avenir Finance Immobilier*
 - *Représentant d'Avenir Finance à la Présidence d'Avenir Finance Corporate*
 - *Administrateur d'Avenir Finance Investment Managers*
 - *Directeur Général Délégué et Administrateur de Sicavonline*
 - *Directeur Général et Administrateur de Sicavonline Partenaires*
 - *Gérant de la SCI Les Balmes*
 - *Gérant de la SCI La Baule Cérès*

- *Directeur Général Délégué (jusqu'au 2 décembre 2013) et Administrateur (jusqu'au 20 février 2014) : Cyril LUREAU*
Autres mandats sociaux :
 - *Président du Conseil d'Administration d'Avenir Finance Investment Managers (jusqu'au 10 janvier 2014)*
 - *Président-Directeur Général de Sicavonline (jusqu'au 5 décembre 2013)*
 - *Président et Administrateur de Sicavonline Partenaires (jusqu'au 5 décembre 2013)*
 - *Président d'Avenir Finance Gestion Privée (jusqu'au 5 décembre 2013)*
 - *Président d'Avenir Finance Transactions (jusqu'au 23 décembre 2013)*

- *Administrateur : Joëlle BLAIN*
Aucun autre mandat social

- *Administrateur : Gregory BLAIN*
Aucun autre mandat social

- *Administrateur : Gilbert HABERMANN*
Administrateur I.C.G

- *Administrateur : Frédéric BOUTE*
Administrateur de Thaly
Administrateur de F. Iniciativas

- *Administrateur : AGEAS France*
Aucun autre mandat social

- *Représentant permanent d'AGEAS France, administrateur : Alain REGNAULT*
Membre du Directoire d'Amev Clamart
Administrateur de Sicavonline
Président (depuis le 5 décembre 2013) et Administrateur de Sicavonline Partenaires
Administrateur d'Avenir Mutuelle (anciennement Mutalliance)
Président (du 5 décembre 2013 au 10 janvier 2014) Directeur Général de Sicavonline

La nomination de ces administrateurs a été proposée à l'assemblée générale conformément aux dispositions légales applicables en la matière et les actionnaires ont disposé de l'ensemble des informations nécessaires sur les candidats, préalablement au vote des résolutions relatives à ces nominations.

En outre, chaque proposition de nomination ou de renouvellement de mandat a fait l'objet d'une résolution distincte permettant aux actionnaires de se prononcer librement sur la composition du Conseil d'Administration de la Société.

Deux des sept administrateurs sont considérés comme indépendants.

Il est en outre rappelé qu'est considéré comme indépendant, au sens de la gouvernance d'entreprise, l'administrateur qui n'a pas de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance de son jugement, et notamment :

- *n'est ni salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une Société de son groupe et ne l'a été au cours des trois derniers exercices ;*
- *n'est ni client, fournisseur ou banquier significatif de la Société ou d'une société de son groupe ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;*
- *n'est pas actionnaire de référence de la Société ;*
- *n'a pas de lien familial avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;*
- *n'a pas été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.*

Aussi, compte tenu de ces critères, sont considérés comme membres indépendants Messieurs Frédéric BOUTE et Gilbert HABERMANN, répondant à l'ensemble des critères susvisés.

Par ailleurs, Avenir Finance a toujours promu la représentation féminine au sein des organes sociaux.

Ainsi, le Conseil d'Administration d'Avenir Finance compte parmi ses membres Madame Joëlle BLAIN, et ce depuis la constitution de la Société. Par conséquent, la Société répondait jusqu'à présent aux exigences légales sur la représentation équilibrée des femmes et des hommes au conseil d'administration.

A ce jour, la part des femmes au sein du Conseil représente 16,66%. Par conséquent, afin de porter cette représentation féminine au-delà de 20%, la Société doit proposer à l'assemblée générale de désigner une femme en qualité de nouveau membre du Conseil. Il est indiqué qu'au regard de l'opération de croissance interne en cours, la désignation de nouveaux membres du Conseil d'Administration fera l'objet d'une concertation commune des sociétés concernées par ladite opération et de projets de résolutions, qui seront soumises à une prochaine assemblée générale des actionnaires appelée à se tenir au second semestre 2014. Les nouveaux membres du Conseil d'Administration devront répondre aux recommandations, du code MiddleNext et de l'AMF, afin de

respecter les principes d'équilibre des pouvoirs, de diversification de la composition du conseil d'administration et de représentation équilibrée des hommes et des femmes. Pour rappel, le conseil devra compter au moins 40% de femmes lors de l'assemblée générale ordinaire appelée à se tenir en 2017.

Par ailleurs, du fait leur activité et leur expérience dans le monde des affaires, l'ensemble des membres du Conseil d'Administration sont coutumiers des dispositifs de gouvernance et des responsabilités qui leur incombent. La parfaite déontologie des administrateurs est notamment démontrée par leur assiduité aux réunions et leur investissement dans le fonctionnement de la Société, ainsi qu'il sera exposé ci-après.

A ce jour, aucun cas de conflit d'intérêts concernant l'un des membres du Conseil d'Administration ne s'est présenté.

1.2. En formation de Comité d'audit

Faisant usage de l'exception visée à l'article L.823-20 alinéa 4 dudit Code, le Conseil d'administration du 7 avril 2011 a décidé que le Conseil d'administration réuni en formation de comité spécialisé remplirait les fonctions de Comité d'audit. Par conséquent, le Conseil d'Administration, à l'exclusion des membres exerçant des fonctions de direction, se réunit en formation de Comité d'audit. Le directeur général et/ou les directeurs généraux délégués ont néanmoins été invités à participer à toutes les réunions du Comité.

Le Comité d'audit doit comprendre au moins un membre indépendant et ayant des compétences particulières en matière financière ou comptable.

Le Comité d'audit de la société s'est réuni deux fois au cours de l'année 2013 :

- le 29 mars 2013, à l'occasion de l'examen des comptes annuels 2012 de la société et du Groupe Avenir Finance,*
- le 25 juillet 2013, à l'occasion de l'examen des comptes semestriels 2013 de la société et du Groupe Avenir Finance.*

Il est rappelé que le Comité d'audit est chargé d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Sans préjudice des compétences des organes chargés de l'administration, de la direction et de la surveillance, ce Comité est notamment en charge du suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière ;*
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;*
- du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;*
- de l'indépendance des commissaires aux comptes.*

2. MODE DE FONCTIONNEMENT

2.1. Règlement intérieur

Le Conseil d'Administration a adopté le 15 mars 2006 un règlement intérieur qui a pour objet de fixer, dans le cadre des dispositions statutaires et légales en vigueur, le mode de fonctionnement du conseil d'administration de la société AVENIR FINANCE.

Ce règlement intérieur est consultable au siège social sur simple demande.

Ce règlement intérieur contient une clause de confidentialité à laquelle sont soumis les membres du Conseil.

Par ailleurs, lors de sa séance du 28 juillet 2011, le Conseil d'administration a adopté le règlement intérieur du Comité d'audit. Ce règlement intérieur complète par conséquent celui du Conseil d'administration de la société AVENIR FINANCE, auquel il est annexé. Le règlement intérieur du Comité d'audit est également consultable au siège social sur simple demande.

2.2 Fréquence des réunions et convocation des membres

2.2.1. En formation de Conseil d'Administration

Le règlement intérieur prévoit que le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Les convocations sont faites par tous moyens, par le Président, ou en son nom, par toute personne qu'il désigne. Les réunions se tiennent en tout lieu fixé par la convocation.

Les Commissaires aux Comptes assistent aux séances du Conseil au cours desquelles sont arrêtés les comptes semestriels ou annuels. Le responsable de la Conformité du Groupe est convié à chaque réunion du Conseil.

Le Conseil d'administration s'est réuni neuf fois au cours de l'exercice 2013 sur convocation du Président. Le taux de présence moyen a été de 70 % avec un minimum de 57 % et un maximum de 100 %, montrant ainsi la forte implication des Administrateurs.

2.2.2. En formation de Comité d'audit

Le règlement intérieur prévoit que le Comité d'audit se réunit autant de fois qu'il le jugera opportun, et au moins deux fois par an, sur convocation du Président du conseil d'administration ou de l'un des membres du comité d'audit ou toute autre personne spécialement déléguée à cet effet par l'une des personnes sus désignées, au siège social ou en tout lieu en France désigné dans la convocation. Cette convocation doit être accompagnée des documents nécessaires aux délibérations.

Le Comité d'audit s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2013, les 29 mars 2013 et 25 juillet 2013.

Le taux de présence était de 85,71 % lors du Comité d'audit du 29 mars 2013 et de 71,43% lors de celui du 25 juillet 2013.

2.3 Procès-verbal des délibérations

2.3.1. En formation de Conseil d'Administration

A l'issue de chaque séance du Conseil d'Administration, le procès-verbal de réunion, contenant notamment un résumé des débats, le résultat des votes et les décisions adoptées, est préparé par le secrétaire du conseil ou toute autre personne désignée par le Président et signé par le Président et un

administrateur au moins. En l'absence du Président, le procès-verbal est signé par deux administrateurs au moins.

Le procès-verbal est tenu dans le registre des procès-verbaux du Conseil d'Administration prévu à cet effet et tenu au siège social de la Société.

Les copies et extraits du procès-verbal de délibération sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, un directeur général, un administrateur délégué temporairement dans les fonctions de président ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Nous vous rappelons ci-après l'ordre du jour des Conseils tenus en 2013 et la participation des Administrateurs :

<p>- 28/02/2013 Cinq Administrateurs sur sept étaient présents ou représentés</p>	<ul style="list-style-type: none">- Modifications des contrats de locations et de sous-locations des locaux situés au 53, rue la Boétie à PARIS,- Autorisation donnée à la Société de se porter caution de ses filiales Avenir Finance Investment Managers et Sicavonline en vue de la signature par ces dernières de baux avec le propriétaire des locaux situés au 53, rue la Boétie à PARIS,- Questions diverses.
<p>- 29/03/2013 Six Administrateurs sur sept étaient présents ou représentés</p>	<ul style="list-style-type: none">- Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente séance du conseil d'administration,- Examen et arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice 2012,- Compte-rendu des travaux du comité d'audit,- Approbation du rapport du Président sur le contrôle interne,- Point de gouvernance d'entreprise,- Conventions réglementées,- Mécénat au profit de la Fondation Avenir Finance,- Arrivée du terme du mandat d'administrateur de Monsieur Cyril LUREAU,- Convocation et préparation de l'assemblée générale annuelle,- Préparation du rapport financier annuel,- Rapport spécial sur les délégations en matière d'augmentation de capital,- Rapport spécial sur les actions gratuites,- Rapport spécial sur les stock-options,- Point sur les attributions d'actions gratuites et de BSPCE,- Autorisation conférée au Directeur Général en matière de cautions, avals et garanties,- Questions diverses,- Pouvoirs.

<p>- 25/07/2013 Cinq administrateurs sur sept étaient présents</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente séance du conseil d'administration, - Activité du 1^{er} semestre 2013 et examen des comptes consolidés au 30 juin 2013, - Perspectives pour le second semestre, - Préparation du rapport financier semestriel, - Exercice de 8.929 BSPCE et modification corrélative des statuts, - Constatation de l'augmentation de capital consécutive au paiement du dividende en actions et modification consécutive des statuts, - Autorisation à l'effet de négocier avec Ageas France la cession d'actions de Sicavonline détenues par la Société, en vue d'une prise de participation d'Ageas France dans Sicavonline supérieure à 49 % du capital social de cette dernière, - Questions diverses.
<p>- 08/10/2013 Sept administrateurs sur sept étaient présents</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente séance du conseil d'administration ; - Résiliation du bail afférent aux locaux parisiens des sociétés du groupe ; - Autorisation à donner au Directeur Général à l'effet de négocier en vue de la cession de la majorité du capital dans deux filiales ; - Autorisation à donner au Directeur Général à l'effet de négocier en vue d'un projet de croissance externe visant à étoffer le réseau de distribution propre d'une filiale (au moyen d'une éventuelle ouverture du capital de cette filiale) ; - Questions diverses.
<p>- 28/11/2013 Sept administrateurs sur sept étaient présents</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente séance du conseil d'administration ; - Autorisation à donner au Directeur Général à l'effet de signer les actes de cession d'actions de Sicavonline à Ageas France, et tous documents afférents à cette cession ; - Autorisation à donner au Directeur Général à l'effet de signer les actes de cession d'actions de Sicavonline Partenaires à Ageas France, et tous documents afférents à cette cession ; - Présentation du Projet Ageas - Avenir Finance et autorisation à donner au Directeur Général à l'effet de signer tout contrat relatif audit Projet ; - Questions diverses.
<p>- 02/12/2013 Six administrateurs sur sept étaient présents</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente séance du conseil d'administration ; - Révocation du Directeur Général Délégué ; - Questions diverses.

<p>- 18/12/2013 Six administrateurs sur sept étaient présents</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente séance du conseil d'administration ; - Activité du second semestre 2013 ; - Perspectives d'avenir ; - Attribution d'actions gratuites ; - Convocation d'une assemblée générale ; - Questions diverses
<p>- 23/12/2013 Quatre administrateurs sur sept étaient présents</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente séance du conseil d'administration ; - Modification de la date de l'assemblée générale convoquée lors du dernier conseil d'administration ; - Questions diverses.
<p>- 26/12/2013 Quatre administrateurs sur sept étaient présents</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente séance du conseil d'administration ; - Autorisation donnée à la Société de se porter caution de sa filiale Avenir Finance Investment Managers en vue de la signature par cette dernière d'un bail avec le propriétaire des locaux situés 12 Rue Médéric 75017 Paris ; - Questions diverses.

Toutes les questions importantes sont présentées et discutées en Conseil, en particulier celles touchant la stratégie du Groupe, le développement commercial, la gestion des risques.

Le Président informe également le Conseil des principaux projets ou orientations touchant à la gestion proprement dite (immobilier, sécurité, système d'information, organisation générale...).

Enfin, pour l'arrêté des comptes annuels et semestriels, les comptes sociaux et les comptes consolidés d'Avenir Finance lui sont présentés. Le Conseil statue, également, sur la gestion financière de l'ensemble du Groupe.

La Société s'efforce de renforcer le droit à l'information des administrateurs en leur communiquant l'ensemble des informations et documents nécessaires à l'accomplissement de leurs missions dans de meilleurs délais.

En tout état de cause, le Président et la Direction Générale sont à la disposition de chacun des administrateurs, qui peuvent solliciter des compléments d'informations ou documents annexes.

2.3.2. En formation de Comité d'audit

Un compte-rendu est rédigé à l'issue de chaque réunion du Comité.

Le Comité d'audit doit rendre compte régulièrement de ses travaux au conseil d'administration, et en tout état de cause, à l'occasion de l'arrêté des comptes annuels et semestriels.

Ce compte-rendu, ou à défaut un exposé sommaire de la réunion, est soumis à l'examen du Conseil d'Administration suivant, qui doit en prendre acte.

Le Conseil d'Administration statue annuellement, à l'occasion de l'arrêté des comptes annuels, sur l'évaluation des travaux du Comité d'audit.

La séance du Comité d'audit du 29 mars 2013 portait sur les points suivants :

- *Analyse de l'activité de la Société et des filiales au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012,*
- *Audit des projets de comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2012,*
- *Point sur le processus d'élaboration de l'information financière du Groupe,*
- *Examen du dispositif de conformité du Groupe,*
- *Etude du rapport du Président du conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation du conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques,*
- *Suivi des mandats et missions des commissaires de comptes,*
- *Détermination du programme de travail annuel du comité,*
- *Questions diverses.*

La séance du Comité d'audit du 25 juillet 2013 portait sur les points suivants :

- *Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente séance du comité d'audit,*
- *Analyse de l'activité de la Société et des filiales au cours du 1^{er} semestre 2013,*
- *Audit du projet de comptes consolidés au 30 juin 2013,*
- *Examen du projet de communiqué sur l'activité semestrielle,*
- *Point sur le dispositif de conformité du Groupe,*
- *Questions diverses.*

2.4 Conventions réglementées

Les procédures d'autorisation préalables sont respectées. Elles concernent les opérations réalisées entre des sociétés du Groupe et l'un des administrateurs, le Directeur Général ou l'un des Directeurs Généraux de la Société.

Il peut s'agir de conventions courantes, dans le cadre des activités du Groupe ou de gestion de l'entreprise, contractées à des conditions exceptionnelles ou de conventions exceptionnelles.

Ces conventions sont transmises aux Commissaires aux Comptes, pour présentation de leur rapport spécial à l'Assemblée Générale. L'inventaire de ces conventions a été établi et communiqué aux Commissaires aux comptes.

3. PRESENTATION DES POUVOIRS DONNES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AU DIRECTEUR GENERAL

Le Conseil d'Administration a opté pour le cumul des fonctions de Président et de Directeur Général.

A ce jour, le Conseil d'Administration n'a pas apporté de limitation particulière aux pouvoirs du Président Directeur Général.

Il est rappelé que le Président-Directeur Général était assisté en 2013 d'un Directeur Général Délégué et de Directeurs Généraux Adjoint.

L'activité du Groupe s'exerçant sur deux sites distincts, Lyon et Paris, la direction générale est représentée en permanence sur ces deux sites.

La désignation de Directeurs Généraux Adjoint permet en outre de ne pas concentrer tous les pouvoirs entre les mains d'un mandataire unique et de parer le cas échéant à un éventuel cas d'indisponibilité du Président-Directeur Général.

4. MISE EN PLACE DE COMITES

Comme indiqué précédemment, la mise en place d'un Comité d'audit a été adoptée lors du Conseil d'Administration du 7 avril 2011.

En raison de la taille de la Société et du nombre restreint de membres du Conseil, il a été décidé de faire application de l'article L.823-20 4° du code de commerce, permettant de confier les missions du comité d'audit au Conseil d'Administration.

La mise en place d'autres comités spécialisés n'est pas envisagée à l'heure actuelle.

5. EVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

Lors du Conseil d'Administration du 28 avril 2010 appelé à arrêter les comptes de l'exercice 2009, les administrateurs ont été invités à se prononcer sur la gouvernance d'entreprise.

C'est à cette occasion qu'il a été décidé d'adhérer au code de gouvernance MiddleNext.

Lors du Conseil d'Administration du 29 mars 2013, les administrateurs ont débattu de la situation de la Société en matière de gouvernance d'entreprise. A cette occasion, les commissaires aux comptes ont indiqué qu'ils n'avaient pas relevé d'anomalies significatives.

La Société s'est par ailleurs engagée à arrêter les comptes consolidés selon un calendrier plus cohérent.

Il a également été convenu lors du conseil d'administration du 25 juillet 2013 que le responsable conformité du groupe participerait aux prochains comités d'audit.

Le Conseil d'Administration appelé à arrêter les comptes annuels 2013 a de nouveau été invité à faire un point sur la gouvernance d'entreprise et à formuler toutes propositions visant à l'amélioration de ces derniers.

B. PRINCIPES ET REGLES DE DETERMINATION DES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ALLOUES AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRIGEANTS

Compte tenu de la politique de rémunération mise en place par la Société depuis sa création et de la composition de son Conseil d'Administration, aucun comité des rémunérations n'a été mis en place à ce jour par la Société.

1. JETONS DE PRESENCE

Le montant global des jetons de présence proposé à l'assemblée générale ordinaire annuelle est réévalué chaque année en fonction du nombre des administrateurs en fonction. Ce montant global est ensuite réparti par le Conseil d'Administration, à parts égales entre tous ses membres. Ainsi, le montant des jetons de présence alloué à chaque administrateur pour l'exercice de son mandat est resté inchangé depuis 2002. Il était de 3.000 euros pour l'exercice 2013.

2. REMUNERATION DES DIRIGEANTS ET MANDATAIRES SOCIAUX

La politique de rémunération et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux d'AVENIR FINANCE est conforme aux recommandations du Code MiddleNext. En effet, celle-ci est fondée sur les sept principes dégagés par ce texte : exhaustivité, équilibre, benchmark, cohérence, lisibilité, mesure, transparence.

Les rémunérations ou avantages en nature versés aux mandataires sociaux de la Société durant l'exercice 2013 de la part de la Société, des sociétés contrôlées par la Société ou de la part de sociétés qui la contrôlent sont présentés en euros dans le tableau suivant :

	<i>Salaires et Indemnités de mandats</i>	<i>Rémunération exceptionnelle</i>	<i>Jetons de présence</i>	<i>Total</i>
<i>Daniel BLAIN</i>	190 771	0	3.000	193 771
<i>Joëlle BLAIN</i>	–	–	3.000	3.000
<i>Cyril LUREAU</i>	239 533	0	3.000	242 533
<i>Gilbert HABERMANN</i>	–	–	3.000	3.000
<i>Frédéric BOUTE</i>	–	–	3.000	3.000
<i>AGEAS FRANCE</i>	–	–	3.000	3.000
<i>Gregory BLAIN</i>	–	–	3.000	3.000

Ces rémunérations sont rendues publiques à l'occasion de la diffusion du rapport de gestion annuel.

Le Conseil d'Administration du 8 juin 2012 a voté l'attribution de rémunérations variables pour 2012 et 2013 au profit de Monsieur Daniel BLAIN, en sa qualité de Directeur Général, et de Monsieur Cyril LUREAU en sa qualité de Directeur Général Délégué.

Le versement de ces rémunérations variables, prévu au titre des exercices 2012 et 2013, était conditionné :

- à l'amélioration des résultats du groupe,
- à l'amélioration du cours de bourse.

Aucune rémunération variable n'a été accordée en 2013 au titre de l'exercice 2012.

Il est rappelé que Monsieur Cyril LUREAU s'est vu attribuer par décision du Conseil d'Administration du :

- *28 juillet 2009, 30.000 BSPCE. Ces BSPCE ont été intégralement souscrits pour un prix de 0,06 euros. Ils sont exerçables jusqu'au terme du préavis de licenciement de Monsieur Cyril Lureau, au prix de 4,64 euros.*
- *27 décembre 2009, 100.000 BSPCE (dont 30.000 soumis à des conditions particulières). Ces BSPCE ont été intégralement souscrits pour un prix de 0,10 euros. Ils sont exerçables jusqu'au terme du préavis de licenciement de Monsieur Cyril Lureau, au prix de 7,38 euros.*

Il est en outre précisé que Monsieur Daniel BLAIN n'est pas titulaire d'un contrat de travail au sein de la Société et qu'il n'est attributaire d'aucune action gratuite ni stock-options.

Il est par ailleurs indiqué qu'aucune indemnité de départ ou système de retraite supplémentaire n'a été mis en place au profit des dirigeants et mandataires sociaux actuellement en fonction.

C. ACTIONNARIAT

1. MODALITES DE PARTICIPATIONS DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

L'article 24 des statuts de la Société fixe les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale :

« I - L'Assemblée Générale, régulièrement convoquée et constituée, représente l'universalité des actionnaires ; ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les dissidents, les incapables et les absents.

II - L'Assemblée Générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre de leurs actions.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint ou voter par correspondance ; la forme des pouvoirs et des votes par correspondance est déterminée par le Conseil dans les conditions prescrites par la réglementation en vigueur.

Les mineurs et les incapables seront représentés par leurs tuteurs et administrateurs et les Sociétés par une personne ayant la signature sociale ou valablement déléguée à cet effet, le tout sans que les tuteurs, administrateurs et autres représentants aient besoin d'être personnellement actionnaires.

Tout actionnaire pourra également, si le Conseil le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter aux Assemblées par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication permettant leur identification dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi.

III - L'accès aux Assemblées pourra être subordonné à l'inscription de l'actionnaire sur le registre des actionnaires cinq jours au moins avant l'Assemblée.

Les actionnaires au porteur devront fournir un certificat d'immobilisation des titres. Tout actionnaire ayant immobilisé des titres en vue de participer à une Assemblée Générale peut néanmoins céder tout ou partie de ses actions pendant la période minimale d'inscription nominative ou d'indisponibilité des titres au porteur, en notifiant au teneur de compte habilité par le Conseil des Marchés financiers, la révocation de cette inscription ou de cette indisponibilité jusqu'à 15 heures, heure de PARIS, la veille de l'Assemblée Générale, à la seule condition, s'il a demandé une carte d'admission ou déjà exprimé son vote à distance ou encore envoyé un pouvoir, de fournir au teneur de compte habilité par le Conseil des marchés financiers les éléments permettant d'annuler son vote ou de modifier le nombre d'actions et de voix correspondant à son vote ».

Conformément aux dispositions légales, tous les actionnaires sont informés de la tenue de toute assemblée générale de la Société par voie de parution (i) au BALO d'un avis de réunion valant le cas échéant avis de convocation et (ii) au TOUT LYON (69) d'un avis de convocation. Par ailleurs, les titulaires d'actions nominatives sont convoqués par lettre simple.

Par ailleurs, depuis 2011 et en application de la directive européenne du 11 juillet 2007, la Société publie l'avis de réunion sur son site internet au moins 35 jours avant la tenue de l'assemblée générale, précisant en outre les conditions dans lesquelles les actionnaires peuvent se procurer les documents préparatoires à ladite assemblée.

Au moins 21 jours avant la date de l'assemblée générale, la Société publie sur son site internet le nombre de droits de vote existant et le nombre d'actions composant le capital à la date de publication de l'avis de réunion au BALO, l'ensemble des documents que les actionnaires ont le droit de consulter préalablement à l'assemblée et le texte de résolutions.

Par ailleurs, l'ensemble des documents à envoyer aux actionnaires spontanément ou à leur demande leur est adressé dans les conditions légales. De même, la Société tient à la disposition de tout actionnaire, en son siège social, tous les documents visés par la loi.

Enfin, les avis de réunion et de convocation rappellent les modalités de participation et de représentation aux assemblées générales de la Société, afin que tout actionnaire, quelque soit sa participation au capital, puisse participer au vote des résolutions qui lui sont soumises, que ce soit physiquement, par correspondance ou en donnant mandat au Président ou à toute autre personne visée par la loi.

2. STRUCTURE DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Le rapport de gestion comprend les informations relatives à la structure du capital de la Société.

D. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

1. LE DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

OBJECTIFS :

Le contrôle interne est défini, au sein du Groupe Avenir Finance, comme le processus mis en œuvre par la Direction visant les objectifs suivants :

- la prévention et la maîtrise des risques résultant de l'ensemble des activités du Groupe,
- la protection des actifs,
- la connaissance précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- l'assurance que les activités opérationnelles des différentes filiales s'inscrivent dans le cadre défini par les organes sociaux, les lois et règlements en vigueur, et par les valeurs internes au Groupe,
- la prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- la fiabilité des informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société et en externe.

ENVIRONNEMENT DE CONTROLE ET EVALUATION DES RISQUES :

Le Groupe a mis en place un dispositif de contrôle fondé sur une organisation issue d'un mode de management décentralisé, en particulier, par type de métiers.

Ce management repose donc sur des dirigeants opérationnels (Filiales organisées par métiers), qui sont responsables de la conduite des activités et des résultats dans le cadre des priorités économiques et humaines, arrêtées par la Direction Générale du Groupe, en charge de la bonne marche opérationnelle de l'ensemble des activités.

ACTIVITES DE CONTROLE:

Conformément aux principes en vigueur au sein du Groupe, le dispositif de Contrôle Interne d'Avenir Finance s'applique sur le périmètre consolidé qui inclut l'ensemble des filiales.

Les activités de Contrôle Interne d'Avenir Finance, communs à l'ensemble des entités du Groupe sont articulées autour de procédures qui visent à atteindre les objectifs suivants:

- maîtriser les risques liés aux différentes activités,
- responsabiliser l'ensemble des acteurs, à faire en sorte que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise,
- sécuriser les principaux processus opérationnels et flux financiers des filiales,
- actualiser régulièrement les procédures, notamment comptables et de traitement de l'information.

Les Dirigeants des filiales « métiers » du Groupe sont responsables de la mise en œuvre des procédures de contrôle interne destinées à sécuriser les principaux processus opérationnels et fonctionnels de leur entité. Ils sont garants de l'application des principes et bonnes pratiques définis par le Groupe.

Les procédures de contrôle interne sont complétées par une veille réglementaire et financière qui vise à identifier en amont et à anticiper les évolutions de la législation et de la réglementation française et européenne qui pourraient avoir un impact sur les contraintes applicables à la société.

Au sein des filiales, des recueils de procédures décrivent les traitements à réaliser ainsi que les contrôles afférents. Ils portent notamment sur le respect des règles de délégation, sur la validation des opérations, leur correct dénouement, etc. Des contrôles permanents de 1^{er} niveau sont réalisés par les unités opérationnelles elles-mêmes.

En outre, des dispositifs de contrôle interne spécifiques recouvrent :

- les systèmes d'informations et de continuité de l'activité, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant,*
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par le Groupe. Des moyens spécifiques sont mis en œuvre afin de satisfaire aux diligences prévues par les lois et réglementations en vigueur en matière de surveillance et contrôle des opérations, de formation du personnel, d'adoption de règles écrites internes, ainsi qu'aux obligations déclaratives vis-à-vis des autorités de tutelle,*
- les règles d'organisation permettant au Groupe d'avoir des moyens proportionnés aux exigences réglementaires en matière de conformité,*
- les règles de bonne conduite visant notamment à répondre aux obligations réglementaires de chacune des filiales vis-à-vis des clients du Groupe, dans l'esprit de la loi et des valeurs de l'entreprise.*

Il doit être rappelé que le dispositif de Contrôle Interne, aussi complet qu'il soit, ne peut donner qu'une assurance raisonnable et non pas une garantie absolue que les risques visés dans le présent rapport sont totalement éliminés.

2. DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Les informations financières et comptables destinées aux actionnaires sont établies par la Direction Générale du Groupe.

Les règles et les procédures sont communes aux comptes sociaux et aux comptes consolidés.

La fonction financière et comptable d'Avenir Finance est centralisée au siège.

Le partage des responsabilités relatives à la fonction comptable et les principes fondamentaux relatifs au contrôle comptable sont décrites dans un manuel de procédures comptables et financières. Ce manuel fait l'objet de mises à jour régulières suivant l'évolution des normes comptables. Il constitue l'outil de base des bonnes pratiques comptables au sein du Groupe.

Le service de comptabilité générale transmet des reportings mensuels à la Direction Générale du Groupe.

Ce dispositif est applicable aux comptes consolidés. La consolidation est externalisée auprès d'un cabinet d'expertise comptable, la société KPMG, et est réalisée semestriellement.

Les principes de consolidation ont été soumis à la Direction Générale et au Conseil d'Administration. Les écarts d'acquisition, les parts de marché et les fonds de commerce font l'objet de tests de valeur selon la méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie.

3. MISSIONS REALISEES EN 2013 :

Les conclusions tirées des contrôles opérés par les autorités de tutelle les années précédentes ont été étendues au niveau de l'ensemble des sociétés du groupe. En effet, les équipes administratives, les systèmes d'informations, sont autant d'éléments communs aux différentes sociétés du groupe. L'évolution des procédures et des outils, et la formation des collaborateurs profitent donc à l'ensemble de nos départements.

Concernant Sicavonline et Avenir Finance Gestion Privée, les travaux de consolidation du dispositif de contrôle interne ont été engagés. Des audits externalisés ont été menés en 2013 par un cabinet indépendant permettant une revue complète du dispositif de contrôle interne de Sicavonline et d'Avenir Finance Gestion Privée.

En 2012, la société Avenir Finance Investment Managers avait revu toutes les procédures de son dispositif de conformité et de contrôle interne, notamment afin de tenir compte du contrôle opéré en 2011 par l'Autorité des Marchés Financiers. Une peine d'amende a été prononcée à l'encontre de la société Avenir Finance Investment Managers en fin d'année 2013. Celle-ci a été limitée à 70 000 €, l'AMF considérant qu'aucun élément du dossier ne permet d'établir que des clients ou des porteurs auraient subi un préjudice.

Parallèlement, des efforts significatifs ont été menés pour présenter aux nouveaux entrants la réglementation, ses évolutions, et la politique de conformité du groupe. Lors de leur arrivée au sein du groupe, les collaborateurs sont également sensibilisés et formés aux risques et à la gestion des risques.

Par ailleurs, conformément au Règlement Général de l'AMF, certains collaborateurs (notamment les salariés d'AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS, les Conseillers en Gestion Privée salariés d'AVENIR FINANCE GESTION PRIVEE) sont également appelés à passer un examen de vérification des connaissances minimales.

Les rapports de contrôles, le suivi des travaux effectués en matière de conformité, de déontologie et de contrôle interne sont adressés à la Direction. A titre d'exemple, depuis la mise en place du partenariat signé avec Ageas France les administrateurs de Sicavonline ont décidé de se réunir fréquemment, sous la forme de Conseils d'Administration. Le dispositif de conformité, les sujets législatifs et réglementaires sont inscrits à l'ordre du jour de chacune de ces réunions.

E. PERSPECTIVES 2014

Les audits entamés en 2013 seront poursuivis et les équipes dédiées aux missions de contrôle interne et de conformité seront étoffées.

Ces démarches doivent permettre de consolider le dispositif de maîtrise des risques, de mener à bien les missions de contrôle et de conformité, et d'accompagner ainsi le groupe dans sa croissance tout en maîtrisant les risques et l'évolution de la réglementation.

Fait à Lyon, le 26 mars 2014

3.17 Salariés

3.17.1 **Ressources humaines**

L'effectif du groupe Avenir Finance est composé, au 1^{er} mai 2014, de 275 personnes (l'effectif des sociétés Sicavonline, Sicavonline Partenaires et Oaks Field Partners n'est pas comptabilisé dans ce total dans la mesure où ces sociétés ne sont plus intégrées globalement, depuis le 1^{er} janvier 2014, dans le périmètre de consolidation d'Avenir Finance).

3.17.2 **Participations et stock options**

Les sociétés du groupe Avenir Finance n'ont pas signé d'accord de participation ou d'intéressement. Avenir Finance encourage depuis de nombreuses années l'actionnariat salarié et a mis en place, à de nombreuses reprises, des plans d'attribution de BSPCE, d'actions gratuites ou de stock options (voir ci-dessous les Paragraphes 3.21.1.6 et 3.21.1.7) afin de fidéliser ses salariés.

3.17.3 **Plans d'Epargne**

Avenir Finance a mis en place un Plan d'Epargne Groupe (PEG) qui permet aux collaborateurs du groupe d'effectuer des versements volontaires. Dans le cadre de ce PEG, différents fonds sont proposés, dont un fonds d'épargne solidaire et un FCPE principalement investi en actions Avenir Finance.

Sur l'exercice 2013, le montant maximum de l'abondement a été de 1.800 euros par salarié. L'abondement de la société est uniquement versé pour les versements volontaires au FCPE Avenir Finance.

3.18 Principaux actionnaires

A la date du présent document et à la connaissance d'Avenir Finance, la composition de l'actionnariat d'Avenir Finance est la suivante :

- Famille Blain : 924.212 actions, représentant 35,28 % du capital.

La famille Blain est composée de :

- Monsieur Daniel Blain, qui détient 330.544 actions, représentant 12,62% du capital ;
 - Madame Joëlle Blain, qui détient 289.359 actions, représentant 11,04% du capital ;
 - Monsieur Grégory Blain, qui détient 110.776 actions, représentant 4,23% du capital ;
 - Monsieur Antony Blain, qui détient 108.689 actions, représentant 4,15% du capital ;
 - Monsieur Johann Blain, qui détient 84.844 actions, représentant 3,24% du capital ;
- SAS Cévenole de Participations (BNPP) : plus de 5 % du capital ;
 - SAS Auvergne et Bourgogne : 268.000 actions, représentant 10,23% du capital.

La proportion du capital détenue par des salariés du groupe Avenir Finance dont les titres font l'objet d'une gestion collective (PEG) est inférieure à 5% du capital social d'Avenir Finance.

Franchissements de seuil

- A l'occasion d'une déclaration de franchissement de seuil publiée sur le site de l'AMF le 4 octobre 2013, la SAS Auvergne et Bourgogne a déclaré avoir franchi en hausse, le 2 octobre 2013, par suite d'une acquisition d'actions Avenir Finance sur le marché, le seuil de 10% du capital de la société Avenir Finance et détenir 256.000 actions Avenir Finance représentant autant de droits de vote, soit 10,07% du capital et 6,89% des droits de vote de la société ;
- A l'occasion d'une déclaration de franchissement de seuil publiée sur le site de l'AMF le 11 octobre 2005, la SAS Cévenole de Participations (BNPP), a déclaré avoir franchi en baisse, le 4 octobre 2005, par suite d'une cession d'actions sur le marché, le seuil de 10% du capital de la société Avenir Finance et détenir 213.663 actions Avenir Finance représentant autant de droits de vote, soit 9,97% du capital et 5,70% des droits de vote de la société.

Aucun mouvement ayant eu pour conséquence le franchissement du seuil de détention à la hausse ou à la baisse dans le capital d'Avenir Finance, autres que ceux mentionnés ci-dessus, n'a été déclaré :

- pendant l'année 2013 ;
- entre le 1^{er} janvier 2014 et la date du présent document.

A la date du présent document, le détail des actions Avenir Finance détenues par les membres de la famille Blain est le suivant :

Actionnaires	Actions	Droits de vote
Famille Blain	924.212	1.845.916

3.19 Opérations avec des apparentés

Les conventions réglementées sont présentées dans les rapports spéciaux des commissaires aux comptes relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2011, le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013 qui figurent en Annexe D au présent document et les rémunérations versées aux dirigeants d'Avenir Finance présentées au Paragraphe 3.15 ci-dessus.

3.20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la société

3.20.1 Informations financières historiques

Les comptes consolidés et les annexes relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2011, 2012 et 2013 figurent en Annexe B au présent document.

3.20.2 Informations financières pro forma

Voir Paragraphe 4 ci-dessous.

3.20.3 Vérification des informations financières historiques annuelles

Les informations financières historiques figurant dans le présent document ont été vérifiées par les contrôleurs légaux des comptes. Les rapports des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2011, 2012 et 2013 figurent en Annexe C au présent document.

Par ailleurs, les informations financières pro forma figurant au Paragraphe 4 ci-dessous ont également été vérifiées par les contrôleurs légaux qui ont émis un rapport figurant au Paragraphe 4.4 ci-dessous.

3.20.4 Date des dernières informations financières

Le dernier exercice pour lequel les informations financières ont été vérifiées est clos le 31 décembre 2013.

3.20.5 Informations financières intermédiaires et autres

Non applicable.

3.20.6 Politique de distribution des dividendes

A titre indicatif, les dividendes par action distribués au titre des exercices 2010, 2011 et 2012 sont rappelés dans le tableau ci-dessous. Il est rappelé que, pour ces distributions de dividendes, Avenir Finance avait offert à ses actionnaires la possibilité que le dividende soit payé soit en numéraire, soit en actions de la société ; il est donc indiqué ci-dessous le nombre d'actions créées à la suite du choix d'une partie des actionnaires d'opter pour un paiement en titres de la société :

Exercice social	Dividende par actions	Nombre d'actions créées à la suite de l'exercice de l'option par les actionnaires du paiement du dividende en actions
31 décembre 2010	0,15 €	8.148
31 décembre 2011	0,15 €	5.933
31 décembre 2012	0,15 €	23.580

L'assemblée générale d'Avenir Finance a décidé le 6 juin 2014 la distribution d'un dividende total de 913.776,5 euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013. Ce dividende sera versé au choix des actionnaires en numéraire ou en actions Avenir Finance.

3.20.7 Procédures judiciaires et d'arbitrage

A la connaissance d'Avenir Finance, il n'existe pas, à la date du présent document, de fait exceptionnel, de litige ou d'arbitrage susceptible d'avoir ou ayant eu dans le passé un impact significatif sur la situation financière, l'activité et le résultat d'Avenir Finance et de son groupe.

3.20.8 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

La situation financière ou commerciale d'Avenir Finance depuis le 1^{er} janvier 2014 a évolué en raison des évènements suivants :

- La prise de participation complémentaire d'Ageas France dans le capital des sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires s'est traduite par une prise de contrôle d'Ageas France dans ces deux sociétés. Le 16 décembre 2013, Ageas a exercé l'option d'achat lui permettant d'augmenter de 35 à 49 % sa participation dans le capital social de ces deux sociétés. Au 31 décembre 2013, Avenir Finance détenait 51% du capital social de ces deux sociétés. Le 2 avril 2014, à la suite de l'autorisation de l'ACPR, Ageas France a porté sa participation de 49% à 65%. Avenir Finance garde une participation minoritaire de 35 % dans le capital social de ces deux sociétés. Les deux sociétés étaient consolidées selon la méthode de l'intégration globale pour le compte de résultat jusqu'au 31 décembre 2013, date à laquelle les sociétés ont été mises en équivalence suite à la cession partielle des titres à Ageas France. La mise en équivalence au 31 décembre 2013 concerne le traitement des titres de Sicavonline et Sicavonline Partenaires dans le bilan consolidé. Ces titres ont été enregistrés à la juste valeur à la date de perte de contrôle exclusif, cette juste valeur correspondant au prix des titres issu de la dernière transaction effectuée avec Ageas France.
- A partir du 1er janvier 2014, Avenir Finance n'exercera plus un contrôle en conformité aux exigences de la norme IFRS 10, en ce qui concerne la société Oaks Field Partners. Cette société sera alors mise en équivalence dans les comptes consolidés du groupe ;
- La signature, en décembre 2013, du partenariat capitalistique et commercial avec Ageas France a eu pour conséquence l'intégration de 203 nouveaux collaborateurs chez AFGP à compter du 1^{er} janvier 2014 (cette opération est décrite au Paragraphe 3.22 ci-dessous). Cette intégration de collaborateurs a eu lieu dans le cadre du transfert d'Ageas France à AFGP des activités de gestion commerciale et de distribution d'assurance et d'épargne. Cette nouvelle force commerciale, ajoutée à celle déjà existante chez AFGP, la distribution de nouveaux produits auprès de ces 50.000 clients, les rémunérations associées (encours, affaires nouvelles...), vont permettre à AFGP de développer de manière très significative son chiffre d'affaires.

3.21 Informations complémentaires

3.21.1 **Capital social**

3.21.1.1 Montant du capital social

A la date du présent document, le capital social d'Avenir Finance émis s'élève à un million cinq cent soixante et onze mille neuf cent cinquante-trois euros et vingt centimes (1.571.953,20 €) divisé en 2.619.922 actions, toutes de même rang, d'une valeur nominale de soixante centimes d'euros (0,60 €) par action.

3.21.1.2 Actions non représentatives du capital

Néant.

3.21.1.3 Actions auto-détenues par Avenir Finance

A la date du présent document, Avenir Finance détient des actions propres dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec Louis Capital Market.

Ce contrat de liquidité, dont la mise en œuvre a été confiée à Louis Capital Market, à compter du 8 novembre 2013, porte sur les titres d'Avenir Finance admis aux négociations sur NYSE Euronext Paris, conformément à la Charte de déontologie établie par l'Association française des marchés financiers (AMAFI) et approuvée par l'AMF le 21 mars 2011.

Les moyens affectés à la mise en œuvre de ce contrat de liquidité lors de son ouverture étaient les suivants :

- Nombre d'actions : 5.374 ;
- Solde espèces : 76.773 €.

Les moyens affectés à la mise en œuvre de ce contrat de liquidité au 31 décembre 2013 étaient les suivants :

- Nombre d'actions : 6.899 ;
- Solde espèces : 66.357,32 €.

3.21.1.4 Répartition du capital et des droits de vote

La répartition du capital et des droits de vote d'Avenir Finance est indiquée au Paragraphe 3.18 ci-dessus.

3.21.1.5 Autres titres donnant accès au capital

A la date du présent document, les valeurs mobilières donnant accès au capital d'Avenir Finance sont les suivantes :

- 94.560 actions gratuites attribuées aux principaux managers du groupe Avenir Finance (directeurs généraux adjoints, mandataires sociaux de filiales, directeurs de région du réseau commercial d'AFGP, et responsables des services des principales fonctions support du groupe) ;
- 50.000 BSPCE attribués à un directeur général adjoint ;
- 90.000 stock-options attribuées aux principaux managers du groupe Avenir Finance (directeurs généraux adjoints, mandataires sociaux de filiales, directeurs de région du réseau commercial d'AFGP et responsables des services des principales fonctions support du groupe).

3.21.1.6 Capital social autorisé mais non émis

Le tableau ci-après résume les délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale des actionnaires d'Avenir Finance au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2, et fait apparaître l'utilisation de ces délégations au cours de l'exercice 2013.

Date de l'autorisation	Objet de l'autorisation	Mise en œuvre par le Conseil d'administration en 2013 ou 2014
AGE du 25 juin 2009	Pouvoirs à l'effet de prendre toutes mesures en vue de réaliser la ou les augmentations de capital résultant de l'exercice de BSPCE	<p align="center"><u>CA du 25 juillet 2013</u></p> <p>Constatation de l'exercice au 17 juillet 2013 de 8.929 BSPCE et de l'augmentation de capital corrélative</p>
AGE du 23 juin 2010	Pouvoirs à l'effet de prendre toutes mesures en vue de réaliser la ou les augmentations de capital résultant de l'émission de BSPCE	<p align="center"><u>CA du 29 mars 2013</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Constatation de l'absence d'atteinte des objectifs conditionnant l'exercice de 33.333 BSPCE - Modification des conditions d'exercice de ces 33.333 BSPCE dont la caducité n'a pas été prononcée
AGE du 29 mai 2013	Pouvoirs à l'effet de constater l'augmentation de capital résultant du paiement du dividende en actions	<p align="center"><u>CA du 25 juillet 2013</u></p> <p>Constatation de la création de 23.580 actions et de l'augmentation de capital consécutive</p>

	<p>Autorisation d'émission d'actions gratuites au profit des salariés ou mandataires d'Avenir Finance et des sociétés qui lui sont liées, dans la limite d'un plafond global de 5% du capital (durée 38 mois – expiration 29 juillet 2016)</p>	<p align="center"><u>CA du 18 décembre 2013</u></p> <p align="center">Attribution de 75.000 actions gratuites</p>
<p align="center">AGE du 20 février 2014</p>	<p align="center">Autorisation d'émettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li align="center">- soit des options de souscription d'actions au profit des salariés ou mandataires d'Avenir Finance et des sociétés qui lui sont liées, (durée 38 mois – expiration 19 avril 2017) ; <li align="center">- soit des options d'achat d'actions au profit des salariés ou mandataires d'Avenir Finance et des sociétés qui lui sont liées (durée 38 mois – expiration 19 avril 2017) ; <li align="center">- soit des actions gratuites au profit des salariés ou mandataires d'Avenir Finance et des sociétés qui lui sont liées, (durée 38 mois – expiration 19 avril 2017) ; <li align="center">- dans la limite d'un plafond global de 125.000 actions 	<p align="center"><u>CA du 25 février 2014</u></p> <p align="center">Attribution de 95.000 stock-options</p> <p align="center"><u>CA du 25 février 2014</u></p> <p align="center">Attribution de 25.000 actions gratuites</p>

3.21.1.7 Evolution du capital social sur les trois derniers exercices

Le tableau ci-après, qui décrit les évolutions du capital social d'Avenir Finance au cours des trois derniers exercices et jusqu'à la date du présent document, a été élaboré à partir des informations contenues à l'article 6 « Apports », des Statuts d'Avenir Finance.

Date de la tenue du conseil d'administration	Nombre d'actions créées	Nature de l'opération	Montant du capital social (en euros)	Valeur nominale des actions (en euros)
01/01/2011			1.447.165,20	0,60
28/07/2011	19.759	Exercice de BSPCE	1.459.020,60	0,60
28/07/2011	8.148	Exercice par certains actionnaires de l'option consentie en vue du paiement en actions de dividendes	1.463.909,40	0,60
28/07/2011	30.667	Acquisition définitive d'actions gratuites aux salariés	1.482.309,60	0,60
23/12/2011	16.137	Acquisition définitive d'actions gratuites aux salariés	1.491.991,80	0,60
08/06/2012	10.590	Exercice de BSPCE	1.498.345,80	0,60
25/07/2012	5.933	Exercice par certains actionnaires de l'option consentie en vue du paiement en actions de dividendes	1.501.905,60	0,60
29/03/2013	6.000	Acquisition définitive d'actions gratuites	1.505.505,60	0,60
25/07/2013	8.929	Exercice de BSPCE	1.510.863	0,60
25/07/2013	23.580	Exercice par certains actionnaires de l'option consentie en vue du paiement en actions de dividendes	1.525.011	0,60
25/02/2014	1.000	Acquisition définitive d'actions gratuites	1.525.611	0,60
26/03/2014	4.736	Acquisition définitive d'actions gratuites	1.528.452,60	0,60
10/04/2014	30.001	Exercice de BSPCE	1.546.453,20	0,60
20/05/2014	17.500	Exercice de BSPCE	1.556.953,20	0,60
10/06/2014	25.000	Exercice de BSPCE	1.571.953,20	0,60

3.21.2 Dispositions relatives au conseil d'administration et à la direction générale

Un extrait des Statuts d'Avenir Finance datés du 10 juin 2014 figure ci-après :

TITRE TROISIEME

Administration

Article 15 - Mode d'exercice de la Direction Générale

La Direction Générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale.

La décision est prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers seront informés du choix opéré par le Conseil dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque la Direction Générale de la société est assumée par le Président du Conseil d'Administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont applicables.

Article 16 - Conseil d'Administration

La Société est administrée par un Conseil composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des exceptions prévues par la loi.

Les Administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale et pris parmi les actionnaires. Ils ne peuvent être nommés ou réélus si, étant âgés de plus de soixante-quinze ans, le Conseil comprend déjà le tiers des administrateurs ayant atteint cet âge.

Les Sociétés de toute forme, actionnaires, peuvent faire partie du Conseil d'Administration. Lors de leur nomination, elles sont tenues de désigner, pour participer aux délibérations du Conseil d'Administration et, généralement, pour exercer ce mandat d'administrateur, un représentant permanent pour la durée du mandat de la Société administrateur, soumis aux mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il était administrateur en son nom propre, sans que cette personne soit tenue d'être elle-même actionnaire.

En cas de décès, démission ou révocation de son représentant permanent, la personne morale administrateur est tenue de notifier sans délai à la Société, par lettre recommandée, l'identité de son nouveau représentant permanent. Le mandat du représentant permanent doit être confirmé lors de chaque renouvellement du mandat de la personne morale administrateur.

L'acceptation et l'exercice du mandat d'administrateur entraînent l'engagement, pour chaque intéressé, d'affirmer, à tout moment, sous la foi du serment, qu'il satisfait personnellement aux

conditions et obligations requises par les lois en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul des mandats d'administrateur.

Article 17 - Durée des fonctions - Remplacement

I - La durée des fonctions des Membres du Conseil désignés dans les statuts est de trois ans au maximum ; celle des administrateurs nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire est de six ans au plus.

Les fonctions d'un administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Les administrateurs à terme de mandat sont toujours rééligibles.

Si un administrateur atteint l'âge de soixante-quinze ans alors que le Conseil comprend déjà le tiers de ses Membres ayant atteint cet âge, le plus âgé des administrateurs est réputé démissionnaire lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

II - En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. L'élection définitive est faite par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Dans le cas où le nombre des administrateurs serait descendu au-dessous de trois, les membres restants (ou les Commissaires aux Comptes ou un mandataire désigné, à la requête de tout intéressé, par le Président du Tribunal de Commerce) devraient convoquer, dans le plus bref délai et avant toute autre délibération, une Assemblée Générale des actionnaires en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux administrateurs afin de compléter le Conseil au moins jusqu'au minimum légal, et conformément aux stipulations de l'article 16 ci-dessus.

Si la nomination d'un administrateur faite par le Conseil n'est pas ratifiée par l'Assemblée, les actes accomplis par cet administrateur et les délibérations prises par le Conseil pendant la gestion provisoire, n'en sont pas moins valables.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne reste en fonctions que le temps restant à courir sur l'exercice de son prédécesseur.

Article 18 - Délibérations du Conseil d'Administration

I - Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable, au siège de la Société ou en tout autre lieu indiqué, par convocation verbale ou par lettre simple de convocation et fixé par le convoquant.

Les convocations sont faites par le Président ou en son nom par toute personne qu'il désignera.

Lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des Administrateurs en exercice peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

Tout Administrateur peut donner mandat à un autre Administrateur pour le représenter dans une délibération du Conseil d'Administration et voter pour lui sur une, plusieurs ou toutes les questions prévues à la convocation ; le Conseil est seul juge de la validité du mandat, lequel peut d'ailleurs être donné par simple lettre ou par télégramme, et chaque Administrateur présent ne peut représenter qu'un seul autre Administrateur.

II - *Pour la validité des délibérations du Conseil, la présence de la moitié au moins des Administrateurs en exercice est nécessaire et suffisante. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les Administrateurs participant à la séance du Conseil d'Administration.*

Dans le respect des dispositions légales et réglementaires, le Règlement Intérieur peut prévoir, pour les décisions qu'il détermine, que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les Administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Des membres de la Direction Générale peuvent assister aux séances du Conseil à la demande du Président.

III - *Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont, ainsi que les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, établis et signés conformément à la loi.*

Article 19 - Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte-tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Article 20 - Rémunération – Responsabilité

Le Conseil d'Administration pourra recevoir, à titre de jetons de présence, une rémunération fixe annuelle déterminée par l'Assemblée Générale et maintenue jusqu'à décision contraire de toute autre Assemblée.

La répartition de ces jetons de présence sera faite entre les membres du Conseil comme ces derniers le jugeront convenable.

Sauf exception légale, les administrateurs ne contractent, à raison de leur gestion, aucune obligation personnelle ni solidaire relativement aux engagements de la Société ; ils ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat.

Article 21 - Président du Conseil d'Administration

I – Le Conseil d'Administration élit, parmi ses membres, un Président, personne physique, dont il détermine la rémunération.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur. Il est rééligible.

Le Conseil d'Administration peut le révoquer à tout moment. Toute disposition contraire est réputée non écrite.

Le Président ne peut pas être âgé de plus de 75 ans.

II – Le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les Administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Président du Conseil d'Administration reçoit communication par l'intéressé des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales sauf si en raison de leur objet ou de leur implication financière, elles ne sont pas significatives pour aucune des parties. Le Président communique la liste et l'objet desdites conventions aux membres du Conseil et aux Commissaires aux Comptes.

Article 22 - Direction Générale

I – La Direction Générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, par une personne physique, nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué. Le nombre de Directeurs Généraux Délégués ne peut excéder cinq.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

II – *Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.*

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les décisions du Conseil d'Administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

III – *En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.*

3.21.3 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes

Un extrait des Statuts d'Avenir Finance datés du 10 juin 2014 figure ci-après :

Article 12 - Indivisibilité de l'action

Toute action est indivisible à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action.

Les copropriétaires indivis d'une action sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux, ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la demande du copropriétaire le plus diligent, par Ordonnance du Président du Tribunal de Commerce, statuant en référé.

Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires, et au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

Article 13 - Droits et obligations attachés à l'action

I – *Sauf à tenir compte, s'il y a lieu, du montant nominal des actions, de l'état de leur libération, du capital amorti et non amorti et des droits des actions de catégories différentes, chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.*

Sous les mêmes réserves, pour la détermination des droits de chaque action dans toutes répartitions ou tous remboursements effectués en cours de Société ou en liquidation, il doit être, le cas échéant, fait masse entre toutes les actions, non seulement des rompus reportés sur des répartitions antérieures, mais encore de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société et pouvant concerner certaines actions en raison, soit de réductions du capital antérieures, soit du mode de constitution du capital représenté par elles, soit de leur taux d'émission, en sorte que, quelle que soit son origine, chaque action aura, du fait de cette mise en masse, vocation au règlement d'un même somme nette.

II - *Les actionnaires ne sont tenus, même à l'égard des tiers, que jusqu'à concurrence du montant de leurs actions; au-delà ils ne peuvent être soumis à aucun appel de fonds.*

III - *Les droits et obligations attachés à l'action, y compris les dividendes et la part éventuelle dans les réserves, suivent le titre dans quelque main qu'il passe.*

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions des Assemblées Générales.

3.21.4 Modifications des droits des actionnaires

Néant.

3.21.5 Dispositions relatives aux assemblées générales

Un extrait des Statuts d'Avenir Finance datés du 10 juin 2014 figure ci-après :

TITRE CINQUIEME

Assemblées Générales

Article 24 - Composition de l'Assemblée

I - *L'Assemblée Générale, régulièrement convoquée et constituée, représente l'universalité des actionnaires ; ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les dissidents, les incapables et les absents.*

II - *L'Assemblée Générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre de leurs actions.*

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint ou voter par correspondance ; la forme des pouvoirs et des votes par correspondance est déterminée par le Conseil dans les conditions prescrites par la réglementation en vigueur.

Les mineurs et les incapables seront représentés par leurs tuteurs et administrateurs et les Sociétés par une personne ayant la signature sociale ou valablement déléguée à cet effet, le tout sans que les tuteurs, administrateurs et autres représentants aient besoin d'être personnellement actionnaires.

Tout actionnaire pourra également, si le Conseil le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter aux Assemblées par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication permettant leur identification dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi.

III - L'accès aux Assemblées pourra être subordonné à l'inscription de l'actionnaire sur le registre des actionnaires cinq jours au moins avant l'Assemblée.

Les actionnaires au porteur devront fournir un certificat d'immobilisation des titres. Tout actionnaire ayant immobilisé des titres en vue de participer à une Assemblée Générale peut néanmoins céder tout ou partie de ses actions pendant la période minimale d'inscription nominative ou d'indisponibilité des titres au porteur, en notifiant au teneur de compte habilité par le Conseil des Marchés financiers, la révocation de cette inscription ou de cette indisponibilité jusqu'à 15 heures, heure de PARIS, la veille de l'Assemblée Générale, à la seule condition, s'il a demandé une carte d'admission ou déjà exprimé son vote à distance ou encore envoyé un pouvoir, de fournir au teneur de compte habilité par le Conseil des marchés financiers les éléments permettant d'annuler son vote ou de modifier le nombre d'actions et de voix correspondant à son vote.

Article 25 - Nature des Assemblées

L'Assemblée Générale Extraordinaire sera seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions.

Toutes les décisions autres que celles visées à l'alinéa précédent seront prises par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Outre l'Assemblée Ordinaire annuelle qui sera tenue chaque année dans les six mois qui suivront la clôture de l'exercice social (sauf prolongation de ce délai par Ordonnance du Président du Tribunal de Commerce sur requête du Conseil d'Administration), des Assemblées Générales Ordinaires peuvent être convoquées à toute époque de l'année.

Article 26 - Convocation - Lieu de réunion

I - Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration (sauf exceptions prévues par la loi).

La convocation des Assemblées est faite par une insertion dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du lieu du siège social et par une insertion dans le BALO, après avis préalable à l'AMF, quinze jours au moins avant la date de l'assemblée. Toutefois, si toutes les actions sont nominatives, l'insertion prévue ci-dessus peut être remplacée par une convocation faite, aux frais de la société, par lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire.

Les actionnaires titulaires d'actions nominatives depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation sont, en outre, convoqués à toute assemblée, par lettre ordinaire ou, sur leur demande et à leurs frais, par lettre recommandée. La convocation proprement dite devra être précédée d'un avis préliminaire de réunion, insérée dans le BALO après avis préalable à l'AMF, trente jours au moins avant la date de l'Assemblée, contenant le texte des résolutions présenté par le Conseil d'Administration.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer, faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, est convoquée six jours au moins d'avance, dans les mêmes formes que la première. L'insertion et les lettres de convocation de cette deuxième Assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première.

II - Les Assemblées sont tenues dans la ville du siège social ou dans toute autre ville ou localité en France, suivant la décision prise à ce sujet par le convoquant et au lieu indiqué dans les convocations.

Article 27 - Ordre du jour - Bureau

I - L'ordre du jour de chaque Assemblée Générale est arrêté par le convoquant ; il n'y est porté que les propositions émanant, soit du Conseil d'Administration, soit du ou des Commissaires, si ceux-ci ont pris l'initiative de la convocation, soit d'un ou plusieurs actionnaires, dans les conditions et délais fixés par la loi.

Aucun objet autre que ceux portés à l'ordre du jour ne pourra être mis en délibération.

II - L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration ou par l'administrateur temporairement délégué dans ses fonctions. En cas d'absence simultanée du Président et de son délégué, l'Assemblée est présidée par l'administrateur désigné par le Conseil ou par une personne choisie par l'Assemblée.

En cas de convocation par les Commissaires, ou par un mandataire désigné en justice, l'Assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres présents disposant du plus grand nombre de voix, et, sur leur refus, par ceux qui viennent après eux jusqu'à acceptation.

Le Bureau ainsi composé désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Article 28 - Feuille de présence - Voix - Majorité

I - Il est tenu une feuille de présence établie dans les formes légales, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires des actionnaires représentés et certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. Cette feuille fait également état des actionnaires votant par correspondance.

II - Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation, à la seule exception des cas prévus par la loi.

Toutefois, un droit de vote double est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfice ou prime d'émission, ce droit de vote double bénéficiera dès leur émission aux actions nouvelles attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie déjà de ce droit.

III - Les délibérations de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix dont disposent les membres présents ou représentés et les actionnaires ayant régulièrement émis un vote par correspondance, sous réserve des dispositions du paragraphe II de l'article 31 ci-après.

Article 29 - Assemblée Ordinaire

I - L'Assemblée Ordinaire réunie annuellement :

- statue sur les divers rapports présentés par le Conseil d'Administration et les Commissaires,
- discute, approuve ou rejette le bilan et les comptes ou en demande le redressement,
- détermine l'emploi des bénéfices et, constatant les bénéfices distribuables, fixe les dividendes en se conformant à l'article 36 ci-après et aux dispositions du Code de Commerce,
- nomme les administrateurs, ratifie ou rejette les nominations faites par le Conseil pendant l'exercice social,
- examine les actes de gestion des administrateurs et leur donne quitus,
- peut révoquer les administrateurs pour des causes dont elle est seule juge et dont elle apprécie souverainement l'importance,
- donne aux administrateurs les approbations prévues par la loi,
- fixe les jetons de présence du Conseil d'Administration,
- désigne le ou les Commissaires prévus par l'article 23 des statuts.

II - L'Assemblée Ordinaire réunie annuellement ou toute autre Assemblée Ordinaire peut également :

- ratifier le transfert du siège social dans le même département ou un département limitrophe lorsqu'il a été décidé par le Conseil d'Administration,
- décider ou autoriser toutes émissions d'obligations ou autres titres négociables à la Bourse, ainsi que la constitution des sûretés particulières à leur conférer,
- autoriser le Conseil d'Administration à acheter un nombre d'actions représentant jusqu'à 10 % du capital de la société, l'Assemblée Générale définissant la finalité et les modalités de l'acquisition ainsi que son plafond, et autoriser la société à opérer en bourse sur ses propres titres.
- et, généralement, statuer sur les questions prévues au paragraphe I ci-dessus (l'approbation des comptes étant de la seule compétence de l'Assemblée annuelle) et sur toutes autres questions qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Extraordinaire.

Article 30 - Quorum de l'Assemblée Ordinaire

L'Assemblée Ordinaire est régulièrement constituée et délibère valablement lorsqu'elle réunit le cinquième au moins des actions ayant le droit de vote. Si ce quorum n'est pas atteint, il est procédé à une nouvelle Assemblée à quinze jours d'intervalle de la première, et la convocation est faite six jours à l'avance ; les délibérations prises dans cette seconde réunion sont valables quelle que soit la portion du capital représentée, mais elles ne peuvent porter que sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

Article 31 - Assemblée Extraordinaire

I - L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, autorisées par les lois sur les Sociétés.

Elle peut notamment, sans que l'énumération qui va suivre puisse être considérée comme limitative :

- *augmenter ou réduire le capital, dans les conditions prévues à l'article 8,*
- *décider l'amortissement du capital dans les conditions légales,*
- *voter la diminution du nombre des titres par leur réunion, même entraînant des mutations obligatoires de titres,*
- *procéder dans les conditions légales à l'émission d'obligations avec bons de souscription, d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote ou de certificats d'investissements,*
- *supprimer toutes restrictions à la libre transmissibilité des actions,*
- *décider la fusion de la Société avec toutes autres Sociétés, et à cette occasion nommer, le cas échéant, des Administrateurs et Commissaires aux Comptes, ainsi que tous apports comportant la dissolution de la Société ou la restriction de l'objet social ; recevoir en représentation pour la totalité ou pour partie, soit des espèces, soit des actions, soit d'autres titres, valeurs ou parts quelconques,*
- *décider la prorogation de la Société, décider également sa dissolution, même en l'absence de toute perte et pour des causes dont l'Assemblée appréciera souverainement l'importance et l'opportunité,*
- *étendre ou modifier l'objet social, changer la dénomination de la Société,*
- *apporter tous changements au mode de direction et d'Administration de la Société,*
- *modifier le mode prévu ci-après à l'article 36 pour l'emploi et la répartition des bénéfices,*
- *décider le transfert du siège social ailleurs que dans le même département ou un département limitrophe,*
- *soumettre la Société à toute disposition législative nouvelle non applicable de plein droit et qui serait jugée intéressante,*

- *décider la transformation de la Société sous une autre forme.*

II - Les Assemblées qui seront appelées à statuer sur des questions, objet du présent article, délibèreront aux conditions de quorum et de majorité fixées par l'article L. 225-96 du Code de Commerce, à l'exception des Assemblées appelées à décider ou à autoriser une augmentation de capital exclusivement par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, lesquelles délibèreront aux conditions de quorum et de majorité fixées par l'article L. 225-98 du Code de Commerce et à l'exception des Assemblées qui requièrent l'unanimité en application de la loi.

Article 32 - Procès-verbaux - Justifications

Les délibérations des Assemblées Générales sont constatées par des procès-verbaux qui sont, ainsi que les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, établis ou signés conformément à la loi.

3.21.6 Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle

Néant.

3.21.7 Franchissements de seuils statutaires

Néant.

3.21.8 Dispositions régissant les modifications de capital

Néant.

3.22 Contrats importants

Avenir Finance et Ageas France ont annoncé, le 2 décembre 2013, la signature effective du partenariat capitalistique et commercial présenté le 8 octobre 2013 et visant à réunir pour les deux groupes les conditions d'une augmentation de leurs capacités de distribution :

- Avenir Finance par la constitution d'un réseau de distribution unique fort de plus de 200 collaborateurs couvrant l'ensemble du territoire national ;
- Ageas France par un renforcement de son positionnement sur la distribution externe via les Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants, notamment par la poursuite du développement de la plateforme Sicavonline.

A cette occasion, le partenariat commercial relatif à la distribution de produits d'assurance et d'épargne patrimoniale, mis en place en 2009, a été prorogé pour une durée de 10 ans.

Au 1^{er} janvier 2014, les activités de « front office » et « middle office » du Réseau Salariés d'Ageas France ont été transférées au sein d'AFGP dans le cadre du transfert d'une entité économique autonome. La filiale du groupe Avenir Finance dédiée à la Gestion Privée a ainsi renforcé de manière significative son réseau de distribution interne. Elle a accueilli 203 nouveaux collaborateurs, dont une

force commerciale de plus de 180 collaborateurs, chargés de développer la relation commerciale avec 50.000 clients représentant un encours d'environ 875 M€. Cette nouvelle force commerciale, ajoutée à celle déjà existante chez AFGP, la distribution de nouveaux produits auprès de ces 50.000 clients et les rémunérations associées vont permettre à AFGP de développer de manière très significative son chiffre d'affaires.

Ageas France a pris une participation de 35% dans le capital d'AFGP le 16 décembre 2013. Cette prise de participation, réalisée par augmentation de capital réservée pour un montant de près de 2 M€, a vocation à rester minoritaire et vise à consolider le partenariat commercial privilégié dans le domaine de l'assurance vie. Cette prise de participation est accompagnée d'options croisées de rachat par Avenir Finance et de revente par Ageas France de cette participation de 35%, exerçables uniquement à moyen terme ; leur prix d'exercice est basé sur les performances futures d'AFGP et devrait être d'un montant non significatif.

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€. Avenir Finance 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.

3.23 **Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts**

Néant.

3.24 **Documents accessibles au public**

Le présent document ainsi que les communiqués d'Avenir Finance, les rapports financiers annuels comprenant notamment les informations financières historiques sur Avenir Finance et le document d'information annuel sont accessibles sur le site internet d'Avenir Finance à l'adresse suivante : www.avenirfinance.fr, et une copie peut en être obtenue gratuitement au siège social d'Avenir Finance, situé 51 Rue de Saint-Cyr 69009 Lyon.

Les statuts d'Avenir Finance ainsi que les procès-verbaux d'Assemblées générales, les rapports des commissaires aux comptes, la liste des filiales, ses comptes sociaux et tous autres documents sociaux peuvent être consultés au siège social d'Avenir Finance.

3.25 **Informations sur les participations**

Avenir Finance ne détient pas de participation susceptible d'avoir une influence significative sur l'appréciation de son patrimoine de sa situation financière ou de ses résultats, autre que les participations qu'Avenir Finance détient dans les filiales visées dans l'organigramme présenté au Paragraphe 3.7.1 dont les activités sont précisées au Paragraphe 3.7.2 ci-dessus.

3.26 Informations complémentaires

3.26.1 Facteurs de risques liés à l'Opération d'apport

Risque d'exposition au marché immobilier

Postérieurement à la réalisation de l'Opération d'Apport, le poids de l'activité réalisée dans le domaine immobilier, dans le chiffre d'affaires du groupe, sera sensiblement accru. Par conséquent, les résultats consolidés d'Avenir Finance seront d'autant plus sensibles à l'évolution à court et moyen terme du marché.

Toutefois, les activités immobilières actuelles d'Avenir Finance reposent sur un modèle économique de clientèle captive sur des niches de marché (réhabilitation d'immeubles patrimoniaux, SCPI, etc.) décorrélées du cycle immobilier.

A la suite de la réalisation de l'Opération d'apport, le contributif des métiers immobiliers sera ventilé de telle sorte que la sensibilité d'Avenir Finance à une évolution défavorable du marché diminuera davantage grâce à l'apport de métiers immobiliers de gestion qui assurent des flux récurrents et pluriannuels.

Concrètement, la part de chiffre d'affaires d'Avenir Finance sensible aux évolutions de marché immobilier, à savoir les activités de marchands de biens, représente environ 20% du chiffre d'affaires global et diminuera de moitié à la suite de la réalisation de l'Opération d'apport.

Par ailleurs, comme indiqué au Paragraphe 2.5.1.6 ci-dessus, Avenir Finance entend non seulement poursuivre mais aussi développer ses activités dans le domaine de la gestion et de la distribution de produits financiers.

Risque opérationnel

Le risque opérationnel concerne la problématique d'intégration des deux entités ainsi que celle de la gestion du nouvel ensemble, en ce sens que la difficulté à exécuter le regroupement de métiers et d'équipes de service entre entités de petites tailles ressort habituellement de problématiques de rapprochement de culture d'entreprise et d'organisation opérationnelle.

Toutefois, les groupes rapprochés ont des vocations industrielles similaires qui diffèrent dans leur exécution par la nature des investisseurs auxquels ils s'adressent et des stratégies immobilières déployées. Fondamentalement, leur culture d'entreprise est proche, ce qui devrait faciliter leur rapprochement.

L'enjeu de l'intégration repose sur la capacité à développer des synergies au niveau des savoir-faire et des métiers, tout en conservant le niveau de performance et de réactivité qui caractérise les filiales de chaque groupe.

Ce sujet a bien été anticipé par le management des périmètres rapprochés au moment de la structuration de l'Opération d'apport et se trouve être traité par la nature même des activités

regroupées, où les métiers sont déjà rassemblés de façon homogène par entité / centre de profit, les ressources fonctionnelles s'avérant complémentaires en l'état.

En outre, Avenir Finance s'appuiera sur ses expériences antérieures en matière d'acquisition. Le groupe veillera notamment à une intégration progressive pour préserver le dynamisme au sein de chaque filiale.

Les résultats et la situation financière présentés dans les états financiers pro forma d'Avenir Finance pourraient ne pas refléter ses performances futures

Les résultats futurs peuvent différer de ceux décrits dans les états financiers pro forma d'Avenir Finance sur l'exercice 2013. Ces exercices se fondent sur un certain nombre d'hypothèses – mise en équivalence anticipée des sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaire, agrégat des comptes sociaux des Sociétés Apportées vs comptes consolidés – et pourraient ne pas refléter les résultats qu'Avenir Finance aurait obtenus si l'Opération d'apport avait réellement eu lieu au 1^{er} janvier 2013.

En effet, Avenir Finance et les sociétés du groupe Inovalis concernées par l'Opération d'apport sont engagées dans une forte dynamique de croissance, symbolisée par l'Opération d'apport présentée dans ce document, mais aussi du fait d'opérations antérieures.

Ainsi les équilibres et performances (niveau de chiffre d'affaires, ventilation du chiffre d'affaires par activités, filiales, pays, endettement, etc.) pourraient changer dans les prochaines années.

Avenir Finance est convaincue que les évolutions à venir de ses filiales et de ses activités amélioreront les performances du groupe, avec notamment une rentabilité plus forte et une meilleure gestion des risques.

3.26.2 Déclaration sur le fonds de roulement net

Avenir Finance atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net consolidé est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date d'établissement du présent document.

Après l'Opération d'apport, Avenir Finance atteste que le fonds de roulement net consolidé est suffisant au regard du nouvel ensemble ainsi constitué au cours des douze prochains mois.

3.26.3 Capitaux propres et endettement sur la base des comptes au 30 avril 2014

Il est précisé que les capitaux propres et l'endettement financier net, issus d'une situation intermédiaire au 30 avril 2014, n'ont pas fait l'objet d'un audit par les commissaires aux comptes d'Avenir Finance, mais seulement d'une revue limitée dans le cadre de l'émission de la lettre de fin de travaux.

Capitaux propres au 30 avril 2014 avant opération

En milliers d'euros	30/04/14
Capital	1 525
Primes d'émission	14 992
Réserves consolidées	8 784
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)	25 302

Les capitaux propres au 30 avril 2014, issus des comptes arrêtés au 30 avril 2014, ne prennent pas en compte la distribution de dividende d'un montant total de 913.776,50 €, qui a été décidée postérieurement au 30 avril 2014, lors de l'assemblée générale du 6 juin 2014.

Lors de cette assemblée, il a été décidé que ce dividende serait versé, au choix de l'actionnaire, soit en numéraire, soit en actions Avenir Finance.

Endettement financier net au 30 avril 2014 avant opération

En milliers d'euros	30/04/14
Trésorerie	9 918
Valeurs mobilières de placements	2 160
Liquidités (A)	12 078
Depôts et concours bancaires	3 516
Depôts et cautionnement	27
Emprunts sur immobilier	3 767
Dettes Financières courantes à moins d'un an (B)	7 310
Excédent Financier net à moins d'un an (A) - (B)	4 768
Dettes à plus d'un an	-
Dettes Financières courantes à plus d'un an (C)	-
Excédent Financier net (A)- (B) - (C)	4 768

Les emprunts sur immobilier au 30 avril 2014, tous d'une durée restant à courir inférieure à une année, correspondent au financement des biens de Lyon Fromagerie, Nice Georges Clémenceau, Lille rue Royale et Périgieux qui se trouvent dans le stock de la filiale Avenir Finance Immobilier.

Depuis le 30 avril 2014, il n'y a eu, à la connaissance d'Avenir Finance, aucun changement notable ayant affecté ou étant susceptible d'affecter le niveau des capitaux propres hors résultat, ou l'un des différents postes d'endettement tels que visés dans les tableaux récapitulatifs ci-dessus, à l'exception de la distribution de dividende, décidée par l'assemblée générale des actionnaires d'Avenir Finance du 6 juin 2014, qui viendra diminuer le niveau des capitaux propres à hauteur du montant de la distribution en numéraire.

3.26.4 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Opération d'apport

Il n'existe pas, préalablement à la réalisation de l'Opération d'apport, de liens entre les sociétés participant à celle-ci.

Il n'existe pas d'intérêts, y compris conflictuels, entre les personnes physiques ou morales participant à l'Opération d'apport, pouvant influencer sensiblement sur celle-ci.

3.26.5 Dépenses liées à l'Opération d'apport

Les dépenses liées à l'Opération d'apport sont estimées à 700.000 euros hors taxes pour Avenir Finance. Elles correspondent en particulier aux honoraires des conseils juridiques, des cabinets d'audits, des Commissaires aux Apports et des experts mandatés qui ont pris part au projet.

3.26.6 Dilution

Un actionnaire détenant 1% du capital d'Avenir Finance à la date d'enregistrement du présent document (sur la base d'un capital composé de 2.619.922 actions), verrait sa participation dans le capital passer à 0,34% après réalisation des Apports (sur la base d'un capital composé de 7.774.766 actions).

4. DONNEES FINANCIERES PRO FORMA

L'augmentation de capital par apport en nature d'actions Réalista, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM au profit d'Avenir Finance a un impact significatif sur le périmètre actuel d'Avenir Finance. Conformément à l'annexe II du règlement (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004, Avenir Finance a décidé d'établir des comptes pro forma consolidés en se basant sur l'exercice clos au 31 décembre 2013, des comptes consolidés d'Avenir Finance et des comptes combinés, établis conformément aux normes IFRS, des Sociétés Apportées.

L'information pro forma permet de présenter l'impact de l'augmentation de capital par apport en nature sur l'actif, le passif et le résultat d'Avenir Finance à fin 2013 ainsi que l'impact de la mise en équivalence des sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires si la cession à Ageas de 35% à 65 % des titres de ces sociétés avait eu lieu au 1^{er} janvier 2013.

Les résultats futurs peuvent différer de ceux décrits dans ces états financiers pro forma d'Avenir Finance sur l'exercice 2013. Ces travaux se fondent sur un certain nombre d'hypothèses – mise en équivalence anticipée des sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaire, agrégat des comptes sociaux retraités des Sociétés Apportées – et pourraient ne pas refléter les résultats qu'Avenir Finance aurait obtenus si l'Opération d'apport avait réellement eu lieu au 1^{er} janvier 2013.

4.1 L'impact de la norme IFRS 3 « Regroupement d'Entreprises » sur le traitement comptable dans le cadre du rapprochement entre Avenir Finance et Inovalis

L'opération de rapprochement entre Avenir Finance et Inovalis répond aux critères de comptabilisation d'une acquisition inversée selon la norme IFRS 3 « Regroupement d'entreprise ».

Cette norme précise qu'une acquisition inversée se produit lorsque l'entité qui émet les titres (l'acquéreur sur le plan juridique) est identifiée comme étant l'entreprise acquise sur le plan comptable, sur la base de la définition du contrôle par la norme IFRS 10.

Dans ce contexte, la norme prévoit que l'acquéreur au niveau juridique (Avenir Finance) devient la société acquise au niveau comptable et vice versa, la société acquise au niveau juridique (Inovalis) devient l'acquéreur au niveau comptable.

Tout d'abord, il convient de préciser que les états financiers préparés à la suite d'une acquisition inversée sont présentés sous le nom de la société mère sur le plan juridique (Avenir Finance), mais décrits dans les notes comme étant la suite des états financiers de l'acquéreur sur le plan comptable (Inovalis).

La mise en application de cette norme dans les comptes pro forma 2013 se traduit de la manière suivante dans la présentation des états financiers :

- Les comptes 2013 « combinés » (établis conformément aux normes IFRS) des Sociétés Apportées servent de socle de base à la réalisation des comptes consolidés pro forma 2013. Par conséquent, la situation nette combinée IFRS des Sociétés Apportées ne sera pas retraitée et sera maintenue au niveau de la valeur nette comptable du 31 décembre 2013 ;

- L'actif net de l'acquéreur sur le plan comptable (entités Inovalis) n'est pas retraité et est intégré dans les comptes consolidés pro forma au niveau de la valeur nette comptable au 31 décembre 2013 ;
- Les actifs et passifs identifiables de la société acquise sur le plan comptable (Avenir Finance) doivent être comptabilisés et évalués conformément à la norme IFRS 3 à l'égard des entreprises acquises, c'est-à-dire à la juste valeur. Dans le cadre de la construction des comptes pro forma, l'exercice d'allocation du prix d'acquisition (PPA) n'a pas encore été réalisé et les actifs et passifs d'Avenir Finance ont été consolidés à leur valeur nette comptable telle qu'elle ressort des comptes consolidés au 31 décembre 2013 ;
- Le goodwill correspond à la différence entre la juste valeur des actifs et passifs identifiables d'Avenir Finance (acquise sur le plan comptable) et la contrepartie transférée par l'acquéreur sur le plan comptable (sous-groupe Inovalis). L'exercice d'allocation du prix d'acquisition (PPA) sur les actifs et passifs d'Avenir Finance n'a pas été réalisé dans le cadre de cet exercice et sera réalisé postérieurement ;
- Le capital social du nouvel ensemble consolidé correspond au capital social de l'acquéreur sur le plan juridique (Avenir Finance) après augmentation de capital venant en rémunération de l'apport des titres. Le détail de la détention du capital social dans sa version pro forma figure au Paragraphe 4.3ci-après.

4.2 Présentation des hypothèses retenues pour l'établissement du pro forma 2013

Les résultats et la situation financière présentés dans les états financiers pro forma d'Avenir Finance ont été établis sur le nouveau périmètre du groupe post-apport à partir des comptes 2013 retraités aux travers d'un certain nombre d'hypothèses.

Pour améliorer la lisibilité de la lecture économique des comptes pro forma, Avenir Finance a fait le choix dans les hypothèses retenues de refléter les effets de plusieurs transactions comme si elles avaient eu lieu au 1^{er} janvier 2013:

- L'apport en nature objet de ce document E ;
- La perte de contrôle des sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires et, en conséquence, la mise en équivalence de ces participations dans les comptes consolidés pro forma.

Les principales hypothèses retenues sont :

- La mise en équivalence des sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires suite à la prise de participation complémentaire par Ageas France qui s'est traduite par une prise de contrôle en deux phases des deux sociétés, entraînant de ce fait la perte de contrôle par Avenir Finance. Le 16 décembre 2013, Ageas a exercé l'option d'achat lui permettant d'augmenter de 35 à 49% sa participation et le 2 avril 2014, suite à l'autorisation de l'ACPR, Ageas France a porté sa participation de 49 à 65%. Avenir Finance garde une participation minoritaire de 35%. Pour ces comptes pro forma, la mise en équivalence à 35% (événement 2014) a été retenue, la quote-part de résultat 2013 de ces deux sociétés se retrouvent donc dans le poste «Résultat net d'impôt des sociétés mises en équivalence» du compte de résultat pro forma 2013 (colonne i des tableaux pro forma ci-après) ;

- La plus-value de 5,1 M€ suite à la cession des titres de ces deux sociétés a été neutralisée dans le traitement IFRS du pro forma (colonne ii des tableaux pro forma ci-après) ;
- Des comptes combinés ont été constitués correspondant à l'agrégation des comptes sociaux des quatre sociétés acquises sur le plan juridique : Réalista (sous-palier de consolidation incluant les sociétés Adyal PM, Adyal Facilities, Adyal Conseil, Adyal grands Comptes, Réalista Résidences et Ametis), Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM (colonne iii des tableaux pro forma ci-après) ;
- Les comptes combinés du périmètre apporté ont été convertis aux normes IFRS en vigueur au 31 décembre 2013. Une étude générale a été menée sur les impacts dans le cadre du passage aux normes IFRS du périmètre apporté. Elle n'a pas identifié d'impacts significatifs ;
- Dans le cadre de la construction des comptes du sous-palier de consolidation Réalista et à la suite de l'acquisition par Réalista le 21 mars 2013 de 100% des titres des sociétés sœurs Adyal PM, Adyal Facilities, Urbania Adyal Développement (UAD), Ametis et 51% de Urbania Campus (renommée Réalista Résidences) auprès de la société Ulysse Investissement, les fonds de commerce détenus par ces sociétés ont fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur. Cette évaluation a été réalisée postérieurement par un expert indépendant (Expert près la Cour d'Appel de Paris) en se basant sur la méthode des barèmes par professions. Ainsi, la clientèle des sociétés Adyal PM, Adyal Facilities et Adyal Conseil (filiale d'UAD) a été valorisée à la juste valeur dans le sous-palier de consolidation Réalista, soit un montant global de 36.599 K€ (respectivement 17.674 K€, 18.104 K€ et 911 K€). Les montants des actifs ainsi réévalués figurent dans la colonne « Groupe Réalista (combinés sociaux retraités) », au bilan ligne Immobilisations incorporelles (colonne « (iii) et (iv) » des tableaux pro forma ci-après) ;
- Cette opération a généré un écart d'acquisition négatif de 16.288 K€, au niveau du sous-palier de consolidation Réalista, résultant de la différence entre le prix d'acquisition et la juste valeur de ces fonds, net d'impôts différés passifs. Celui-ci a été neutralisé du résultat 2013 et intégré directement en réserves consolidées pour la lisibilité de la lecture économique de ce pro forma (colonne v des tableaux pro forma ci-après).

4.3 Présentation des états financiers pro forma 2013

Détail des goodwill nés antérieurement et du goodwill provisoire à la suite de l'apport des entités Inovalis au 31/12/2013

Une comptabilité d'acquisition inversée est appliquée à Avenir Finance. En particulier, en ce qui concerne la détermination du goodwill, la juste valeur de la contrepartie transférée par Inovalis est obtenue grâce à la parité entre la valorisation du périmètre Inovalis apporté (60 M€) et la valorisation du groupe Avenir Finance (30 M€).

Les sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires sont reclassées sur la ligne « Titres mis en équivalence ».

Les goodwill historiques du périmètre Avenir Finance ont été maintenus à leur valeur nette comptable au 31 décembre 2013.

Le goodwill résultant de l'opération correspond à la différence entre la juste valeur des actifs et passifs identifiables d'Avenir Finance et la contrepartie transférée par l'acquéreur sur le plan comptable (sous-groupe Inovalis).

Dans la détermination du goodwill résultant de l'opération, calculé sur une base provisoire pour les besoins de l'information pro forma, la juste valeur contractuelle d'Avenir Finance (30 M€) a été prise comme base pour la contrepartie transférée. En conséquence, le goodwill provisoire du sous-groupe Avenir Finance (périmètre Inovalis) est la différence entre la valeur de l'apport Avenir Finance (acquisition inversée) 30 M€ et la valeur de la situation nette consolidée du sous-groupe Avenir Finance au 31 décembre 2013 (25,243 M€ - part du groupe).

Le goodwill étant calculé sur une base provisoire, son montant définitif pourra évoluer.

Il en ressort un montant de goodwill de 4,756 M€ du « périmètre Inovalis », soit un montant total de goodwill provisoire de 9,3 M€.

Libellé	Proforma 2013
AF Gestion Privé	30 263
AF.I.M	3 987 658
AF Immobilier	487 249
Aupera	38 972
Périmètre Inovalis	4 756 090
Total	9 300 232

Détail de la détention du capital social

	Inovalis	Autres actionnaires	Total
Nbre d'actions	5 154 844	2 541 685	7 696 529
Valeur Nominale	0,60	0,60	0,60
	3 092 906	1 525 011	4 617 917
Prime	26 907 094		
Augm K	30 000 000		
	66,98%	33,02%	100,00%

Les principaux retraitements de passage des comptes 2013 aux comptes pro forma 2013 sont :

- La mise en équivalence de Sicavonline et Sicavonline Partenaires (ajustement ponctuel non récurrent) (colonne ii des tableaux pro forma ci-après) :
 - o Constatation du résultat des deux sociétés au niveau du résultat consolidé (part revenant aux minoritaires) : 0,254 M€ ;
 - o Reprise des contributifs produits et charges des deux sociétés dans le compte de résultat consolidé ;
 - o Reprise du produit opérationnel sur la cession : 5,116 M€.
- L'écart d'acquisition négatif des fonds de commerce d'Adyal PM, Adyal Facilities et Adyal Conseil (ajustement ponctuel non récurrent) (colonne v des tableaux pro forma ci-après) :
 - o Constatation de l'écart d'acquisition en réserves consolidées : 16,288 M€ ;
 - o Amortissement de cette écart : 2,443 M€.
- Prise en compte du goodwill issu de l'opération en réserves consolidées (ajustement récurrent) (colonne vi des tableaux pro forma ci-après).

4.3.1 Actif consolidé pro forma 2013

En milliers d'euros	Groupe Avenir Finance (conso IFRS)	Inovalis Asset M (sociaux) (iii)	INOPROM (sociaux) (iii)	Inovalis PM (sociaux) (iii)	Groupe Realista (combinés sociaux retraités) (iii) et (iv)	Cumul historique	Reclassement résultat cession SOL (ii)	MEE SOL (i)	GW AF (vi)	BW Réalista (v)	Ajustements proforma	31 décembre 2013 (proforma)
Goodwill	4 544					4 544			4 756		4 756	9 300
Capital souscrit non appelé												
Autres immobilisations incorporelles					36 810	36 810						36 810
Immobilisations corporelles	125	35	1		485	648						648
Autres actifs financiers, y compris dérivés	644				468	1 112		105			105	1 217
Participations dans les entreprises mises en équivalence	10 192					10 192						10 192
Actifs d'impôts différés	2 761				1 640	4 401						4 401
ACTIF IMMOBILISÉ	18 266	35	1		39 404	57 707		105	4 756		4 861	62 568
Stocks	8 319					8 319						8 319
Créances	37 150	911	2 644	196	22 290	63 191						63 191
Valeurs mobilières de placement	2 749				50	2 799						2 799
Disponibilités	13 543	355	85	424	3 214	17 621						17 621
Disponibilités Mandants					39 604	39 604						39 604
ACTIF CIRCULANT NET	61 761	1 266	2 728	620	65 159	131 534						131 534
Activités cédées - Actif												
TOTAL ACTIF	80 026 689	1 301 342	2 729 611	620 768	104 562 500	189 240 910		105 148	4 756 090		4 861 238	194 102 148

4.3.2 Passif consolidé pro forma 2013

En milliers d'euros	Groupe Avenir Finance (conso IFRS)	Inovalis Asset M (sociaux) (iii)	INOPROM (sociaux) (iii)	Inovalis PM (sociaux) (iii)	Groupe Realista (combinés sociaux retraités) (iii) et (iv)	Cumul historique	Reclassement résultat cession SOL (ii)	MEE SOL (i)	GW AF (vi)	BW Réalista (v)	Ajustements proforma	31 décembre 2013 (proforma)
Capital	1 525	25	1	25	3 042	4 618						4 618
Primes	2 249	500		415	-3 164							
Réserves sociales	12 833	346		-265	-12 915							
Réserves consolidées	4 258		32		16 079	20 368	5 116	105	4 756	16 288	26 265	46 634
Résultat groupe	4 379	-80	850	295	5 800	11 245	-5 116			-2 443	-7 559	3 686
CAPITAUX PROPRES GROUPE	25 244	792	883	471	8 842	36 231		105	4 756	13 845	18 706	54 937
Part des minorit. dans les capit. propres	782				4	786		255			255	1 041
Part des minorit. dans le résultat net	667				-6	661		-255			-255	406
INTÉRÊTS MINORITAIRES	1 449				-2	1 447						1 447
Impôts différés	1				7 512	7 513						7 513
Provisions pour risques et charges	2 625				2 426	5 051						5 051
I - PROVISIONS	2 626				9 938	12 564						12 564
Ecart d'acquisition négatif					13 845	13 845				-13 845	-13 845	
Emprunts auprès établissements crédit	10 069				6 407	16 476						16 476
Dettes financières diverses	59				73	131						131
DETTES FINANCIÈRES	10 128				20 324	30 452				-13 845	-13 845	16 607
Fournisseurs et comptes rattachés	19 298	161	435	1	9 435	29 330						29 330
Dettes fiscales et sociales	7 426	16	395	75	6 858	14 771						14 771
Clients créditeurs Mandants					40 741	40 741						40 741
Autres dettes	13 855	333	1 017	73	8 425	23 704						23 704
TOTAL DES DETTES	40 580	510	1 847	150	65 460	108 546				-13 845	-13 845	94 701
Activités cédées - Passif												
TOTAL PASSIF	80 026 554	1 301 342	2 729 611	620 768	104 562 500	189 240 775		105 148	4 756 090		4 861 238	194 102 013

4.3.3 Compte de résultat consolidé pro forma 2013

En milliers d'euros	Groupe Avenir Finance (conso IFRS)	Inovalis Asset M (sociaux) (iii)	INOPROM (sociaux) (iii)	Inovalis PM (sociaux) (iii)	Groupe Realista (combinés sociaux retraités) (iii) et (iv)	Cumul historique	Reclassement résultat cession SOL (ii)	MEE SOL (i)	GW AF (vi)	BW Réalista (v)	Ajustements proforma	31 décembre 2013 (proforma)
Ventes de marchandises	24 744					24 744						24 744
Ventes de produits	19 544	1 649	2 157	633	25 124	49 107		-1 958			-1 958	47 149
CHIFFRE D'AFFAIRES	44 288	1 649	2 157	633	25 124	73 851		-1 958			-1 958	71 893
Charges opérationnelles	-25 835		-91		-267	-26 192		-1 344			-1 344	-27 536
MARGE BRUTE	18 454	1 649	2 066	633	24 857	47 659		-3 302			-3 302	44 357
Charges de personnel	-11 647	-1 097	-488	-138	-10 780	-24 150		1 633			1 633	-22 517
Charges externes	-3 977	-628	-297	-189	-10 980	-16 071		432			432	-15 639
Impôts et taxes	-1 342		-34		-688	-2 065		182			182	-1 882
Dotations nettes aux amortissements	-160	-8		-2	-485	-655		54			54	-600
Dotations aux provisions nettes de reprises	206				1 742	1 947						1 947
Autres produits et charges (CIR)	836					836						836
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	2 368	-84	1 248	305	3 666	7 502		-1 001			-1 001	6 502
Perte de valeur sur actifs cessions d'actifs financiers	5 116					5 116	-5 116				-5 116	
Autres produits et charges opérationnels	-1 925	-35	6	1	-175	-2 129						-2 129
RESULTAT OPERATIONNEL	5 559	-119	1 253	305	3 490	10 489	-5 116	-1 001			-6 117	4 372
Coût de l'endettement financier brut	-222				-272	-493						-493
Produits financiers des placements de trésorerie	27	54	22	6	100	209		2			2	211
Coût de l'endettement financier net	-194	54	22	6	-172	-284		2			2	-282
Autres produits et charges financières	-50				998	948		5			5	953
Impôts sur les résultats	-269	-14	-426	-15	-965	-1 690		266			266	-1 424
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	5 046	-80	850	295	3 352	9 463	-5 116	-728			-5 844	3 619
Reprise Badwill au résultat					2 443	2 443				-2 443	-2 443	
Quote part résultat Mis En Equivalence								473			473	473
RESULTAT NET	5 045 538	-79 652	850 003	295 355	5 794 585	11 905 829	-5 116 000	-254 736		-2 443 000	-7 813 736	4 092 093

4.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les informations pro forma 2013

Avenir Finance SA

Information pro forma

Exercice clos le

31 décembre 2013

Rapport des commissaires aux comptes sur les informations proforma

Au Président,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) n° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations pro forma de la société Avenir Finance relatives à l'exercice 2013 incluses dans la partie 4 de son document d'enregistrement daté du 27 juin 2014

Ces informations pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que l'acquisition par Avenir Finance des activités de Services Immobiliers (France et Allemagne) du groupe Inovalis aurait pu avoir sur le bilan et le compte de résultat de la société Avenir Finance au 31 décembre 2013 si l'opération avait pris effet au 1er janvier 2013. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'évènement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

Ces informations pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (CE) n° 809/2004 et des recommandations CESR relatives aux informations pro forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement (CE) n° 809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces travaux qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous-jacentes à l'établissement des informations pro forma ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents sources tels que décrits dans les notes annexes aux comptes pro forma (basis of preparation), à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la direction de la société Avenir Finance pour collecter les informations et les explications que nous avons estimé nécessaires.

A notre avis :

- les informations pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée,
- cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'admission de titres financiers aux négociations sur un marché réglementé en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lequel le document en date du 27 juin 2014 enregistré par l'AMF serait notifié et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Fait à Tassin La Demi Lune et à Villeurbanne, le 27 juin 2014

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Emmanuel Charnavel

**ANDRÉE NÉOLIER
& ASSOCIÉS**

Andrée Néolier

5. PRESENTATION DES SOCIETES DONT LES TITRES SONT APPORTES

5.1 Pour Réalista

5.1.1 Renseignements généraux

5.1.1.1 Dénomination et siège social

La dénomination sociale de la société est : « REALISTA ».

Le siège social de la société est situé 52 rue de Bassano 75008 Paris.

5.1.1.2 Date de constitution et durée de la société

La société a été constituée le 1^{er} octobre 2002.

La durée de la société court jusqu'au 22 octobre 2101.

5.1.1.3 Législation relative à la société et forme juridique

La société est une société par actions simplifiée.

La société est soumise au droit français.

Le numéro de téléphone du siège statutaire est le 01 56 43 33 23.

5.1.1.4 Objet social résumé

L'objet social résumé de Réalista est le suivant :

L'exploitation d'une agence de transactions immobilières et commerciales, de courtage, d'administration ou de gérance d'immeubles, c'est-à-dire l'exercice de toutes opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à l'achat, la vente, l'échange.

5.1.1.5 Numéro d'inscription au Registre du commerce et des sociétés – Code APE

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 443 856 885.

Le code NAF de la société est 6832A. Il correspond à l'activité d'administration d'immeuble et autres biens immobiliers.

5.1.1.6 Direction

NB : Pour une meilleure lisibilité, le présent Paragraphe inclut l'intégralité des fonctions exercées à ce jour au sein des Sociétés Apportées et l'intégralité des rémunérations perçues par l'ensemble des dirigeants des sociétés Réalista, Adyal PM, Adyal Facilities, Adyal Conseil, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM, au titre de l'exercice 2013.

Il est précisé que les dirigeants sont également mandataires sociaux des sociétés non opérationnelles du groupe Inovalis. Ces sociétés non opérationnelles ont pour unique objet la détention d'actifs immobiliers.

5.1.1.6.1 Fonctions des dirigeants

Dirigeant	Fonctions exercées dans les sociétés apportées
Fadi Caledit	Président de Réalista Président d'Adyal PM Directeur général d'Adyal Conseil Président d'Adyal Grands Comptes Gérant d'Inoprom
Nicolas Jacquet	Directeur général de Réalista Président de Réalista Résidences Président d'Amétis
Christian Moreau	Directeur général d'Adyal PM Directeur général d'Adyal Grands Comptes
Philippe Bellini	Président d'Adyal Facilities
Stéphane Roussillo	Président d'Adyal Conseil
Hans Peter Hähnlein	Gérant d'Inovalis AM Gérant d'Inovalis PM

5.1.1.6.2 Rémunérations des dirigeants

	Salaires et indemnités de mandats (en euros)	Avantages en nature (en euros)	Total (en euros)
Fadi Caledit	150.072	7.833	157.905
Nicolas Jacquet*	102.961	1.293	104.254
Christian Moreau	146.007	2.610	148.617
Philippe Bellini	125.305	2.452	127.757
Stéphane Roussillo	101.120	4.401	105.521
Hans Peter Hähnlein	183.242	0	183.242

* De juillet à décembre 2013.

5.1.1.7 Commissaires aux comptes

5.1.1.7.1 Commissaire aux comptes titulaire

DELOITTE & ASSOCIES – 185 Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly Sur Seine, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles),

Représenté par Monsieur Albert Aïdan,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 28 juin 2007 et renouvelé lors de l'Assemblée générale du 28 juin 2013 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

5.1.1.7.2 Commissaire aux comptes suppléant

BEAS SARL – 195 avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly Sur Seine, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles),

Représenté par Madame Mireille Berthelot,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 28 juin 2007 et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 28 juin 2013 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

5.1.1.8 Conventions particulières

Une convention de subordination en date du 13 novembre 2013 et son avenant en date du 3 février 2014 ont été signés entre Inovalis, la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Provinces Alpes Corse (CEPAC), et Réalista, subordonnant le remboursement d'une créance détenue par Inovalis sur Réalista à certaines conditions et ce en garantie du prêt corporate consenti par CEPAC à Réalista.

Une convention d'intégration fiscale existe entre Réalista et Inovalis depuis le 1^{er} janvier 2004. La tête de groupe est Inovalis.

5.1.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Les documents et informations relatifs à Réalista peuvent être consultés au siège de Réalista, 52 rue de Bassano 75008 Paris.

5.1.2 **Renseignements de caractère général concernant le capital social**

5.1.2.1 Montant du capital souscrit, nombre et catégorie de titres financiers qui le constituent avec mention de leurs principales caractéristiques

Le montant du capital social est de quarante mille euros (40.000 €), divisé en 1.000 actions d'un montant nominal de quarante euros (40 €), de même catégorie et entièrement libérées.

Les actions de Réalista n'ont pas de caractéristiques particulières.

Les actions de Réalista étaient nanties depuis le 22 février 2013 au profit de la Caisse Européenne de Garantie et de Caution, en garantie d'un prêt consenti à une filiale d'Inovalis. La mainlevée a été accordée par la Caisse Européenne de Garantie et de Caution en date du 10 juin 2014.

Le tableau ci-après représente l'évolution du montant du capital social de Réalista sur cinq ans.

Dates d'évolution du capital social	Montant du capital social (en euros)
Du 01/01/2010 jusqu'à la date du présent document	40.000

Le tableau ci-après représente l'évolution de la détention du capital et des droits de vote de Réalista sur cinq ans.

Pourcentage de détention du capital et des droits de vote par :	Du 01/01/2010 jusqu'à la date du présent document
Inovalis	100%

5.1.2.2 Caractéristiques des titres financiers donnant accès au capital

Néant.

5.1.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

Actionnaire	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote
Inovalis	40.000	100%	100%

5.1.3 Renseignements relatifs à l'activité de la société

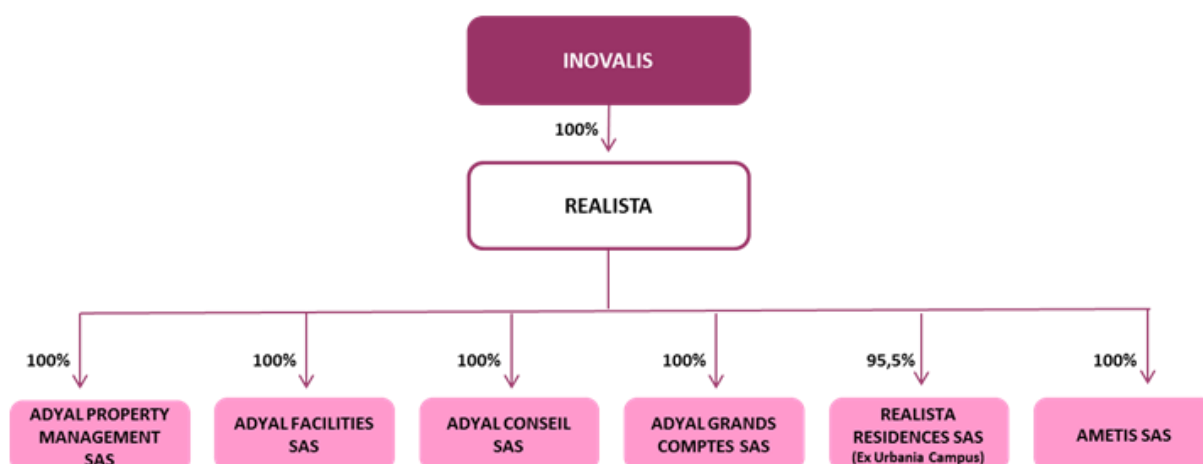
5.1.3.1 Description des principales activités de la société et de son groupe avec mention des principales catégories de produits et/ou de services rendus

Réalista est une société de gestion d'actifs immobiliers qui regroupe l'ensemble des métiers de gestion d'actifs immobiliers nécessaires à un investisseur propriétaire ou à un occupant d'immeuble. Réalista participe à la conservation et à la valorisation des biens immobiliers qui lui sont confiés, soit en direct, soit via ses filiales en fonction des priorités financières de ses clients.

Créée en 2002, Réalista est détenue à 100% par Inovalis. Durant dix années, Réalista a regroupé l'ensemble des métiers de services immobiliers du groupe Inovalis.

Le 21 mars 2013, Réalista a acquis 100% des titres des sociétés sœurs Adyal PM, Adyal Facilities, Urbania Adyal Développement, Ametis et 51% de Urbania Campus (renommée Réalista Résidences) auprès de la société d'investissement Ulysse Investissement.

Après une réorganisation juridique du groupe Adyal, les filiales de Réalista structurées par métier pour permettre une meilleure cohérence et lisibilité, se présentent selon le tableau suivant qui illustre l'organigramme juridique actuel :



Dès juillet 2013, certaines activités de Réalista ont été apportées à Adyal PM, Adyal Facilities, et Adyal Conseil. Toutefois, Réalista demeure une société opérationnelle et a conservé la mission clé d'Asset Management consacrée à l'analyse et à l'optimisation de la valeur des actifs :

- (i) Identification du besoin client ;
- (ii) Elaboration du business plan afin d'adresser le besoin identifié ;
- (iii) Animation de la commercialisation du bien ;
- (iv) Contrôle de la bonne réalisation des travaux prévus ;
- (v) Revalorisation des loyers ;
- (vi) Suivi des locataires ;
- (vii) Connaissance du marché immobilier et recommandation du déclenchement de la vente d'un actif ;
- (viii) Organisation d'un point de vue juridique et suivi de la commercialisation de l'actif cédé.

5.1.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices

Exercice	Chiffre d'affaires (en euros)
2011	5.787.223
2012	4.632.976
2013	5.154.730

5.1.3.3 Evolution des effectifs de la société et de son groupe au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique le nombre de salariés de Réalista aux 31 décembre 2011, 2012 et 2013.

Année	2011	2012	2013
Effectifs	17	11	10

La cession d'un important portefeuille d'actifs sous gestion début 2011 a conduit à une réorganisation de la société qui s'est notamment traduite par un ajustement au niveau des effectifs.

5.1.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des sociétés filiales ou sous-filiales dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la société ou de son groupe

Afin de donner l'information la plus exhaustive possible et en raison de l'absence de consolidation des comptes des sociétés détenues par Réalista, un Paragraphe est dédié à chacune des principales filiales de Réalista, les sociétés Adyal PM (Paragraphe 5.2), Adyal Facilities (Paragraphe 5.3) et Adyal Conseil (Paragraphe 5.4).

5.1.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société ou de son groupe

Néant.

5.1.4 Renseignements financiers

5.1.4.1 Comptes annuels résumés de Réalista sur 3 ans et rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Bilan Actif				Bilan Passif			
En milliers d'euros	2013	2012	2011	En milliers d'euros	2013	2012	2011
ACTIF NON COURANT	7 571	7	54	CAPITAUX PROPRES	4 532	4 321	4 425
ACTIF COURANT	17 613	10 675	9 417	PASSIF NON COURANT	6 321	63	63
TOTAL DE L'ACTIF	25 583	10 682	9 471	PASSIF COURANT	14 330	6 086	4 580
				TOTAL DU PASSIF	25 583	10 682	9 471

En milliers d'euros	2013	2012	2011
CHIFFRE D'AFFAIRES	5 155	4 633	5 787
RESULTAT OPERATIONNEL	1 588	1 816	1 771
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	2 357	1 774	1 767
RESULTAT NET	1 605	1 193	1 098

L'augmentation des actifs non-courants entre 2012 et 2013 provient du poste immobilisations financières et correspond à l'acquisition des sociétés Adyal.

L'augmentation des actifs courants entre 2012 et 2013 provient principalement (i) d'une hausse des créances en comptes courants pour 4.9 M€, liée à l'acquisition des sociétés Adyal et (ii) d'une hausse de la trésorerie pour 1.8 M€.

L'augmentation du passif courant et du passif non-courant entre 2012 et 2013 correspond principalement au financement de l'acquisition des sociétés Adyal.

La diminution du chiffre d'affaires en 2012 est principalement liée à une diminution des commissions sur vente.

Les rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de Réalista relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2011, 2012 et 2013 figurent en Annexe E au présent document.

5.1.4.2 Extraits significatifs des annexes nécessaires à l'appréciation correcte des données extraites du compte de résultat et du bilan

Néant.

5.1.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la société

Le 21 mars 2013, Réalista a acquis 100% des titres des sociétés sœurs Adyal PM, Adyal Facilities, Urbania Adyal Développement, Ametis et 51% des titres de Urbania Campus (renommée Réalista Résidences et aujourd'hui détenue à 95.5% par Réalista) auprès de la société d'investissement Ulysse Investissement.

Les activités de Conseil et de Property Management opérées par Réalista ont été respectivement transférées à Adyal Conseil et Adyal PM le 1^{er} juillet 2013.

A ce jour, Réalista offre principalement une prestation aux clients-investisseurs d'Inovalis. La direction de Réalista entend développer son activité auprès de propriétaires tiers.

5.2 Pour Adyal PM

5.2.1 **Renseignements généraux**

5.2.1.1 Dénomination et siège social

La dénomination sociale de la société est : « ADYAL PROPERTY MANAGEMENT ».

Le siège social de la société est situé 50 avenue François Arago 92000 Nanterre.

5.2.1.2 Date de constitution et durée de la société

La société a été constituée le 18 octobre 2004.

La durée de la société court jusqu'au 18 octobre 2103.

5.2.1.3 Législation relative à la société et forme juridique

La société est une société par actions simplifiée.

La société est soumise au droit français.

Le numéro de téléphone du siège statutaire est le 01 78 99 73 00.

5.2.1.4 Objet social résumé

L'objet social résumé d'Adyal PM est le suivant :

Toutes activités en matière immobilière notamment sans que cette liste soit limitative ou exhaustive, l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers bâtis ou non bâtis et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à cette activité.

5.2.1.5 Numéro d'inscription au Registre du commerce et des sociétés – Code APE

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 479 119 174.

Le code NAF de la société est 6832A. Il correspond à l'activité d'administration d'immeuble et autres biens immobiliers.

5.2.1.6 Direction

Voir Paragraphe 5.1.1.6 ci-dessus.

5.2.1.7 Commissaires aux comptes

5.2.1.7.1 Commissaire aux comptes titulaire

DELOITTE & ASSOCIES – 185 Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly Sur Seine, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles),

Représenté par Monsieur Albert Aïdan,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 7 octobre 2013 en remplacement du commissaire aux comptes précédent, démissionnaire, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

5.2.1.7.2 Commissaire aux comptes suppléant

BEAS SARL – 195 avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly Sur Seine, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles),

Représenté par Madame Mireille Berthelot,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 7 octobre 2013 en remplacement du commissaire aux comptes précédent, démissionnaire, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

5.2.1.8 Conventions particulières

Une convention d'intégration fiscale existe entre Adyal PM et Inovalis depuis le 29 avril 2014. La tête de groupe est Inovalis.

5.2.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Les documents et informations relatifs à Adyal PM peuvent être consultés au siège d'Adyal PM, 50 avenue François Arago 92000 Nanterre.

5.2.2 **Renseignements de caractère général concernant le capital social**

5.2.2.1 Montant du capital souscrit, nombre et catégorie de titres financiers qui le constituent avec mention de leurs principales caractéristiques

Le montant du capital social est d'un million cent soixante dix mille deux cent six euros (1.170.206 €), divisé en 24.898 actions d'un montant nominal de quarante-sept euros (47 €), de même catégorie et entièrement libérées.

Les actions d'Adyal PM n'ont pas de caractéristiques particulières.

Les actions d'Adyal PM sont nanties depuis le 13 novembre 2013 au profit de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Provence Alpes Corse, en garantie du prêt corporate consenti par cette dernière à Réalista.

Le tableau ci-après représente l'évolution du montant du capital social d'Adyal PM sur cinq ans.

Dates d'évolution du capital social	Montant du capital social (en euros)
Du 01/01/2010 jusqu'au 22/06/2011	1.822.500
Du 22/06/2011 jusqu'au 09/12/2011	4.384.206
Du 09/12/2011 jusqu'au 30/11/2012	1.536.003
Du 30/11/2012 jusqu'au 31/12/2012	99.029
Du 31/12/2012 jusqu'à la date du présent document	1.170.206

Le tableau ci-après représente l'évolution de la détention du capital et des droits de vote d'Adyal PM sur cinq ans.

Pourcentage de détention du capital et des droits de vote par :	Du 01/01/2010 jusqu'au 09/09/2010	Du 09/09/2010 au 21/03/2013	Du 21/03/2013 jusqu'à la date du présent document
Adyal Réseau	100%		
Ulysse Investissements		100%	
Réalista			100%

5.2.2.2 Caractéristiques des titres financiers donnant accès au capital

Néant.

5.2.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

Actionnaire	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote
Réalista	24.898	100%	100%

5.2.3 Renseignements relatifs à l'activité de la société

5.2.3.1 Description des principales activités de la société et de son groupe avec mention des principales catégories de produits et/ou de services rendus

Depuis plus de 80 ans, Adyal PM est prestataire de services immobiliers dédiés aux entreprises et à l'immobilier public. Avec six directions régionales (Ile de France, Nord, Est, Ouest, Sud, Lyon) et une centaine de collaborateurs, elle conseille et accompagne plus de 400 clients pour près de 1.000 actifs immobiliers représentant un total de 12.000.000 de m2 gérés.

Adyal PM bénéficie d'un maillage territorial unique et gère une typologie variée de biens : immeubles de bureaux grande hauteur, commerces, centre commerciaux, ou plateformes techniques.

Pour exercer son activité, Adyal PM bénéficie d'une garantie accordée par le GFC (Groupement Français de Caution).

Adyal PM assure les prestations de services suivantes :

- Gestion Locative Complète : gestion des baux, facturation des loyers et charges, optimisation du recouvrement, budgets de charges et d'investissement, gestion environnementale, suivi technique, règlementaire et sécuritaire, gestion comptable et financière, gestion administrative et des assurances, gestion des taxes immobilières.
- Syndic de copropriété : gestion administrative du Syndicat de copropriété, gestion comptable, financière et budgétaire, gestion de l'exploitation et des services, gestion des travaux, tenue des conseils syndicaux et des assemblées générales.
- Gestion documentaire électronique : plateforme collaborative d'échange de données, data room électronique, développement de reporting sur mesure, passerelle de données inter-système.

Les clients se répartissent dans une proportion de 2/3 en gérance locative et 1/3 en copropriété. Adyal PM fournit notamment ses services auprès de clients tels que : la Société du Grand Paris, Qatar National Bank ; LVMH, etc.

La stratégie de développement d'Adyal PM repose sur le gain de clients institutionnels et internationaux en gérance locative, avec une stabilisation du marché de la clientèle copropriété.

5.2.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des deux derniers exercices

Exercice	Chiffre d'affaires (en euros)
2012	10.070.224
2013	10.718.553

Adyal PM est la résultante de plusieurs fusions successives réalisées en date du 31 décembre 2012, sur un périmètre de 13 sociétés. Ces sociétés, réparties par région, exerçaient toutes la même activité dans le domaine de l'administration de biens immobiliers tertiaires. Adyal PM (ex Adyal PM Paris) en était l'absorbante.

En 2011, les sociétés Adyal n'étaient pas consolidées ; il n'existe donc pas de consolidation certifiée au niveau d'Adyal PM pour cette année-là, ainsi l'information comparative pour 2011 n'est pas disponible.

5.2.3.3 Evolution des effectifs de la société et de son groupe au cours des deux derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique le nombre de salariés d'Adyal PM au 31 décembre 2012 et 2013.

Adyal PM est la résultante de plusieurs fusions successives réalisées en date du 31 décembre 2012, sur un périmètre de 13 sociétés. Ces sociétés, réparties par région, exerçaient toutes la même activité dans le domaine de l'administration de biens immobiliers tertiaires. Adyal PM (ex Adyal PM Paris) en était l'absorbante.

En 2011, les sociétés Adyal n'étaient pas consolidées ; il n'existe donc pas de consolidation certifiée au niveau d'Adyal PM pour cette année-là.

Année	2012	2013
Effectifs	94	87

5.2.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des sociétés filiales ou sous-filiales dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la société ou de son groupe

Néant.

5.2.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société ou de son groupe

Les demandes contentieuses liées à l'activité de gestion immobilière (loi Hoguet) sont provisionnées dans les comptes d'Adyal PM au 31 décembre 2013 pour un montant total de 259.394 €.

Les risques prudhommaux sont provisionnés dans les comptes d'Adyal PM pour un montant total de 154.593 €.

5.2.4 Renseignements financiers

5.2.4.1 Comptes annuels résumés d'Adyal PM sur 2 ans et rapport du commissaire aux comptes

Adyal PM est la résultante de plusieurs fusions successives réalisées en date du 31 décembre 2012, sur un périmètre de 13 sociétés. Ces sociétés, réparties par région, exerçaient toutes la même activité dans le domaine de l'administration de biens immobiliers tertiaires. Adyal PM (ex Adyal PM Paris) en était l'absorbante.

En 2011, les sociétés Adyal n'étaient pas consolidées ; il n'existe donc pas de consolidation certifiée au niveau d'Adyal PM pour cette année-là.

Bilan Actif			Bilan Passif		
En milliers d'euros	2013	2012	En milliers d'euros	2013	2012
ACTIF NON COURANT	17 571	17 826	CAPITAUX PROPRES	8 414	6 768
ACTIF COURANT	35 357	37 392	PASSIF NON COURANT	1 651	2 222
TOTAL DE L'ACTIF	53 328	55 528	PASSIF COURANT	43 223	46 546
			TOTAL DU PASSIF	53 328	55 528

En milliers d'euros	2013	2012
CHIFFRE D'AFFAIRES	10 719	10 070
RESULTAT OPERATIONNEL	1 074	-700
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 270	-744
RESULTAT NET	1 654	-775

L'augmentation des capitaux propres entre 2012 et 2013 correspond au résultat positif de la période.

L'augmentation du résultat opérationnel en 2013 a été réalisée grâce (i) aux synergies liées au rapprochement avec Réalista, (ii) à la maîtrise des charges d'exploitation, (iii) à un gain de productivité sous une nouvelle direction.

Les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels d'Adyal PM relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2011, 2012 et 2013 figurent en Annexe E au présent document.

5.2.4.2 Extraits significatifs des annexes nécessaires à l'appréciation correcte des données extraites du compte de résultats et du bilan

Le tableau ci-dessous reflète la position de trésorerie (et passif courant) gérée par Adyal PM pour le compte de ses mandants.

La comptabilité des mandants retrace les opérations décrites à l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dans les domaines des syndicats de copropriétés, de la gérance et des transactions. Cette comptabilité est tenue de manière autonome. Les opérations entre la société et ses mandants sont enregistrées sous les postes comptables suivants :

Bilan Actif			Bilan Passif		
En milliers d'euros	2013	2012	En milliers d'euros	2013	2012
ACTIF NON COURANT	0	0	CAPITAUX PROPRES	0	0
ACTIF COURANT	32 009	34 322	PASSIF NON COURANT	0	0
TOTAL DE L'ACTIF	32 009	34 322	PASSIF COURANT	32 009	34 321
			TOTAL DU PASSIF	32 009	34 321

5.2.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la société

La société Adyal PM a été acquise par Réalista le 21 mars 2013. Les activités de Property Management de Réalista ont été transférées à Adyal PM au 1^{er} juillet 2013.

Entre 2009 et 2012, Adyal PM a connu des années difficiles se traduisant notamment par une perte importante de chiffre d'affaires. En 2013, les comptes de la société sont redevenus bénéficiaires. Ce redressement a été obtenu grâce (i) aux synergies liées au rapprochement avec Réalista, (ii) à la maîtrise des charges d'exploitation, (iii) au gain en productivité obtenu sous la nouvelle direction, (iv) à l'amélioration de l'image de marque, etc.

La stratégie de développement d'Adyal PM repose sur le gain de clients institutionnels et internationaux en gérance locative, avec une stabilisation du marché de la clientèle copropriété.

5.3 Pour Adyal Facilities

5.3.1 **Renseignements généraux**

5.3.1.1 Dénomination et siège social

La dénomination sociale de la société est : « ADYAL FACILITIES ».

Le siège social de la société est situé 50 avenue François Arago 92000 Nanterre.

5.3.1.2 Date de constitution et durée de la société

La société a été constituée le 21 décembre 1990.

La durée de la société court jusqu'au 21 décembre 2089.

5.3.1.3 Législation relative à la société et forme juridique

La société est une société par actions simplifiée.

La société est soumise au droit français.

Le numéro de téléphone du siège statutaire est le 01 78 99 73 00.

5.3.1.4 Objet social résumé

L'objet social résumé d'Adyal Facilities est le suivant :

La gestion de toutes valeurs mobilières, administratives de biens et agence immobilière.

5.3.1.5 Numéro d'inscription au Registre du commerce et des sociétés – Code APE

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 380 375 014.

Le code NAF de la société est 6832A. Il correspond à l'activité d'administration d'immeuble et autres biens immobiliers.

5.3.1.6 Direction

Voir Paragraphe 5.1.1.6 ci-dessus.

5.3.1.7 Commissaires aux comptes

5.3.1.7.1 Commissaire aux comptes titulaire

AUREALYS, 11, rue du Colisée, 75008 Paris (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris),

Représenté par Monsieur Fabrice Abtan,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 7 octobre 2013 en remplacement du commissaire aux comptes précédent, démissionnaire, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

5.3.1.7.2 Commissaire aux comptes suppléant

AUDISEE, 17, rue Charles V 75004 Paris (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris),

Représenté par Monsieur Aymeric Janet,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 7 octobre 2013 en remplacement du commissaire aux comptes précédent, démissionnaire, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

5.3.1.8 Conventions particulières

Une convention d'intégration fiscale existe entre Adyal Facilities et Inovalis depuis le 29 avril 2014. La tête de groupe est Inovalis.

5.3.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Les documents et informations relatifs à Adyal Facilities peuvent être consultés au siège d'Adyal Facilities, 50 avenue François Arago 92000 Nanterre.

5.3.2 **Renseignements de caractère général concernant le capital social**

5.3.2.1 Montant du capital souscrit, nombre et catégorie de titres financiers qui le constituent avec mention de leurs principales caractéristiques

Le montant du capital social est de quatre cent cinquante-six mille cinq cent douze euros (456.512 €), divisé en 14 actions d'un montant nominal de trente-deux mille six cent huit euros (32.608 €), de même catégorie et entièrement libérées.

Les actions d'Adyal Facilities n'ont pas de caractéristiques particulières.

Les actions d'Adyal Facilities sont nanties depuis le 13 novembre 2013 au profit de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Provence Alpes Corse, en garantie du prêt corporate consenti par cette dernière à Réalista.

Le tableau ci-après représente l'évolution du montant du capital social d'Adyal Facilities sur cinq ans.

Dates d'évolution du capital social	Montant du capital social (en euros)
Du 01/01/2010 jusqu'au 22/06/2011	8.152.000
Du 22/06/2011 jusqu'au 09/12/2011	9.358.496
Du 09/12/2011 jusqu'à la date du présent document	456.512

Le tableau ci-après représente l'évolution de la détention du capital et des droits de vote d'Adyal Facilities sur cinq ans.

Pourcentage de détention du capital et des droits de vote par :	Du 01/01/2010 jusqu'au 09/09/2010	Du 09/09/2010 au 21/03/2013	Du 21/03/2013 jusqu'à la date du présent document
Adyal Réseau	100%		
Ulysse Investissements		100%	
Réalista			100%

5.3.2.2 Caractéristiques des titres financiers donnant accès au capital

Néant.

5.3.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

Actionnaire	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote
Réalista	14	100%	100%

5.3.3 Renseignements relatifs à l'activité de la société

5.3.3.1 Description des principales activités de la société et de son groupe avec mention des principales catégories de produits et/ou de services rendus

Le cœur de métier d'Adyal Facilities est la gestion technique et la maintenance des immeubles (Facility Management) en couche de pilotage et de contrôle. Adyal Facilities couvre toute la France avec 26 implantations territoriales.

Adyal Facilities développe un modèle original de séparation des rôles entre le pilotage, le contrôle (encadrement) et l'exécution (œuvrant). Adyal Facilities se situe du côté du client, et pilote et contrôle les entreprises œuvrantes : sous-traitantes ou entreprises multiservices choisies par les clients.

Adyal Facilities regroupe également l'ensemble de l'expertise technique du groupe Réalista-Adyal. Les techniciens d'Adyal Facilities s'occupent du suivi quotidien d'un site, de sa gestion environnementale, de la gestion des travaux, de son expertise technique et règlementaire, et de la gestion des sinistres multirisques.

Pour exercer son activité, Adyal Facilities bénéficie d'une garantie accordée par le GFC (Groupement Français de Caution).

Adyal Facilities a développé des outils informatiques et comptables ainsi qu'un savoir-faire prenant en compte les spécificités des grands utilisateurs (double « casquette », gestion graphique des occupations, centre d'appels).

Parmi les principaux clients d'Adyal FM figurent : Poste Immo (116 sites) ; GDF Suez (156 sites), Orange (160 sites).

Adyal Facilities connaît une très forte croissance depuis de nombreuses années et bénéficie d'une tendance favorable à mesure que les entreprises clientes poursuivent l'externalisation de tous les métiers de gestion de sites. L'objectif d'Adyal Facilities est de maintenir une croissance soutenue en continuant à affiner l'originalité de son modèle.

5.3.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices

Exercice	Chiffre d'affaires (en euros)
2011	5.070.477
2012	5.511.226
2013	10.639.742

L'augmentation du chiffre d'affaires entre 2011 et 2012 résulte d'une croissance organique.

L'augmentation du chiffre d'affaires entre 2012 et 2013, liée au rapprochement avec Réalista avec effet au 1^{er} juillet 2013, se décompose en (i) honoraires complémentaires d'un montant de 0.5 M€ en 2013, et en (ii) un impact de 4.5 M€ correspondant aux contrats de prestations de services relatifs aux immeubles apportés par Inovalis.

Le contrat de prestations de services génère un chiffre d'affaires « brut » qui intègre les appels de charges sur ces immeubles apportés. Cette méthode de comptabilisation diffère de celle des autres clients d'Adyal Facilities pour lesquels les appels de charges sont intégrés dans les fonds mandants sans impact sur le compte de résultat. C'est donc la nature des contrats (prestation de service vs mandant de gestion) qui détermine le traitement comptable.

5.3.3.3 Evolution des effectifs de la société et de son groupe au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique le nombre de salariés d'Adyal Facilities aux 31 décembre 2011, 2012 et 2013.

Année	2011	2012	2013
Effectifs	46	48	55

L'augmentation des effectifs est en ligne avec l'augmentation de l'activité reflétée (croissance du chiffre d'affaires).

5.3.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des sociétés filiales ou sous-filiales dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la société ou de son groupe

Néant.

5.3.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société ou de son groupe

Néant.

5.3.4 Renseignements financiers

5.3.4.1 Comptes annuels résumés d'Adyal Facilities sur 3 ans et rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Bilan Actif				Bilan Passif			
En milliers d'euros	2013	2012	2011	En milliers d'euros	2013	2012	2011
ACTIF NON COURANT	237	229	58	CAPITAUX PROPRES	1 226	816	652
ACTIF COURANT	18 130	10 746	10 975	PASSIF NON COURANT	13	6	0
				PASSIF COURANT	17 128	10 154	10 380
TOTAL DE L'ACTIF	18 367	10 976	11 033	TOTAL DU PASSIF	18 367	10 976	11 033

En milliers d'euros	2013	2012	2011
CHIFFRE D'AFFAIRES	10 640	5 511	5 071
RESULTAT OPERATIONNEL	666	182	542
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	652	420	547
RESULTAT NET	409	164	181

L'augmentation des actifs courants entre 2012 et 2013 correspond à une augmentation de la trésorerie des fonds mandants pour 1.8 M€, et à une hausse des créances clients pour 3.3 M€. Ce dernier effet est lié à un traitement comptable différent pour les immeubles apportés par Inovalis s'agissant de contrats de prestations de services versus mandats de gestion pour les autres clients d'Adyal Facilities.

Les mêmes impacts apparaissent dans le passif courant au niveau des postes « trésorerie des fonds mandants » et « dettes fournisseurs ».

L'augmentation du chiffre d'affaires entre 2012 et 2013 correspond pour 4.5 M€ aux contrats de prestations de services sur immeubles apportés par Inovalis.

Les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels d'Adyal Facilities relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2011, 2012 et 2013 figurent en Annexe E au présent document.

5.3.4.2 Extraits significatifs des annexes nécessaires à l'appréciation correcte des données extraites du compte de résultats et du bilan

Le tableau ci-dessous reflète la position de trésorerie (et passif courant) gérée par Adyal Facilities pour le compte de ses mandants.

La comptabilité des mandants retrace les opérations décrites à l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dans les domaines des syndicats de copropriétés, de la gérance et des transactions. Cette comptabilité est tenue de manière autonome. Les opérations entre la société et ses mandants sont enregistrées sous les postes comptables suivants

Bilan Actif				Bilan Passif			
En milliers d'euros	2013	2012	2011	En milliers d'euros	2013	2012	2011
ACTIF NON COURANT	0	0	0	CAPITAUX PROPRES	0	0	0
ACTIF COURANT	8 465	6 680	8 110	PASSIF NON COURANT	0	0	0
				PASSIF COURANT	8 465	6 680	8 110
TOTAL DE L'ACTIF	8 465	6 680	8 110	TOTAL DU PASSIF	8 465	6 680	8 110

5.3.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la société

Adyal Facilities a été acquise par Réalista le 21 mars 2013. Inovalis/Réalista a mis fin aux contrats de Facility Management opérés par la société tierce Yxime pour les confier à Adyal Facilities à compter du 1^{er} juillet 2013.

Adyal Facilities a connu une forte croissance ces dernières années en raison de son offre de service différenciée et d'un savoir-faire reconnu auprès de clients institutionnels, de grandes entreprises privées, et d'entreprises publiques.

La stratégie de développement de la société se fonde sur (i) une plus grande flexibilisation de l'offre, (ii) une approche commerciale plus efficace, et, à moyen-terme, (iii) une diversification de la typologie des donneurs d'ordre (exemple : immeubles grandes hauteurs).

5.4 Pour Adyal Conseil

5.4.1 **Renseignements généraux**

5.4.1.1 Dénomination et siège social

La dénomination sociale de la société est : « ADYAL CONSEIL ».

Le siège social de la société est situé 50 avenue François Arago 92000 Nanterre.

5.4.1.2 Date de constitution et durée de la société

La société a été constituée le 20 octobre 2004.

La durée de la société court jusqu'au 19 octobre 2103.

5.4.1.3 Législation relative à la société et forme juridique

La société est une société par actions simplifiée.

La société est soumise au droit français.

Le numéro de téléphone du siège statutaire est le 01 78 99 73 00.

5.4.1.4 Objet social résumé

L'objet social résumé de la société Adyal Conseil est le suivant :

Toutes activités en matière immobilière, notamment sans que cette liste soit limitative ou exhaustive, l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers bâtis ou non bâtis et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à cette activité.

5.4.1.5 Numéro d'inscription au Registre du commerce et des sociétés – Code APE

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 479 112 252.

Le code NAF de la société est 6820B. Il correspond à l'activité de location de terrains et d'autres biens immobiliers.

5.4.1.6 Direction

Voir Paragraphe 5.1.1.6 ci-dessus.

5.4.1.7 Commissaires aux comptes

5.4.1.7.1 Commissaire aux comptes titulaire

AMPERSAND ASSOCIES, 47 rue de Liège 75008 Paris (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris),

Représenté par Monsieur Pascal Housseau,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 6 octobre 2006 et renouvelé lors de l'Assemblée générale du 8 juin 2010 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

5.4.1.7.2 Commissaire aux comptes suppléant

AMPERSAND, 14 rue de Moscou 75008 Paris (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris),

Représenté par Monsieur François Duhau,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 6 octobre 2006 et renouvelé lors de l'Assemblée générale du 8 juin 2010 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

5.4.1.8 Conventions particulières

Une convention d'intégration fiscale existe entre Adyal Conseil et Inovalis depuis le 29 avril 2014. La tête de groupe est Inovalis.

5.4.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Les documents et informations relatifs à Adyal Conseil peuvent être consultés au siège d'Adyal Conseil, 50 avenue François Arago 92000 Nanterre.

5.4.2 **Renseignements de caractère général concernant le capital social**

5.4.2.1 Montant du capital souscrit, nombre et catégorie de titres financiers qui le constituent avec mention de leurs principales caractéristiques

Le montant du capital social est de quarante mille euros (40.000 €), divisé en 2.500 actions d'un montant nominal de seize euros (16 €), de même catégorie et entièrement libérées.

Les actions d'Adyal Conseil n'ont pas de caractéristiques particulières.

Les actions d'Adyal Conseil sont nanties depuis le 13 novembre 2013 Caisse d'Epargne et de Prévoyance Provence Alpes Corse, en garantie du prêt corporate consenti par cette dernière à Réalista.

Le tableau ci-après représente l'évolution du montant du capital social d'Adyal Conseil sur cinq ans.

Dates d'évolution du capital social	Montant du capital social (en euros)
Du 01/01/2010 jusqu'à la date du présent document	40.000

Le tableau ci-après représente l'évolution de la détention du capital et des droits de vote d'Adyal Conseil sur cinq ans.

Pourcentage de détention du capital et des droits de vote par :	Du 01/01/2010 jusqu'au 31/10/2013	Du 31/10/2013 jusqu'à la date du présent document
UAD	100%	
Réalista		100%

5.4.2.2 Caractéristiques des titres financiers donnant accès au capital

Néant.

5.4.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

Actionnaire	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote
Réalista	2.500	100%	100%

5.4.3 Renseignements relatifs à l'activité de la société

5.4.3.1 Description des principales activités de la société et de son groupe avec mention des principales catégories de produits et/ou de services rendus

Adyal a relancé début 2012 une division dédiée à la transaction et au conseil. Ces activités sont exercées par la société Adyal Conseil. L'équipe, constituée de douze intervenants répartis sur l'ensemble du territoire, opère aussi bien pour le compte de propriétaires et investisseurs que d'utilisateurs.

Pour exercer son activité, Adyal Conseil bénéficie d'une garantie accordée par le GFC (Groupement Français de Caution).

Le pôle dédié aux investisseurs oriente ses clients (foncières, SCPI, SCI, Family Offices, sociétés de placements) en matière d'arbitrage d'actifs et accompagne leurs acquisitions, en disposant de toutes les compétences techniques, juridiques et immobilières.

Avec le pôle spécialisé dans le conseil aux utilisateurs, ces derniers accèdent à des services experts pour la recherche, l'implantation ou l'aménagement de locaux.

L'activité d'Adyal Conseil devrait à la fois bénéficier de la croissance des sociétés du groupe Réalista-Adyal qui la recommandent, mais aussi de la plus grande capacité des collaborateurs à remporter des mandats externes à mesure que leur réputation s'agrandit sur le marché.

5.4.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices

Exercice	Chiffre d'affaires (en euros)
2011	459.087
2012	1.071.291
2013	1.734.231

L'augmentation du chiffre d'affaires entre 2011 et 2012 s'explique par la décision stratégique de relancer l'activité Conseil en 2012, par le recrutement de collaborateurs en région.

L'augmentation du chiffre d'affaires entre 2012 et 2013 résulte du rapprochement avec Réalista. Les activités de conseil de Réalista ont été transférées au sein d'Adyal Conseil à compter du 1^{er} juillet 2013 (impact positif de 0.75 M€ en 2013).

5.4.3.3 Evolution des effectifs de la société et de son groupe au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique le nombre de salariés d'Adyal Conseil aux 31 décembre 2011, 2012 et 2013.

Année	2011	2012	2013
Effectifs	3	11	11

La hausse des effectifs entre 2011 et 2012 correspond à la relance de l'activité de Conseil au sein d'une structure dédiée avec un réseau régional.

5.4.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des sociétés filiales ou sous-filiales dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la société ou de son groupe

Néant.

5.4.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société ou de son groupe

Néant.

5.4.4 Renseignements financiers

5.4.4.1 Comptes annuels résumés d'Adyal Conseil sur 3 ans et rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Bilan Actif				Bilan Passif			
En milliers d'euros	2013	2012	2011	En milliers d'euros	2013	2012	2011
ACTIF NON COURANT	30	47	19	CAPITAUX PROPRES	-193	-305	-156
ACTIF COURANT	1 687	918	606	PASSIF NON COURANT	30	33	12
TOTAL DE L'ACTIF	1 717	965	625	PASSIF COURANT	1 880	1 277	783
				TOTAL DU PASSIF	1 717	965	625

En milliers d'euros	2013	2012	2011
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 734	1 071	459
RESULTAT OPERATIONNEL	132	-150	-197
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	132	-151	-196
RESULTAT NET	152	-188	-265

L'augmentation des actifs courants entre 2012 et 2013 correspond pour 0.5 M€ à des créances clients relatives à des transactions signées fin 2013 et réalisées en 2014.

L'augmentation des passifs entre 2012 et 2013 provient de plusieurs postes : comptes courants, dettes fournisseurs, TVA sur créances clients.

L'augmentation du chiffre d'affaires entre 2012 et 2013 résulte du rapprochement avec Réalista. Les activités de conseil de Réalista ont été transférées au sein d'Adyal Conseil à compter du 1^{er} juillet 2013 (impact positif de 0.75 M€ en 2013).

Les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels d'Adyal Conseil relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2011, 2012 et 2013 figurent en Annexe E au présent document.

5.4.4.2 Extraits significatifs des annexes nécessaires à l'appréciation correcte des données extraites du compte de résultats et du bilan

Néant.

5.4.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la société

La société Adyal Conseil a été acquise par Réalista le 21 mars 2013. Les activités conseil de Réalista ont été transférées à Adyal Conseil à compter du 1^{er} juillet 2013.

L'activité d'Adyal Conseil a été relancée en 2012 via notamment le recrutement de nouveaux collaborateurs en régions. La société bénéficie de nombreux contacts initiés par les autres sociétés du groupe. Des opportunités de synergies de chiffres d'affaires ont pu être concrétisées dès 2012.

La stratégie de développement de la société se fonde sur le recrutement de nouveaux collaborateurs plus expérimentés qui pourront aider la société à s'inscrire plus fortement sur son marché et à faire d'Adyal Conseil une société de référence.

5.5 Pour les autres sociétés détenues par Réalista

5.5.1 Adyal Grands Comptes

Adyal Grands Comptes exerce une activité de gestion de biens immobiliers tertiaires.

En 2013 Adyal Grands Comptes a réalisé un chiffre d'affaires de 657.233 € correspondant principalement aux deux contrats publics « *La Société du Grand Paris* » et « *EPARECA* », dont la gestion a été sous-traitée à Adyal PM et Adyal Facilities.

Adyal Grands Comptes n'a plus de personnel mais continue de gérer les risques prudhommaux dont l'origine remonte à 2011. Ces risques sont provisionnés dans les comptes 2013 d'Adyal Grands Comptes pour un montant total de 318.813 €, correspondant à 100 % des demandes.

Le résultat 2013 d'Adyal Grands Comptes s'est soldé par un bénéfice net de 51.406 €.

5.5.2 Amétis

Amétis est une société sans activité qui pourrait être utilisée pour porter un nouveau projet.

Elle n'a réalisé aucun chiffre d'affaires depuis sa création, en septembre 2011.

Le résultat 2013 d'Amétis s'est soldé par une perte de 125.828 € qui correspond principalement à la charge d'un salarié qui a quitté la société courant 2013.

5.5.3 Réalista Résidences

Réalista Résidences a été créée en février 2012 pour développer une activité de gestion des résidences étudiantes.

Au 31 décembre 2013, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 187.500 €.

Son premier exercice social, d'une durée de 23 mois, s'est soldé par une perte de 132.499 €.

5.6 Pour Inoprom

5.6.1 **Renseignements généraux**

5.6.1.1 Dénomination et siège social

La dénomination sociale de la société est : « INOPROM ».

Le siège social de la société est situé 52, rue de Bassano 75008 Paris.

5.6.1.2 Date de constitution et durée de la société

La société a été constituée le 6 avril 2007.

La durée de la société court jusqu'au 5 avril 2106.

5.6.1.3 Législation relative à la société et forme juridique

La société est une société à responsabilité limitée.

La société est soumise au droit français.

Le numéro de téléphone du siège statutaire est le 01 78 99 73 00.

5.6.1.4 Objet social résumé

L'objet social résumé d'Inoprom est le suivant :

- La promotion-construction et la promotion-vente d'immeuble ou de logement individuels à titre principal ou accessoire, pour compte propre ou pour compte de tiers ;
- La prise de participation dans toutes sociétés françaises ou étrangères ;
- L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droit immobiliers, de même que toutes parts ou actions de sociétés immobilières ;
- La propriété, la gestion, l'entretien, l'administration, la location et la disposition de tous immeubles et droits immobiliers, et de toutes valeurs mobilières dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échanges, apports ou autrement ;
- La vente de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, de même que de toutes parts ou actions de sociétés immobilières.

5.6.1.5 Numéro d'inscription au Registre du commerce et des sociétés – Code APE

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 495 259 293.

Le code NAF de la société est 4110B. Il correspond à l'activité de promotion immobilière de bureaux.

5.6.1.6 Direction

Voir Paragraphe 5.1.1.6 ci-dessus.

5.6.1.7 Commissaires aux comptes

5.6.1.7.1 Commissaire aux comptes titulaire

AUREALYS – 11 rue du Colisée 75008 Paris, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris),

Représenté par Monsieur Fabrice Abtan,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 21 juin 2010 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

5.6.1.7.2 Commissaire aux comptes suppléant

AUDISSEE – 17 rue Charles V 75004 Paris, (membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris),

Représenté par Monsieur Aymeric Janet,

Entré en fonction lors de l'Assemblée générale du 21 juin 2010 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

5.6.1.8 Conventions particulières

Une convention d'intégration fiscale existe entre Inoprom et Inovalis depuis le 29 avril 2014. La tête de groupe est Inovalis.

5.6.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Les documents et informations relatifs à Inoprom peuvent être consultés au siège d'Inoprom, 52 rue de Bassano 75008 Paris.

5.6.2 **Renseignements de caractère général concernant le capital social**

5.6.2.1 Montant du capital souscrit, nombre et catégorie de titres financiers qui le constituent avec mention de leurs principales caractéristiques

Le montant du capital social est de mille euros (1.000 €), divisé en 100 parts sociales d'un montant nominal de dix euros (10 €), de même catégorie et entièrement libérées.

Les parts sociales d'Inoprom n'ont pas de caractéristiques particulières.

Le tableau ci-après représente l'évolution du montant du capital social d'Inoprom sur cinq ans.

Dates d'évolution du capital social	Montant du capital social (en euros)
Du 01/01/2010 jusqu'à la date du présent document	1.000

Le tableau ci-après représente l'évolution de la détention du capital et des droits de vote d'Inoprom sur cinq ans.

Pourcentage de détention du capital et des droits de vote par :	Du 01/01/2010 jusqu'à la date du présent document
Inovalis	100%

5.6.2.2 Caractéristiques des titres financiers donnant accès au capital

Néant.

5.6.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

Actionnaire	Nombre de parts sociales	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote
Inovalis	100	100%	100%

5.6.3 Renseignements relatifs à l'activité de la société

5.6.3.1 Description des principales activités de la société et de son groupe avec mention des principales catégories de produits et/ou de services rendus

Créée en 2007, Inoprom est dédiée à la promotion immobilière, au redéveloppement, et au repositionnement d'actifs immobiliers. A ce jour, ces opérations ont concerné environ 100.000 m² de SHON, pour près de 170 M€ HT de travaux. Inoprom regroupe quatre activités principales :

1. *Audit* :

- (i) Audit à l'acquisition des actifs,
- (ii) Audit de conformité technique et architecturale des immeubles,
- (iii) Audit de valorisation du patrimoine ou d'un actif

2. *Maîtrise d'Ouvrage Déléguée et Assistance* :

- (i) Dépôt et obtention des autorisations administratives,
- (ii) Définition d'une nouvelle stratégie de développement,
- (iii) Suivi des appels d'offres et signatures de marchés,
- (iv) Consultation et constitution des équipes de spécialistes

3. *Promotion Immobilière* :

- (i) Etude de faisabilité,
- (ii) Suivi de l'exécution des travaux,
- (iii) Livraison et conformité de l'immeuble

4. *Montage* :

- (i) Recherche de foncier ou d'actifs en fonction des critères établis par l'investisseur,
- (ii) Elaboration des bilans financiers et flux de trésorerie

Inoprom intervient dans les domaines suivants :

- Tertiaire ;
- Résidentiel ;
- Hôtellerie ;
- Résidence étudiante ;
- Résidence senior.

5.6.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices

Exercice	Chiffre d'affaires (en euros)
2011	1.064.599
2012	1.264.455
2013	2.156.872

L'augmentation du chiffre d'affaires entre 2012 et 2013 correspond à une hausse d'activité liée à de nouvelles opérations en maîtrise d'ouvrage déléguée. L'une de ces nouvelles opérations a généré environ 1 M€ de chiffre d'affaires à elle seule.

5.6.3.3 Evolution des effectifs de la société et de son groupe au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique le nombre de salariés d'Inoprom aux 31 décembre 2011, 2012 et 2013.

Année	2011	2012	2013
Effectifs	5	4	4

5.6.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des sociétés filiales ou sous-filiales dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la société ou de son groupe

Néant.

5.6.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société ou de son groupe

Néant.

5.6.4 **Renseignements financiers**

5.6.4.1 Comptes annuels résumés d'Inoprom sur 3 ans et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Bilan Actif				Bilan Passif			
En milliers d'euros	2013	2012	2011	En milliers d'euros	2013	2012	2011
ACTIF NON COURANT	1	0	0	CAPITAUX PROPRES	533	533	637
ACTIF COURANT	2 728	2 570	2 069	PASSIF NON COURANT	0	0	0
TOTAL DE L'ACTIF	2 730	2 570	2 069	PASSIF COURANT	1 847	2 037	1 431
				TOTAL DU PASSIF	2 730	2 570	2 069

En milliers d'euros	2013	2012	2011
CHIFFRE D'AFFAIRES	2 157	1 264	1 065
RESULTAT OPERATIONNEL	1 254	788	851
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 276	799	917
RESULTAT NET	850	532	637

Sur la période, les augmentations de l'actif courant et du passif courant correspondent aux créances et dettes en compte courant.

L'augmentation du chiffre d'affaires entre 2012 et 2013 correspond à une hausse d'activité liée à de nouvelles opérations en maîtrise d'ouvrage déléguée.

Les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels d'Inoprom relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2011, 2012 et 2013 figurent en Annexe E au présent document.

Les rapports spéciaux des commissaires aux comptes d'Inoprom relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2011, 2012 et 2013 figurent en Annexe F au présent document.

5.6.4.2 Extraits significatifs des annexes nécessaires à l'appréciation correcte des données extraites du compte de résultats et du bilan

Néant.

5.6.5 **Renseignements concernant l'évolution récente de la société**

Inoprom bénéficie de l'apport d'activité d'Inovalis depuis sa création. La société a connu une forte croissance en 2013. Le savoir-faire de la société est reconnu dans le pilotage de travaux de réhabilitation lourds. L'immeuble Rossini (boulevard des Italiens, Paris 2^{ème} arrondissement), sur lequel les équipes d'Inoprom ont apporté leur savoir-faire en matière de valorisation depuis 2005, a notamment été récompensé par le grand prix du SIMI 2013 dans la catégorie « immeuble rénové ».

La stratégie de développement de la société se fonde sur la recherche de donneurs d'ordre tiers. La société devrait également bénéficier de l'importante demande attendue, liée à la mise à niveau de bâtiments afin de respecter les standards écologiques réglementaires en 2020 (Standards issus du Grenelle de l'environnement).

5.7 Pour Inovalis AM

5.7.1 Renseignements généraux

5.7.1.1 Dénomination et siège social

La dénomination sociale de la société est : « INOVALIS ASSET MANAGEMENT GmbH ».

Le siège social de la société est situé Düsseldorf Str. 9, 60329 Frankfurt.

5.7.1.2 Date de constitution et durée de la société

La société a été constituée le 27 novembre 2006 pour une durée illimitée.

5.7.1.3 Législation relative à la société et forme juridique

La société est une société de droit allemand à responsabilité limitée.

Le numéro de téléphone du siège statutaire est le 00 49 69 71 40 19 511.

5.7.1.4 Objet social résumé

L'objet social résumé d'Inovalis AM est le suivant :

La gestion d'actifs immobiliers allemands en qualité d'agent immobilier et toute autre activité en découlant, incluant la capacité à conclure tout contrat lié aux immeubles et droits immobiliers.

5.7.1.5 Numéro d'inscription au Registre du commerce et des sociétés – Code APE

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Francfort sous le numéro HRB 85918.

5.7.1.6 Direction

Voir Paragraphe 5.1.1.6 ci-dessus.

5.7.1.7 Commissaires aux comptes

Inovalis AM n'atteint pas deux des trois seuils légaux au-delà desquels les sociétés allemandes sont soumises à une obligation légale de certification de leurs comptes par des commissaires aux comptes.

Ces seuils sont les suivants :

- Total bilan supérieur ou égal à 4.840.000 € ;
- Chiffre d'affaires supérieur ou égal à 9.680.000 ;
- Nombre moyen de salariés de 50 personnes.

En conséquence, seule une revue limitée des comptes d'Inovalis AM a été effectuée par Deloitte Allemagne.

5.7.1.8 Conventions particulières

Inovalis AM a consenti au profit d'Inovalis des emprunts représentant au 31 mai 2014 un encours total en principal de 590.000 euros.

5.7.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Les documents et informations relatifs à Inovalis AM peuvent être consultés au siège d'Inovalis AM, Düsseldorf Str. 9, 60329 Frankfurt.

5.7.2 **Renseignements de caractère général concernant le capital social**

5.7.2.1 Montant du capital souscrit, nombre et catégorie de titres financiers qui le constituent avec mention de leurs principales caractéristiques

Le montant du capital social est de vingt-cinq mille euros (25.000 €), divisé en 1 part sociale d'un montant nominal de vingt-cinq mille euros (25.000 €), entièrement libérée.

La part sociale d'Inovalis AM n'a pas de caractéristiques particulières.

Le tableau ci-après représente l'évolution du montant du capital social d'Inovalis AM sur cinq ans.

Dates d'évolution du capital social	Montant du capital social (en euros)
Du 01/01/2010 jusqu'à la date du présent document	25.000

Le tableau ci-après représente l'évolution de la détention du capital et des droits de vote d'Inovalis AM sur cinq ans.

Pourcentage de détention du capital et des droits de vote par :	Du 01/01/2010 jusqu'à la date du présent document
Inovalis	100%

5.7.2.2 Caractéristiques des titres financiers donnant accès au capital

Néant.

5.7.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

Actionnaire	Nombre de parts sociales	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote
Inovalis	1	100%	100%

5.7.3 Renseignements relatifs à l'activité de la société

5.7.3.1 Description des principales activités de la société et de son groupe avec mention des principales catégories de produits et/ou de services rendus

Inovalis AM fournit les mêmes services que Réalista en Allemagne.

Le dirigeant d'Inovalis AM a également pour mission d'identifier des immeubles dont les caractéristiques pourraient correspondre au profil d'investissement des clients-investisseurs d'Inovalis.

5.7.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices

Exercice	Chiffre d'affaires (en euros)
2011	2.009.219
2012	1.944.604
2013	1.649.019

L'évolution du chiffre d'affaires entre 2012 et 2013 correspond à une baisse des honoraires de gestion suite à des cessions d'actifs.

5.7.3.3 Evolution des effectifs de la société et de son groupe au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique le nombre de salariés d'Inovalis AM aux 31 décembre 2011, 2012 et 2013.

Année	2011	2012	2013
Effectifs	14	11	12

5.7.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des sociétés filiales ou sous-filiales dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la société ou de son groupe

Néant.

5.7.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société ou de son groupe

Néant.

5.7.4 **Renseignements financiers**

5.7.4.1 Comptes annuels résumés d'Inovalis AM sur 3 ans

Bilan Actif				Bilan Passif			
En milliers d'euros	2013	2012	2011	En milliers d'euros	2013	2012	2011
ACTIF NON COURANT	25	43	46	CAPITAUX PROPRES	792	764	574
ACTIF COURANT	1 266	1 216	1 757	PASSIF NON COURANT	0	0	0
TOTAL DE L'ACTIF	1 301	1 259	1 803	PASSIF COURANT	510	495	1 229
				TOTAL DU PASSIF	1 301	1 259	1 803

En milliers d'euros	2013	2012	2011
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 649	1 945	2 009
RESULTAT OPERATIONNEL	-35	277	742
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	19	256	673
RESULTAT NET	28	190	411

Les baisses de l'actif courant et du passif courant entre 2011 et 2012 correspondent à une diminution des créances et dettes du groupe.

L'évolution du chiffre d'affaires entre 2012 et 2013 correspond à une baisse des honoraires de gestion qui s'explique notamment par des cessions d'immeubles (80M€ d'actifs vendus en 2012 et 2013).

5.7.4.2 Extraits significatifs des annexes nécessaires à l'appréciation correcte des données extraites du compte de résultats et du bilan

Néant.

5.7.5 **Renseignements concernant l'évolution récente de la société**

A ce jour l'activité d'Inovalis AM dépend principalement des actifs sous gestion contenus dans le portefeuille allemand d'Inovalis.

Un possible voie de développement consisterait à rechercher des clients tiers, notamment au travers de l'implémentation de la marque Adyal en Allemagne.

5.8 Pour Inovalis PM

5.8.1 Renseignements généraux

5.8.1.1 Dénomination et siège social

La dénomination sociale de la société est : « INOVALIS PROPERTY MANAGEMENT GmbH ».

Le siège social de la société est situé Düsseldorf Str. 9, 60329 Frankfurt.

5.8.1.2 Date de constitution et durée de la société

La société a été constituée le 3 juillet 2009 pour une durée illimitée.

5.8.1.3 Législation relative à la société et forme juridique

La société est une société de droit allemand à responsabilité limitée.

Le numéro de téléphone du siège statutaire est le 00 49 69 71 40 19 511.

5.8.1.4 Objet social résumé

L'objet social résumé d'Inovalis PM est le suivant :

La gestion d'actifs immobiliers et toutes prestations de conseil en lien avec les actifs.

5.8.1.5 Numéro d'inscription au Registre du commerce et des sociétés – Code APE

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Francfort sous le numéro HRB 85837.

5.8.1.6 Direction

Voir Paragraphe 5.1.1.6 ci-dessus.

5.8.1.7 Commissaires aux comptes

Inovalis PM n'atteint pas deux des trois seuils légaux au-delà desquels les sociétés allemandes sont soumises à une obligation légale de certification de leurs comptes par des commissaires aux comptes.

Ces seuils sont les suivants :

- Total bilan supérieur ou égal à 4.840.000 €
- Chiffre d'affaires supérieur ou égal à 9.680.000 ;
- Nombre moyen de salariés de 50 personnes.

En conséquence, seule une revue limitée des comptes d'Inovalis PM a été effectuée par Deloitte Allemagne.

5.8.1.8 Conventions particulières

Inovalis PM a consenti au profit d'Inovalis des emprunts représentant au 31 mai 2014 un encours total en principal de 590.000 euros.

5.8.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Les documents et informations relatifs à Inovalis PM peuvent être consultés au siège d'Inovalis PM, Düsseldorf Str. 9, 60329 Frankfurt.

5.8.2 **Renseignements de caractère général concernant le capital social**

5.8.2.1 Montant du capital souscrit, nombre et catégorie de titres financiers qui le constituent avec mention de leurs principales caractéristiques

Le montant du capital social est de vingt-cinq mille euros (25.000 €), divisé en 25.000 parts sociales d'un montant nominal d'un euro (1 €), entièrement libérées.

Les parts sociales d'Inovalis PM n'ont pas de caractéristiques particulières.

Le tableau ci-après représente l'évolution du montant du capital social d'Inovalis PM sur cinq ans.

Dates d'évolution du capital social	Montant du capital social (en euros)
Du 01/01/2010 jusqu'à la date du présent document	25.000

Le tableau ci-après représente l'évolution de la détention du capital et des droits de vote d'Inovalis PM sur cinq ans.

Pourcentage de détention du capital et des droits de vote par :	Du 01/01/2010 jusqu'à la date du présent document
Inovalis	100%

5.8.2.2 Caractéristiques des titres financiers donnant accès au capital

Néant.

5.8.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

Actionnaire	Nombre de parts sociales	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote
Inovalis	25.000	100%	100%

5.8.3 Renseignements relatifs à l'activité de la société

5.8.3.1 Description des principales activités de la société et de son groupe avec mention des principales catégories de produits et/ou de services rendus

Inovalis PM fournit les mêmes services qu'Adyal PM en Allemagne. De plus, elle fournit des services de « facility management ».

5.8.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices

Exercice	Chiffre d'affaires (en euros)
2011	415.249
2012	514.921
2013	633.126

5.8.3.3 Evolution des effectifs de la société et de son groupe au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique le nombre de salariés d'Inovalis PM aux 31 décembre 2011, 2012 et 2013.

Année	2011	2012	2013
Effectifs	4	5	4

5.8.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des sociétés filiales ou sous-filiales dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de la société ou de son groupe

Néant.

5.8.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société ou de son groupe

Néant.

5.8.4 Renseignements financiers

5.8.4.1 Comptes annuels résumés d'Inovalis PM sur 3 ans

Bilan Actif				Bilan Passif			
En milliers d'euros	2013	2012	2011	En milliers d'euros	2013	2012	2011
ACTIF NON COURANT	0	2	22	CAPITAUX PROPRES	471	175	128
ACTIF COURANT	620	208	175	PASSIF NON COURANT	0	0	0
TOTAL DE L'ACTIF	621	210	197	PASSIF COURANT	150	35	68
				TOTAL DU PASSIF	621	210	197

En milliers d'euros	2013	2012	2011
CHIFFRE D'AFFAIRES	633	515	415
RESULTAT OPERATIONNEL	306	47	-39
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	312	47	-39
RESULTAT NET	295	47	-39

La hausse de l'actif courant correspond principalement à une hausse de la trésorerie disponible.

L'augmentation du chiffre d'affaires entre 2012 et 2013 correspond à la facturation de nouveaux services. L'amélioration des charges est liée au départ d'un salarié ainsi qu'à une réallocation des coûts centraux.

5.8.4.2 Extraits significatifs des annexes nécessaires à l'appréciation correcte des données extraites du compte de résultats et du bilan

Néant.

5.8.5 Renseignements concernant l'évolution récente de la société

A ce jour l'activité d'IPM dépend principalement des actifs sous gestion contenus dans le portefeuille allemand d'Inovalis.

Un possible voie de développement consisterait à rechercher clients tiers, notamment au travers de l'implémentation de la marque Adyal en Allemagne.

6. ANNEXES

ANNEXE A : RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX APPORTS EN DATE DU 26 JUIN 2014

ANNEXE B : COMPTES CONSOLIDES ET ANNEXES D'AVENIR FINANCE RELATIFS AUX EXERCICES CLOS LE 31 DECEMBRE 2011, LE 31 DECEMBRE 2012 ET LE 31 DECEMBRE 2013

ANNEXE C : RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES D'AVENIR FINANCE SUR LES COMPTES CONSOLIDES ET ANNEXES RELATIFS AUX EXERCICES CLOS LE 31 DECEMBRE 2011, LE 31 DECEMBRE 2012 ET LE 31 DECEMBRE 2013

ANNEXE D : RAPPORTS SPECIAUX DES COMMISSAIRES AUX COMPTES D'AVENIR FINANCE RELATIFS AUX EXERCICES CLOS LE 31 DECEMBRE 2011, LE 31 DECEMBRE 2012 ET LE 31 DECEMBRE 2013

ANNEXE E : COMPTES SOCIAUX ET ANNEXES DES SOCIETES APORTEES RELATIFS AUX EXERCICES CLOS LE 31 DECEMBRE 2011, LE 31 DECEMBRE 2012 ET LE 31 DECEMBRE 2013 et RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

ANNEXE F : RAPPORTS SPECIAUX DES COMMISSAIRES AUX COMPTES D'INOPROM RELATIFS AUX EXERCICES CLOS LE 31 DECEMBRE 2011, LE 31 DECEMBRE 2012 ET LE 31 DECEMBRE 2013

ANNEXE A

Rapports des commissaires aux apports en date du 26 juin 2014

Annexe A – 1 : Rapport des commissaires aux apports sur la valeur des apports

Annexe A – 2 : Rapport des commissaires aux apports sur la rémunération des apports

TEOREM LYON

31 RUE DU SOUVENIR

69009 LYON

TUDEL & ASSOCIES

139, BOULEVARD HAUSSMANN

75008 PARIS

Avenir Finance

Société Anonyme au capital de 1.571.953,20 €

402 002 687 RCS LYON

51, rue de Saint Cyr

69009 Lyon

Apports en nature

**des titres des sociétés Realista, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM et de leurs filiales détenus par
INOVALIS**

à la société AVENIR FINANCE

**Rapport des commissaires aux apports sur
la valeur des apports**

SOMMAIRE

1	<i>Présentation de l'opération et description des apports</i>	4
1.1	Contexte de l'opération	4
1.2	Sociétés concernées	4
1.2.1	Société bénéficiaire	4
1.2.2	Société apporteuse	4
1.2.3	Sociétés dont les titres sont apportés	4
1.2.4	Liens entre les sociétés	5
1.3	Description de l'opération	5
1.3.1	Caractéristiques essentielles de l'apport	5
1.3.2	Conditions suspensives	6
1.3.3	Rémunération des apports	7
1.4	Présentation des apports	7
1.4.1	Méthode d'évaluation retenue	7
1.4.2	Description des apports	7
2	<i>Diligences et appréciation de la valeur des apports</i>	7
2.1	Diligences mises en œuvre par les commissaires aux apports	8
2.2	Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable	9
2.3	Réalité des apports	9
2.4	Appréciation de la valeur des apports	11
2.4.1	Méthodes écartées	11
2.4.2	Méthodes retenues	12
3	<i>Synthèse – Points clés</i>	15
3.1	Diligences mises en œuvre	15
3.2	Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur	16
4	<i>Conclusion</i>	17

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Lyon en date du 29 avril 2014 et concernant les apports en nature devant être effectués au profit de la société AVENIR FINANCE, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L. 225-147 du code de commerce.

La société Avenir Finance ayant émis des titres admis à la négociation sur un marché réglementé, nous rendons compte, dans un autre rapport, de l'équité du rapport d'échange conformément aux stipulations de l'article L.236-22 du code de commerce et à la position-recommandation de l'Autorité des marchés financiers du 21 juillet 2011.

L'apport envisagé a été arrêté dans le projet de traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 11 juin 2014. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission. Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et de notre conclusion présentées ci-après, selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 3. Synthèse – Points clés**
- 4. Conclusion.**

1 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillée dans le projet de traité d'apport et le document d'opération (document E) peuvent se résumer comme suit.

1.1 CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'opération sur laquelle vous avez à vous prononcer s'inscrit dans le cadre d'un rapprochement d'Avenir Finance avec le Groupe Inovalis en vue de l'intégration de la globalité des activités de Services Immobiliers de ce dernier.

Inovalis apporterait la pleine propriété de l'intégralité des actions de Realista, Inoprom, Inovalis Assets Management (Inovalis AM) et Inovalis Property Management (Inovalis PM) et de leurs filiales à Avenir Finance.

L'opération serait réalisée sous forme d'apport à titre pur et simple de l'intégralité des actions de Realista, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM à Avenir Finance. Dans ce cadre, la société Avenir Finance serait évaluée 30 millions d'euros et les titres des sociétés apportés dans le périmètre de rapprochement seraient évalués 60 millions d'euros.

Compte-tenu du rapport d'échange convenu entre les parties, Inovalis recevrait, en rémunération de son apport, 5 154 844 actions nouvelles d'Avenir Finance. De ce fait, Inovalis deviendrait l'actionnaire majoritaire d'Avenir Finance à hauteur de 66,66%.

1.2 SOCIÉTÉS CONCERNÉES

1.2.1 SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

Avenir Finance est une société anonyme au capital de 1.571.953,20 euros, dont le siège social est situé 51, rue de Saint Cyr – 69009 Lyon, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 402 002 687, dont les actions sont admises à la négociation sur Eurolist (FR0004152874 AVF).

Une présentation complète de la société bénéficiaire est faite dans le document d'information sur l'opération visé par l'AMF.

1.2.2 SOCIÉTÉ APORTEUSE

Inovalis est une 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.

Inovalis a notamment pour activités la promotion immobilière, la gestion locative et la gestion d'actifs immobiliers. Elle détient directement l'intégralité des titres des sociétés présentées au point 1.2.3. ci-dessous.

1.2.3 SOCIÉTÉS DONT LES TITRES SONT APPORTÉS

Inovalis apporterait à Avenir Finance l'intégralité des titres composant le capital social des sociétés suivantes :

- 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 ;
- 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 ;
- Inovalis Asset Management GmbH (Inovalis AM), 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 ;
- Inovalis Property Management GmbH (Inovalis PM), 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 ;

Une présentation détaillée des sociétés dont les titres sont apportés est incluse dans le document d'opération visé par l'AMF.

1.2.4 LIENS ENTRE LES SOCIÉTÉS

Il n'existe aucun lien capitalistique, contractuel ni de dirigeant commun entre la société apporteuse et la société bénéficiaire préalablement à l'opération d'apport.

1.3 DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

1.3.1 CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'APPORT

L'apport est un apport à titre pur et simple des actions apportées, à l'exclusion de tout autre élément tant d'actif que de passif.

Avenir Finance sera propriétaire des droits sociaux apportés à la date de l'apport.

Les actions nouvelles seront dès la date de l'apport, entièrement assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

Les actions nouvelles seront négociables dès la date de l'apport.

Les actions nouvelles porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2014

Inovalis s'engage (en se portant fort de ses filiales), à ce qu'au plus tard à la date de l'apport, les opérations de restructuration suivantes aient été définitivement réalisées, et ne soient plus soumises qu'à la seule condition suspensive d'approbation de l'Apport par l'assemblée générale extraordinaire de la bénéficiaire :

- Cession pour un euro (1 €) par Inovalis à Realista de la propriété des marques ;
- Résiliation des conventions existant à ce jour entre Inovalis et les sociétés apportées, sans indemnité de part ni d'autre ;
- Emission par Realista de titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) en faveur de Pearl, 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° 791 073 091, correspondant au montant de la créance en compte courant d'actionnaire d'un montant de 4.800.000 euros en principal et 223 876 euros d'intérêts courus à ce jour détenue par Pearl sur Realista. Les TSDI, d'un montant en principal de 5.000.000 euros, seront conformes au Term Sheet qui figure en Annexe A du contrat d'apport.

Inovalis, société apporteuse et Avenir Finance, société bénéficiaire des apports, déclarent opter pour le régime de faveur des apports partiels d'actifs mentionné à l'article 210 B du Code général des impôts, l'apport de titres réunissant les conditions prévues pour l'application dudit régime.

En effet, les actions apportées constituent l'intégralité du capital social de Realista, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM.

Pour l'application de l'article 210 B du Code général des impôts, Inovalis, société apporteuse, prend l'engagement :

- de conserver les actions reçues en rémunération de l'apport pendant un délai minimum de trois ans à compter de la date de l'apport ;
- de calculer ultérieurement les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession des actions reçues en rémunération de l'Apport d'après la valeur que les actions apportées avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

Avenir Finance s'engage, conformément aux dispositions de l'article 210 A du Code général des impôts, à calculer les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession ultérieure des actions apportées, d'après la valeur que ces titres avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'apporteuse.

Les sociétés Inovalis et Avenir Finance s'engagent à s'établir et à joindre à leur déclaration de résultat un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition, tel que prévu par l'article 54 septies du Code général des impôts.

Avenir Finance s'engage à tenir le registre des plus-values en report d'imposition prévu par l'article 54 septies susvisé.

Le présent apport sera enregistré au droit fixe de cinq cents euros (500 €).

1.3.2 CONDITIONS SUSPENSIVES

L'apport ne deviendra définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Obtention d'une confirmation de l'Autorité des marchés financiers, sous la forme d'une décision définitive, du fait qu'une offre publique (OPA et OPR) sur les actions Avenir Finance n'est pas requise à raison ou en conséquence de l'Apport, la condition n'étant réputée réalisée qu'en cas d'absence d'obligation de dépôt d'une telle offre publique et après expiration du délai de recours des tiers, aucun recours n'ayant été formé ;
- Accord ou approbation préalable, lorsqu'ils sont légalement ou réglementairement requis, des autorités de tutelle relatifs à la réalisation de l'Apport, et notamment de l'AMF au titre de l'article L. 532-9-1 du Code monétaire et financier, de l'ACPR le cas échéant, etc ;
- Approbation de l'évaluation de l'apport et de l'augmentation de capital corrélative par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2014 ; à défaut, le présent acte sera considéré comme non avvenu, sans indemnité de part ni d'autre.

L'apport sera réalisé le jour de la réunion de l'assemblée générale extraordinaire d'Avenir Finance qui approuvera l'apport et la réalisation définitive de l'augmentation de son capital.

1.3.3 RÉMUNÉRATION DES APPORTS

L'apport évalué à la somme globale de soixante millions d'euros (60.000.000 €) est consenti et accepté moyennant l'attribution à Inovalis de 5.154.844 actions nouvelles Avenir Finance d'une valeur nominale de soixante centimes d'euros (0,60 €) chacune, entièrement libérées, à créer par Avenir Finance à titre d'augmentation de son capital pour un montant de trois millions quatre-vingt-douze mille neuf cent six euros et quarante centimes (3.092.906,40 €).

La différence entre la valeur de l'apport (60.000.000 €) et le montant de l'augmentation de capital (3.092.906,40 €), constituera une prime d'apport d'un montant total de cinquante six millions neuf cent sept mille quatre-vingt-treize euros et soixante centimes (56.907.093,60 €).

La prime d'apport globale de 56.907.093,60 euros sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée générale.

1.4 PRÉSENTATION DES APPORTS

1.4.1 MÉTHODE D'ÉVALUATION RETENUE

La valeur des apports a été déterminée par les parties sur la base d'un rapport d'évaluation établi par un expert à la demande des parties en date du 29/04/2014 reposant sur la mise en œuvre d'une approche multicritères comprenant les critères suivants :

- Une approche intrinsèque sur la base des flux prévisionnels de trésorerie actualisés ;
- Une approche analogique sur la base des multiples d'EBITDA et d'EBIT d'un échantillon de comparables cotés ;
- Une approche patrimoniale par la construction d'un Actif Net Réévalué (ANR)

Notre analyse du rapport de l'expert est présentée au § 2.2 du présent rapport.

1.4.2 DESCRIPTION DES APPORTS

L'apporteur apporte à la bénéficiaire la pleine et entière propriété de :

- 1000 actions Realista pour un montant total de 50 M€ ;
- 100 parts Inoprom pour un montant total de 5 M€;
- 1 part Inovalis AM pour un montant total de 3 M€ ;
- et 25 000 parts Inovalis PM pour un montant total de 2 M€

Ces actions et parts représentant l'intégralité des actions ou parts composant le capital de ces sociétés.

L'apport global des quatre lignes de titres a été évalué à 60 M€.

2 DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LES COMMISSAIRES AUX APPORTS

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires conformément à la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes applicable à cette mission.

En particulier, nous avons :

- Rencontré parmi les membres de la direction d'Inovalis et d'Avenir Finance, les personnes en charge de la réalisation de l'opération, sous ses aspects financiers et juridiques ;
- Pris connaissance des travaux d'évaluation menés par les experts des deux groupes et en particulier le rapport d'évaluation concernant Inovalis rendu en date du 29 avril 2014, ainsi que le pré rapport de l'expert indépendant, le cabinet Ricol Lasteyrie Corporate Finance en date du 10 Juin 2014 ;
- Analysé les paramètres d'évaluation utilisés par les évaluateurs externes et confronté leurs estimations à nos travaux ;
- Examiné les documents juridiques relatifs à l'apport et notamment les comptes d'actionnaires et les registres de mouvement de titres afin de nous assurer de la propriété des titres apportés ;
- Revu les rapports de *due diligence* comptables, juridiques effectués par les conseils de la société bénéficiaire sur le groupe Inovalis ;
- Etudié les différents éléments de cadrage des plans d'affaires avec l'exercice budgétaire et les états financiers de manière à nous assurer de la robustesse et de la cohérence des prévisions ;
- Pris connaissance des rapports des commissaires aux comptes des deux groupes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, des comptes annuels des différentes entités dont les titres sont apportés et les procès-verbaux des organes décisionnels notamment ceux relatifs à l'opération ;
- Apprécié le formalisme rattaché à l'option pour le régime fiscal de faveur prévu à l'article 210 B du CGI ;
- Echangé avec les différents conseils associés à l'opération ;
- Revu les rapports d'expertise immobilière relatifs aux projets significatifs ;
- Vérifié, jusqu'à la date du présent rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ;
- Analysé les valeurs individuelles proposées dans le projet de traité d'apport ;
- Apprécié globalement la valeur des apports considérés dans leur ensemble par la réalisation d'une approche directe ;
- Obtenu une lettre d'affirmation de la direction d'Inovalis sur les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission.

Enfin, nous avons effectué les travaux complémentaires qui nous ont paru nécessaires dans le cadre de notre mission.

2.2 APPRÉCIATION DE LA MÉTHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET DE SA CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION COMPTABLE

Par dérogation, conformément au règlement CRC n°2004-01 modifié par le règlement CRC n° 2005-09, lorsque les apports sont évalués à la valeur nette comptable et que l'actif net comptable apporté est insuffisant pour permettre la libération du capital, les valeurs réelles des éléments apportés doivent être retenues. Cette dérogation ne s'applique qu'au seul cas d'apport à une société ayant une activité préexistante. Au cas particulier, dès lors que l'actif net comptable apporté est insuffisant pour permettre la libération du capital, la valeur de l'apport est déterminée sur la base de la valeur réelle des actions apportées, à l'issue d'une évaluation multicritères, réalisée conjointement et contradictoirement par les parties.

Analyse du rapport d'évaluation de l'expert concernant l'apport

La valeur réelle extériorisée par l'expert externe est une moyenne arithmétique des valeurs obtenues par l'utilisation des trois critères présentés au §1.4 du présent rapport. Aucune prime de contrôle n'est intégrée et une prime de non liquidité a été retenue.

L'approche DCF est effectuée sur la base d'un plan d'affaires 2014-2018 préparé par le management d'Inovalis qui repose selon l'expert sur des hypothèses ambitieuses et volontaristes. Il apparaît qu'à la simple comparaison avec des sociétés cotées comparables, les prévisions de croissance de chiffre d'affaires et de marge sont supérieures à celles de l'échantillon de comparables retenu par l'expert.

Nous relevons cependant que le passage de la valeur d'entreprise à la valeur des capitaux propres comprend une ligne de provisions complémentaires.

Les paramètres financiers utilisés par l'expert sont conservateurs notamment le taux d'actualisation qui intègre un taux sans risque, une prime de risque de marché et une prime de risque spécifique assez élevés.

L'approche analogique est construite à l'aide des multiples moyens d'EBIT et d'EBITDA des comparables boursiers de l'échantillon retenu sur une période allant de 2013 à 2015. Ces multiples sont décotés forfaitairement de 20 % afin de tenir compte de la taille et de la liquidité modestes d'Inovalis par rapport à l'échantillon de comparables. Cependant, l'échantillon de comparables extériorise des marges prévisionnelles largement inférieures à Inovalis. Dès lors, l'application d'une décote forfaitaire sur les multiples de 20 % alors que la moyenne des marges de l'échantillon représente moins de la moitié de la marge d'Inovalis apparaît comme très conservateur.

Le passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres est identique à celui employé pour l'approche DCF.

L'approche patrimoniale (méthode de l'actif net réévalué-ANR)

La détermination de l'ANR par l'expert consiste à rajouter à la dernière situation nette comptable disponible retraitée des éléments hors bilan, la revalorisation des fonds de commerce rattachés aux différentes activités d'Inovalis. Cette approche nous semble moins pertinente que les autres, dans la mesure où l'évaluation des fonds de commerce est effectuée de manière très forfaitaire par l'application d'un multiple au chiffre d'affaires de l'activité.

2.3 RÉALITÉ DES APPORTS

Les apports sont uniquement constitués de titres ; ainsi la réalité des apports peut être matérialisée par la pleine propriété et la libre cessibilité des actions d'Inovalis et de ses filiales.

S'agissant d'une opération d'apport de titres uniquement, nous sommes amenés à apprécier la valeur réelle des titres. La valeur globale de l'apport étant la somme arithmétique de l'ensemble des actions apportées.

Les critères de l'Actif Net Réévalué et des Comparables Boursiers sont présentés pour l'ensemble du périmètre objet de l'apport mais ne sont pas appliqués de manière individuelle pour chaque apport de titres.

Nos commentaires sur les valeurs individuelles sont détaillés comme suit :

Realista

Realista SAS filiale à 100% d'Inovalis détient quasiment l'intégralité des titres des sociétés Adyal Property Management, Adyal Facilities SAS, Adyal Conseil, Adyal Grands Comptes, Ametis, Realista Residences.

L'apport consiste en 1000 actions Realista d'une valeur réelle unitaire de 50 000 € pour un montant total de 50 M€.

Nous nous sommes assurés de la pleine propriété et de la libre cessibilité des différentes lignes de titres des sociétés du sous-ensemble Realista.

Nous avons obtenu les rapports des commissaires aux comptes certifiant sans réserve les comptes du sous-ensemble Realista pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Les prévisions d'activité du sous-groupe Realista ont été réparties par ligne d'activité principalement et au plus juste des structures juridiques existantes qui portent ces activités.

La construction de la valeur réelle des titres pour le critère du DCF (*Discounted cash-flow*) comprend les mêmes paramètres financiers que le périmètre complet Inovalis, à l'exception de Realista Residences. L'élaboration du flux normatif présente les mêmes caractéristiques que celles utilisées pour le périmètre Inovalis objet des apports, à l'exception de Realista Residences.

Le passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres est impacté des éléments propres au sous ensemble Realista.

Realista Residences

Cette société en démarrage est spécialisée dans les études et le conseil immobilier. Les prévisions d'activité et de croissance sont ambitieuses à partir de 2015. On retiendra cependant que les paramètres financiers retenus dans le cadre de la construction du DCF sont raisonnables, notamment un taux d'actualisation supérieur à 25%.

La ligne Realista Residences est valorisée séparément puis intégrée dans la valeur des fonds propres du périmètre objet de l'apport.

Inoprom

Inoprom est une filiale à 100% détenue par Inovalis dont l'activité est de percevoir des honoraires de maîtrise d'ouvrage.

L'apport consiste en 100 parts d'une valeur réelle unitaire de 50 000 € pour un montant total de 5 M€.

Nous nous sommes assurés de la pleine propriété et de la libre cessibilité des titres Inoprom. Nous avons obtenu les rapports des commissaires aux comptes certifiant sans réserve les comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Les prévisions d'activité de la société ont été élaborées sur la base d'un plan d'affaires individualisé.

La construction de la valeur réelle des titres pour le critère du DCF comprend les mêmes paramètres financiers que le périmètre complet Inovalis. L'élaboration du flux normatif présente les mêmes caractéristiques que celles utilisées pour le périmètre Inovalis objet des apports.

Le passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres est impacté des éléments propres à Inoprom.

Inovalis AM

Inovalis AM est une société allemande d'Asset Management filiale à 100% d'Inovalis. Nous nous sommes assurés de la pleine propriété et de la libre cessibilité des titres Inovalis AM.

L'apport consiste en 1 part d'une valeur réelle unitaire de 3 000 000 € pour un montant total de 3 M€.

Nous avons obtenu les rapports des commissaires aux comptes certifiant sans réserve les comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Les prévisions d'activité de la société ont été élaborées sur la base d'un plan d'affaires individualisé.

La construction de la valeur réelle des titres pour le critère du DCF comprend les mêmes paramètres financiers que le périmètre complet Inovalis. L'élaboration du flux normatif présente les mêmes caractéristiques que celles utilisées pour le périmètre Inovalis objet des apports.

Le passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres est impacté des éléments propres à Inovalis AM.

Inovalis PM

Inovalis PM est une société allemande de Property Management filiale à 100% d'Inovalis. Nous nous sommes assurés de la pleine propriété et de la libre cessibilité des titres Inovalis PM.

L'apport consiste en 25 000 parts d'une valeur réelle unitaire de 80 € pour un montant total de 2 M€.

Nous avons obtenu les rapports des commissaires aux comptes certifiant sans réserve les comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Les prévisions d'activité de la société ont été élaborées sur la base d'un plan d'affaires individualisé.

La construction de la valeur réelle des titres pour le critère du DCF comprend les mêmes paramètres financiers que le périmètre complet Inovalis. L'élaboration du flux normatif présente les mêmes caractéristiques que celles utilisées pour le périmètre Inovalis objet des apports.

Le passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres est impacté des éléments propres à Inovalis PM.

2.4 APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.4.1 MÉTHODES ÉCARTÉES

L'évaluateur externe a écarté à juste titre certaines approches intrinsèques liées au bénéfice et au dividende. En l'absence d'éléments prévisionnels sur ces éléments, nous écartons également ces approches.

Concernant les méthodes analogiques, l'expert externe n'a pas retenu les multiples de transactions comparables. Sachant que les commissaires aux apports apprécient la valeur des apports avant l'opération de rapprochement, le fait de retenir des multiples contenant implicitement des primes de contrôle ne nous semble pas approprié.

Compte tenu des historiques comptables variés des différentes sociétés dont les titres sont apportés et du caractère sommaire des réévaluations des fonds de commerce, nous avons écarté les approches patrimoniales.

2.4.2 MÉTHODES RETENUES

2.4.2.1 Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie

Plan d'affaires

Nous n'avons pas mené de travaux d'analyse spécifiques nous permettant de considérer le plan d'affaires comme une base fiable. Cependant, la revue des due diligences effectuées sur ces plans et les échanges avec les directions financières concernant les plans d'affaires repris dans les différents rapports d'expert, nous permettent d'obtenir un certain confort sur la validité des données utilisées pour chaque ligne significative de ces plans d'affaires.

Afin de déterminer les flux futurs de trésorerie à actualiser, nous avons utilisé le plan d'affaires établi et communiqué par la société INOVALIS qui couvre la période 2014 - 2018, soit 5 exercices.

S'agissant des prévisions, elles représentent les meilleures estimations de la capacité de la société INOVALIS à tirer profit de la croissance du marché compte tenu de sa notoriété mais sans les bénéfices et les synergies liés au nouvel ensemble. De ce fait, nous les avons considérées comme le cas le plus favorable susceptible d'induire la meilleure valeur pour les actionnaires.

Le plan d'affaires est construit sur la base des principales hypothèses suivantes :

- un chiffre d'affaires en croissance de 50 % sur une période de 5 ans ;
- une croissance raisonnable de l'EBITDA sur la durée explicite du plan d'affaires ;
- une imputation des déficits reportables sur la durée du plan d'affaires en fonction des bénéfices imposables réalisés sur lesquels l'imputation peut être faite.

Flux normatif

Le flux normatif pour le périmètre a été construit en ligne avec la dernière année du plan d'affaires idoine en retenant les taux d'EBITDA et d'EBIT par rapport au chiffre d'affaires de 2018. Par souci de simplification et en raison des difficultés à produire des éléments prévisionnels stables en matière de politique d'investissement et de gestion du BFR, le flux normatif s'arrête à la détermination d'un EBIT fiscalisé au taux d'impôt sur les sociétés actuel. Cette construction nous semble correcte.

Taux d'actualisation et taux de croissance à l'infini

Le taux d'actualisation utilisé est le coût moyen pondéré du capital (CMPC). Il résulte de la moyenne pondérée du coût de la dette et du coût des fonds propres. On relèvera que la structure d'endettement cible n'a pas fait l'objet d'une analyse approfondie par les Parties.

Le coût des fonds propres se définit comme le taux de rentabilité exigé par les actionnaires, c'est-à-dire le taux de rendement exigé par des investisseurs pour des fonds propres investis dans un actif de même risque que les titres de la société Inovalis.

Le coût des fonds propres se compose de quatre éléments :

Un taux sans risque de 3,00 %, taux sans risque constaté sur une longue période. Ce taux sans risque est généralement représenté par le taux de rendement des obligations à long terme émises par l'Etat français. L'information est fournie par l'Agence France Trésor qui a pour mission de gérer la dette de la France. L'indicateur généralement retenu est le TEC 30 ans qui représente le taux de rendement

actuariel d'une OAT fictive d'échéance égale à 30 ans. Nous avons retenu le taux moyen des 3 derniers mois.

Une prime de risque de marché de 5,00 %, prime de risque constatée sur longue période. Cette prime est fonction des risques anticipés sur le marché des actions. Elle s'exprime par une différence entre le rendement espéré sur le marché des actions et le taux sans risque analysé précédemment. A titre d'information, la prime de risque marché publiée par le professeur Damodaran est de 5,60 % pour 2013.

Un bêta de 0,87. Cet indicateur, appelé « bêta », est l'élément essentiel du calcul du coût des fonds propres car il agit comme un levier sur la prime de marché calculée précédemment. Il représente la volatilité des actions des sociétés exerçant un métier semblable à celui du groupe Inovalis (source Le Professeur Aswath DAMODARAN). A titre d'information, ce bêta est légèrement supérieur au bêta sectoriel ressortant de l'étude Absoluce « Baromètre 2013 de valorisation des PME françaises ». Dans le cadre de nos calculs, nous avons retenu le total bêta (à utiliser pour les sociétés non cotées) publié par le Professeur Aswath DAMODARAN pour le secteur « Real Estate (Operations & Services) », soit 1,90.

Une prime de risque liée à la taille évalué à 3 %. Il reste un dernier élément qui doit être pris en compte dans le calcul du taux d'actualisation : l'effet taille. Le Professeur Aswath DAMODARAN recommande d'ajouter un pourcentage compris entre 2 % et 3 % pour prendre en considération l'effet de taille. Nous avons retenu un taux de 3 % par prudence.

En définitive, nous parvenons à un coût des fonds propres de 12,6 % et un CMPC de 12,4 %.

Le tableau ci-dessous donne les modalités du calcul du coût des fonds propres.

Total Bêta unlevered	1,90	Taux sans risque	3,00%
Tx d'endettement	2,04%	Total Levered Beta	1,93
Tx endet après IS	1,36%	Prime de marché	5,00%
Total Levered Beta	1,93	Coût des fonds propres	12,63%

La structure d'endettement cible retenue par nos soins est très proche de celle de l'évaluateur et n'est pas contredite par les Parties (2% de levier de dettes et 98% de levier de fonds propres) ni par l'expert indépendant

Coût des fonds propres	12,63%
Part des fonds propres	98,00%
Coût dette après IS	2,67%
Part de la dette	2,00%
CMPC ou WACC	12,43%

Nous avons également retenu un taux de croissance perpétuelle de 1,7 %, correspondant au taux d'inflation attendue en France (1,5 pour le FMI, 1,7 % pour la BCE), très proche du taux retenu par l'évaluateur (1,9%) et par l'expert indépendant (1,5 %).

Valeur terminale et actualisation

Nous avons calculé la valeur terminale par la détermination dans le flux de trésorerie libre normatif au terme de l'horizon explicite et par la projection de ce flux de trésorerie libre à l'infini.

La somme des flux actualisés et de la valeur terminale actualisée constitue la valeur d'entreprise de la société.

Valeur des fonds propres

La valeur des fonds propres est égale à la valeur de l'entreprise déterminée ci-dessus, retraitée de la trésorerie et de certaines provisions pour risques et charges.

La valeur des fonds propres du périmètre s'élève, compte tenu des éléments qui précèdent à 63,7 M€.

Résultats chiffrés (milliers d'euros)

Valeur d'entreprise	64 197
Trésorerie au 31 décembre 2013	-817
Provisions	-2051
Evaluation de Realista Résidence	2358
Valeur des fonds propres	63 687
Pourcentage d'actions	100%
Valorisation des titres apportés	63 687

Analyse de la sensibilité aux paramètres financiers

Nous avons procédé à une analyse de la sensibilité de nos résultats en fonction du taux d'actualisation et de la croissance à l'infini. La sensibilité de la valeur des fonds propres se aux seuls paramètres financiers se résume comme suit :

	11,9%	12,4%	12,9%
1,30%	65 421	62 293	59 444
1,70%	66 994	63 687	60 685
2,20%	69 143	65 583	62 366

2.4.2.2 Méthode des multiples de comparables boursiers

Cette méthode consiste à appliquer aux agrégats du périmètre Inovalis objet de l'apport, des multiples d'un échantillon de sociétés cotées jugées comparables. En fonction des caractéristiques de l'échantillon de comparables retenus, on peut appliquer des décotes de taille et de liquidité aux multiples des comparables. Les multiples prévisionnels des comparables peuvent être plus ou moins pertinents selon le secteur d'activité concerné.

Dans le cas présent, nous avons retenu :

- Un échantillon de trois comparables européens de petite capitalisation¹ ;
- Détermination d'une moyenne de multiples en intégrant cet échantillon avec celui choisi par l'expert indépendant, ce qui nous permet d'obtenir 7 sociétés comparables.
- Le seul multiple d'EBIT sur les années 2013, 2014, 2015 ;
- Une décote de taille/liquidité de 10 % des multiples ;
- Un passage de la valeur moyenne d'entreprise à la valeur moyenne des fonds propres identique à celui utilisé pour l'approche DCF.

Selon les hypothèses précisées ci-dessus et par l'application de cette méthode, la valeur moyenne des fonds propres du périmètre Inovalis s'élève à **68,8 M€**, variant entre 59,8 M€ avec les fourchettes basses à 76,7 M€ avec les fourchettes hautes, soit une moyenne des deux fourchettes à **68,2 M€**.

3 SYNTHÈSE – POINTS CLÉS

3.1 DILIGENCES MISES EN ŒUVRE

Nos diligences relatives à l'appréciation de la valeur des apports sont présentées de manière détaillée au §2.1. du présent rapport.

En raison de l'application du règlement CRC 2004-01 et de la cotation de la société bénéficiaire des apports, les Parties ont dû procéder à des expertises contradictoires notamment pour les sociétés dont les titres sont apportés sur les plans juridiques, comptables, fiscaux et de valorisation.

Nous nous sommes appuyés sur ces différentes expertises récentes pour conforter notre appréciation et avons procédé à nos propres analyses afin de sélectionner les critères les mieux adaptés au contexte de l'opération envisagée.

La construction d'un DCF par société par Inovalis et ses conseils permet d'asseoir une estimation correcte de la valeur réelle des valeurs individuelles des titres. L'obtention de certifications sans réserve des comptes clos le 31 décembre 2013 des sociétés dont les titres sont apportés est un élément de confort supplémentaire dans ce contexte de rapprochement.

¹

LSL Property Services plc

Belvoir Lettings Plc

Westgrund AG

3.2 ELÉMENTS ESSENTIELS AYANT UNE INCIDENCE SUR LA VALEUR

Etant rappelé qu'un exercice de valorisation admet une durée de vie très limitée dans l'environnement économique actuel particulièrement incertain, nous relevons que les deux critères retenus par nos soins (DCF et multiples de comparables boursiers) font ressortir une fourchette resserrée de la valeur des apports pris dans leur ensemble autour de 60 M€ à la date du présent rapport.

Par ailleurs, la somme des valeurs individuelles par l'application du critère du DCF est égale à la valeur des apports pris dans leur ensemble en appliquant le même critère d'évaluation.

La constitution de provisions complémentaires, l'utilisation de paramètres de valorisation raisonnable, l'application de décotes sont autant d'éléments contributifs à une valeur d'apport prudente.

Nos propres travaux de contrôle et de valorisation ne remettent pas en cause de manière significative les valorisations proposées par les Parties et leurs conseils.

Nous attirons toutefois l'attention sur le fait que les valeurs immobilières sont davantage dépendantes de la politique monétaire et du coût de la dette et donc de l'inflation que les valeurs boursières non immobilières et que leur valeur varie davantage en fonction de ces critères.

Par ailleurs, le développement du modèle économique des sociétés apportées restera en partie dépendant de la capacité d'Inovalis à lever des fonds.

4 CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 60 000 000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature, majoré de la prime d'émission.

Fait à Lyon et Paris

Le 26 juin 2014

Les commissaires aux apports

TEOREM LYON

TUDEL & ASSOCIES

Philippe BAU

Michaël FONTAINE



TEOREM LYON

31 RUE DU SOUVENIR

69009 LYON

TUDEL & ASSOCIES

139, BOULEVARD HAUSSMANN

75008 PARIS

Avenir Finance

Société Anonyme au capital de 1.571.953,20 €

402 002 687 RCS LYON

51, rue de Saint Cyr

69009 Lyon

Apports en nature

**des titres des sociétés Realista, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM et de leurs filiales détenus par
INOVALIS**

à la société AVENIR FINANCE

**Rapport des commissaires aux apports sur
la rémunération des apports**

SOMMAIRE

1	<i>Présentation de l'opération</i>	4
1.1	Contexte de l'opération	4
1.2	Sociétés concernées	4
1.2.1	Société bénéficiaire	4
1.2.2	Société apporteuse	4
1.2.3	Sociétés dont les titres sont apportés	4
1.2.4	Liens entre les sociétés	5
1.3	Description de l'opération	5
1.3.1	Caractéristiques essentielles de l'apport	5
1.3.2	Conditions suspensives	6
1.3.3	Rémunération des apports	6
2	<i>Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées à l'apport et aux actions des sociétés participant à l'opération</i>	7
2.1	Diligences mises en œuvre par les commissaires aux apports	7
2.2	Méthode d'évaluation et valeurs relatives attribuées à l'apport et aux actions de la société bénéficiaire	8
2.2.1	Valorisation de l'apport	8
2.2.2	Valeur attribuée aux actions de la société bénéficiaire	8
2.3	Critères d'évaluation écartés	9
2.4	Commentaires des commissaires aux apports sur les évaluations exposées dans le projet de traité d'apport et le projet de document E	9
2.5	Critères complémentaires introduits par les commissaires aux apports	10
2.5.1	Approche de valorisation complémentaire écartée par nos soins	10
2.5.2	Cours de bourse	10
2.5.3	Approche analogique	11
2.6	Appréciation des valeurs relatives	11
3	<i>Appréciation du caractère équitable de la rémunération proposée</i>	11
4	<i>Synthèse – Points clés</i>	12
4.1	Diligences mises en œuvre	12
4.2	Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur de l'apport et la rémunération	12
5	<i>Conclusion</i>	13

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Lyon en date du 29 avril 2014 et concernant les apports en nature devant être effectués au profit de la société AVENIR FINANCE, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L. 236-22 du code de commerce et à la position-recommandation de l'Autorité des marchés financiers du 21 juillet 2011.

Notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports a été arrêtée dans le projet de traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 11 juin 2014. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de la rémunération. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées à l'apport et aux actions de la société bénéficiaire sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le caractère équitable de la rémunération proposée par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes. Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et de notre conclusion présentées ci-après, selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération**
- 2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées à l'apport et aux actions de la société bénéficiaire**
- 3. Appréciation du caractère équitable de la rémunération proposée**
- 4. Synthèse – points clés**
- 5. Conclusion**

1 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillée dans le projet de traité d'apport et le document d'opération (document E) peuvent se résumer comme suit.

1.1 CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'opération sur laquelle vous avez à vous prononcer s'inscrit dans le cadre d'un rapprochement d'Avenir Finance avec le Groupe Inovalis en vue de l'intégration de la globalité des activités de Services Immobiliers de ce dernier.

Inovalis apporterait la pleine propriété de l'intégralité des actions de Realista, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM et de leurs filiales à Avenir Finance.

L'opération serait réalisée sous forme d'apport à titre pur et simple de l'intégralité des actions de Realista, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM à Avenir Finance. Dans ce cadre, la société Avenir Finance serait valorisée 30 millions d'euros et les sociétés apportées dans le périmètre de rapprochement 60 millions d'euros.

Compte-tenu du rapport d'échange convenu entre les parties, Inovalis recevrait, en rémunération de son apport, 5 154 844 actions nouvelles d'Avenir Finance. De ce fait, Inovalis deviendrait l'actionnaire majoritaire d'Avenir Finance à hauteur de 66,66%.

1.2 SOCIÉTÉS CONCERNÉES

1.2.1 SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

Avenir Finance est une société anonyme au capital de 1.571.953,20 euros, dont le siège social est situé 51, rue de Saint Cyr – 69009 Lyon, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 402 002 687, dont les actions sont admises à la négociation sur Eurolist (FR0004152874 AVF).

Une présentation complète de la société bénéficiaire est faite dans le document d'information sur l'opération visé par l'AMF.

1.2.2 SOCIÉTÉ APORTEUSE

Inovalis est une 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.

Inovalis a notamment pour activités la promotion immobilière, la gestion locative et la gestion d'actifs immobiliers. Elle détient directement l'intégralité des titres des sociétés présentées au point 1.2.3. ci-dessous.

1.2.3 SOCIÉTÉS DONT LES TITRES SONT APPORTÉS

Inovalis apporterait à Avenir Finance l'intégralité des titres composant le capital social des sociétés suivantes :

- 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 ;

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;

Une présentation détaillée des sociétés dont les titres sont apportés est incluse dans le document d'opération visé par l'AMF.

1.2.4 LIENS ENTRE LES SOCIÉTÉS

Il n'existe aucun lien capitalistique, contractuel ni de dirigeant commun entre la société apporteuse et la société bénéficiaire préalablement à l'opération d'apport.

1.3 DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

1.3.1 CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'APPORT

L'apport est un apport à titre pur et simple des actions apportées, à l'exclusion de tout autre élément tant d'actif que de passif.

Avenir Finance sera propriétaire des droits sociaux apportés à la date de l'apport.

Les actions nouvelles seront dès la date de l'apport, entièrement assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

Les actions nouvelles seront négociables dès la date de l'apport. Les actions nouvelles porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2014.

Inovalis s'engage (en se portant fort de ses filiales), à ce qu'au plus tard à la date de l'apport, les opérations de restructuration suivantes aient été définitivement réalisées, et ne soient plus soumises qu'à la seule condition suspensive d'approbation de l'Apport par l'assemblée générale extraordinaire de la bénéficiaire :

- Cession pour un euro (1 €) par Inovalis à Realista de la propriété des marques Realista ;
- Résiliation des conventions existant à ce jour entre Inovalis et les sociétés apportées, sans indemnité de part ni d'autre ;
- Emission par Realista de titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) en faveur de Pearl, 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° 791 073 091, correspondant au montant de la créance en compte courant d'actionnaire d'un montant de 4.800.000 euros en principal et 223 876 euros d'intérêts courus à ce jour détenue par Pearl sur Realista. Les TSDI, d'un montant en principal de 5.000.000 euros, seront conformes au Term Sheet qui figure en Annexe A du contrat d'apport.

Inovalis, société apporteuse et Avenir Finance, société bénéficiaire des apports, déclarent opter pour le régime de faveur des apports partiels d'actifs mentionné à l'article 210 B du Code général des impôts, l'apport de titres réunissant les conditions prévues pour l'application dudit régime.

En effet, les actions apportées constituent l'intégralité du capital social de Realista, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM.

Pour l'application de l'article 210 B du Code général des impôts, Inovalis, société apporteuse, prend l'engagement :

- de conserver les actions reçues en rémunération de l'apport pendant un délai minimum de trois ans à compter de la date de l'apport ;
- de calculer ultérieurement les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession des actions reçues en rémunération de l'Apport d'après la valeur que les actions apportées avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

Avenir Finance s'engage, conformément aux dispositions de l'article 210 A du Code général des impôts, à calculer les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession ultérieure des actions apportées, d'après la valeur que ces titres avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'apporteuse.

Les sociétés Inovalis et Avenir Finance s'engagent à s'établir et à joindre à leur déclaration de résultat un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition, tel que prévu par l'article 54 septies du Code général des impôts.

Avenir Finance s'engage à tenir le registre des plus-values en report d'imposition prévu par l'article 54 septies susvisé.

Le présent apport sera enregistré au droit fixe de cinq cents euros (500 €).

1.3.2 CONDITIONS SUSPENSIVES

L'apport ne deviendra définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Obtention d'une confirmation de l'Autorité des marchés financiers, sous la forme d'une décision définitive, du fait qu'une offre publique (OPA et OPR) sur les actions Avenir Finance n'est pas requise à raison ou en conséquence de l'Apport, la condition n'étant réputée réalisée qu'en cas d'absence d'obligation de dépôt d'une telle offre publique et après expiration du délai de recours des tiers, aucun recours n'ayant été formé ;
- Accord ou approbation préalable, lorsqu'ils sont légalement ou réglementairement requis, des autorités de tutelle relatifs à la réalisation de l'Apport, et notamment de l'AMF au titre de l'article L. 532-9-1 du Code monétaire et financier, de l'ACPR le cas échéant, etc ;
- Approbation de l'évaluation de l'apport et de l'augmentation de capital corrélative par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2014 ; à défaut, le présent acte sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

L'apport sera réalisé le jour de la réunion de l'assemblée générale extraordinaire d'Avenir Finance qui approuvera l'apport et la réalisation définitive de l'augmentation de son capital.

1.3.3 RÉMUNÉRATION DES APPORTS

L'apport évalué à la somme globale de soixante millions d'euros (60.000.000 €) est consenti et accepté moyennant l'attribution à Inovalis de 5.154.844 actions nouvelles Avenir Finance d'une valeur nominale

de soixante centimes d'euros (0,60 €) chacune, entièrement libérées, à créer par Avenir Finance à titre d'augmentation de son capital pour un montant de trois millions quatre-vingt-douze mille neuf cent six euros et quarante centimes (3.092.906,40 €).

La différence entre la valeur de l'apport (60.000.000 €) et le montant de l'augmentation de capital (3.092.906,40 €), constituera une prime d'apport d'un montant total de cinquante-six millions neuf cent sept mille quatre-vingt-treize euros et soixante centimes (56.907.093,60 €).

La prime d'apport globale de 56.907.093,60 euros sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée générale.

2 VÉRIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUÉES À L'APPORT ET AUX ACTIONS DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À L'OPÉRATION

2.1 DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LES COMMISSAIRES AUX APPORTS

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires conformément à la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes applicable à cette mission.

En particulier, nous avons :

- Rencontré parmi les membres de la direction d'Inovalis et d'Avenir Finance, les personnes en charge de la réalisation de l'opération, sous ses aspects financiers et juridiques ;
- Pris connaissance des travaux d'évaluation de l'apport, de la société bénéficiaire et procédé à des analyses complémentaires par référence notamment aux données de marché disponibles. En particulier nous avons procédé à l'analyse du rapport d'évaluation de la société bénéficiaire rendu par un expert externe le 16 avril 2014 ;
- Pris connaissance des travaux et du pré rapport de l'expert indépendant Ricol Lasteyrie Corporate Finance, en date du 10 Juin 2014 ;
- Procédé à nos propres travaux de valorisation de l'action Avenir Finance sur la base des approches présentées ci-après au paragraphe 2.5 ;
- Examiné les documents juridiques relatifs à l'opération et en particulier les versions les plus récentes du projet de traité d'apport et de la note d'opération (document E) ;
- Pris connaissance des rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés de la bénéficiaire de l'exercice clos au 31 décembre 2013 ;
- Revu les procès- verbaux des assemblées générales et des conseils d'administration d'Inovalis et d'Avenir Finance ;
- Obtenu une lettre d'affirmation de la direction d'Avenir Finance sur les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission.

Enfin, nous avons effectué les travaux complémentaires qui nous ont paru nécessaires dans le cadre de l'appréciation de la rémunération de l'apport.

2.2 MÉTHODE D'ÉVALUATION ET VALEURS RELATIVES ATTRIBUÉES À L'APPORT ET AUX ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

2.2.1 VALORISATION DE L'APPORT

L'apport des titres est effectué à la valeur réelle.

Par dérogation, conformément au règlement CRC n°2004-01 modifié par le règlement CRC n° 2005-09, lorsque les apports sont évalués à la valeur nette comptable et que l'actif net comptable apporté est insuffisant pour permettre la libération du capital, les valeurs réelles des éléments apportés doivent être retenues. Cette dérogation ne s'applique qu'au seul cas d'apport à une société ayant une activité préexistante. Au cas particulier, dès lors que l'actif net comptable apporté est insuffisant pour permettre la libération du capital, la valeur de l'apport est déterminée sur la base de la valeur réelle des actions apportées, à l'issue d'une évaluation multicritères, réalisée conjointement et contradictoirement par les parties.

Notre opinion sur les valeurs individuelles et la valeur globale de l'apport est présentée dans notre rapport sur la valeur des apports.

La valeur totale des Actions Apportées à soixante millions d'euros (60.000.000 €), réparti comme suit :

50 000 000 euros pour Realista, soit un prix de 50 000 euros par action ;

5 000 000 euros pour Inoprom, soit un prix de 50 000 euros par part ;

3 000 000 euros pour Inovalis AM, soit un prix de 3 000 000 euros par part ;

2 000 000 euros pour Inovalis PM, soit un prix de 80 euros par part ;

2.2.2 VALEUR ATTRIBUÉE AUX ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

Les actions d'Avenir Finance sont évaluées en valeur réelle sur la base d'un rapport d'évaluation d'un expert externe qui a retenu une évaluation multicritères.

Analyse du rapport d'évaluation de l'expert concernant Avenir Finance

Le rapport de l'expert fait ressortir une fourchette de valeurs issue de deux critères (somme des parties à l'aide de multiples de comparables boursiers et cours de bourse) qui situe la valeur des fonds propres entre 30 et 36 M€. Soit une valeur par action comprise entre 9,5 € et 11,8 €, l'expert ayant retenu un nombre d'actions d'environ 3 202 000*.

Le critère de la somme des parties est construit sur la base d'une approche analogique. Il s'agit d'appliquer aux agrégats des principales activités d'Avenir Finance les multiples de comparables boursiers relevant d'activités similaires. L'expert retient 3 activités principales : la gestion privée, la gestion d'actifs financiers et la gestion d'actifs immobiliers.

L'échantillon retenu pour la gestion privée présente une taille et une rentabilité nettement supérieures à celle d'Avenir Finance. Une décote forfaitaire de 35 % a donc été appliquée. Le multiple retenu par l'expert est le P/E, ce qui nous semble pertinent. On relèvera que la participation de Sicavonline et Sicavonline Partenaires est valorisée selon la valeur de la dernière transaction effectuée en décembre 2013. Cette estimation de la valeur de cette participation nous paraît cohérente et suffisamment récente.

* Ce nombre de titres comprend l'intégralité des instruments financiers donnant potentiellement accès au capital à la date des travaux de l'expert soit environ 3202000.

L'échantillon retenu pour la gestion d'actifs financiers présente une taille nettement plus élevée et une rentabilité assez proche d'Avenir Finance. Dès lors, l'application d'une décote forfaitaire de 35 % aux multiples d'EBIT et de P/E nous semble conservatrice, malgré un souci bien fondé d'homogénéité des méthodes. Le multiple de P/E demeure le plus pertinent à notre avis.

L'échantillon retenu pour la gestion d'actifs immobiliers présente également des caractéristiques de taille et de rentabilité nettement supérieures à celles d'Avenir Finance, ce qui nous semble justifier l'application par l'expert d'une décote forfaitaire de 35 %.

Les éléments de passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres sont répartis par activité à l'exception d'une trésorerie nette non affectée représentant notamment le potentiel de trésorerie issu de l'exercice des instruments financiers donnant accès au capital.

Le critère du *cours de bourse* a été retenu à juste titre par l'expert externe. L'analyse de la liquidité fait apparaître une certaine rotation du flottant même s'il s'agit d'une capitalisation modeste. L'évolution du cours de bourse sur les six derniers mois précédant l'annonce de l'opération paraît cohérent et en ligne avec la communication financière. L'expert a retenu le cours moyen pondéré par les volumes du mois précédent l'annonce.

2.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION ÉCARTÉS

L'expert externe a rejeté un certain nombre de critères, notamment les approches patrimoniales et les méthodes intrinsèques. L'approche analogique reposant sur des transactions comparables a été écartée aussi.

Dans le cadre de nos travaux de contrôle et de revue de la valeur de l'action Avenir Finance déterminée par l'expert, la société et ses conseils, le rejet de certains critères est justifié comme suit :

- les approches patrimoniales ne prennent pas en compte les perspectives de développement ;
- les approches intrinsèques liées au dividende et au résultat net sont trop aléatoires en raison de l'absence de communication de la société sur ces éléments ;
- les critères analogiques reposant sur des transactions comparables ne sont pas adaptés à la nature de la présente opération ;
- l'approche par les DCF, (somme des parties ou globale) n'est pas retenue compte tenu d'un exercice de prévision moins long et moins structuré que celui du groupe Inovalis.

2.4 COMMENTAIRES DES COMMISSAIRES AUX APPORTS SUR LES ÉVALUATIONS EXPOSÉES DANS LE PROJET DE TRAITÉ D'APPORT ET LE PROJET DE DOCUMENT E

Le projet de Document E présente au paragraphe 322 l'intérêt du rapprochement avec AGEAS qui a eu lieu fin 2013.

Ce même projet de Document présente dans les paragraphes 212, 2516 les motifs et les buts de l'Opération d'apport. Il expose à son paragraphe 34 l'ensemble des risques et opportunités qui ont été perçus par la direction de la société et au paragraphe 3261 les risques liés à l'opération d'apports notamment le fait que les apports renforceront l'activité immobilière du groupe, qui deviendra prépondérante.

2.5 CRITÈRES COMPLÉMENTAIRES INTRODUITS PAR LES COMMISSAIRES AUX APPORTS

2.5.1 APPROCHE DE VALORISATION COMPLÉMENTAIRE ÉCARTÉE PAR NOS SOINS

L'évaluateur externe a retenu une somme des parties à l'aide des multiples observés sur des sociétés cotés comparables. La valeur du groupe correspond alors à la somme des valeurs individuelles des différentes activités agrégée de la trésorerie nette résiduelle qui n'est pas affectable aux différentes activités.

Dans le cadre de la présente opération et afin d'obtenir des critères homogènes pour analyser la rémunération, nous avons privilégié une approche analogique basée sur un échantillon de comparables d'Avenir Finance tel que nous l'avons fait pour les apports.

Enfin pour le calcul de nombre de titres d'Avenir Finance, nous avons retenu un chiffre différent provenant de l'exploitation des données annuelles contenues dans les dernières publications au 31 décembre 2013 soit 2 764 185.

Nb d'actions au 31/12/2013	2 541 685
BSPCE exerçables	222 500
	2009 35 000
	2010 37 500
	2010 50 000
	2014 100 000
Nb d'actions au 31/12/2013 yc instruments dilutifs	2 764 185

2.5.2 COURS DE BOURSE

Notre analyse du cours de bourse n'est pas fondamentalement différente de celles effectuées par ailleurs. Le lecteur pourra se reporter aux présentations du cours et notamment celle contenue dans le projet de document E.

Néanmoins, au regard de la faible capitalisation, du peu de suivi par les analystes et des effets d'un marché plutôt haussier, le cours moyen pondéré par les volumes sur les trois derniers mois avant annonce de l'opération nous semble être une référence pertinente, plutôt qu'un cours spot ou la moyenne pondérée par les volumes du mois précédent l'annonce.

En effet, il faut noter une brusque accélération du cours, passé d'une moyenne de 7 € environ en 2013 à plus de 10 € depuis Février 2014 ; celle-ci s'explique selon nous en partie par l'annonce du rapprochement avec le groupe Inovalis et anticipe les effets de ce rapprochement à savoir, une plus forte capitalisation boursière rendant le titre plus attractif pour les investisseurs professionnels et une meilleure liquidité.

†	€/action	VFP‡
Cours de clôture (le 30/05/2014)	10,2	28 141 987
CMPV [§] 1 mois	10,7	29 521 496
CMPV 3 mois	9,9	27 498 112
CMPV 6 mois	8,5	23 506 629

† Source : infinancials, 06/06/2014

‡ Valeur des fonds propres

§ Cours moyen pondéré par les volumes

2.5.3 APPROCHE ANALOGIQUE

Pour ce critère, nous avons sélectionné un échantillon de comparables boursiers ** et avons retenu les multiples d'EBIT 2014 et 2015 lorsqu'ils étaient disponibles.

En comparant les marges et la taille des sociétés de la sélection par rapport à celles d'Avenir Finance, nous appliquons une décote de 20 % aux multiples moyens.

Le passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres s'effectue à l'aide de la dette financière nette et de la trésorerie résiduelle.

Les résultats de cette approche sont présentés dans le tableau ci-dessous

	2014	2015	Moyenne
VFP en €	24 790 300	37 224 400	31 007 300
NB titres	2 764 200	2 764 200	2 764 200
Valeur par action	9,0	13,5	11,2

2.6 APPRÉCIATION DES VALEURS RELATIVES

Notre appréciation de la valeur de l'apport est contenue dans notre rapport sur la valeur des apports. La valeur de l'apport de 60 000 000 € n'appelle pas d'autre commentaire de notre part.

Les valeurs unitaires des actions Avenir Finance émises en rémunération de l'apport, obtenues par l'application des différentes méthodes de valorisation sont présentées dans le tableau ci-dessous.

<i>prix unitaire par action</i>	Comparable boursiers	Cours de bourse
Valeur basse	9	9,9
Valeur haute	13,5	10,7

Ainsi, le prix de l'action retenu, soit 10,85 €, pour la rémunération de l'apport de 60 000 000 € se situe dans une fourchette acceptable des valeurs possibles.

3 APPRÉCIATION DU CARACTÈRE ÉQUITABLE DE LA RÉMUNÉRATION PROPOSÉE

** Lebon ; Mar City PLC ; Janus Capital Group Inc

L'opération d'apport étant celle de différentes lignes de titres représentant une *branche d'activité*, le caractère équitable de la rémunération proposée résulte non pas d'un rapport d'échange mais de la valeur unitaire des actions Avenir Finance émises en rémunération de l'apport.

Nous attirons toutefois l'attention sur le fait que les apports vont renforcer le caractère immobilier de l'activité du groupe Avenir Finance. Les valeurs immobilières sont davantage dépendantes de la politique monétaire et du coût de la dette et donc de l'inflation que les valeurs boursières non immobilières. Leur valeur varie davantage en fonction de critères conjoncturels et économiques.

Toutefois, les apports devraient améliorer la liquidité du titre et donc de l'ensemble des actifs y compris ceux qui sont apportés. Le renforcement de la capitalisation boursière, rendra le titre plus attractif pour les investisseurs professionnels.

4 SYNTHÈSE – POINTS CLÉS

4.1 DILIGENCES MISES EN ŒUVRE

Nos travaux mis en œuvre pour apprécier la rémunération de l'apport ne font pas apparaître de valorisations sensiblement différentes de celles de l'expert externe diligenté par les Parties, malgré l'application de critères différents.

Nous nous sommes assurés que les exercices d'évaluation faits par les Parties et leurs conseils sont *stand alone* et ne tiennent pas compte d'éventuelles synergies liées à l'opération ni de prime de contrôle.

4.2 ÉLÉMENTS ESSENTIELS AYANT UNE INCIDENCE SUR LA VALEUR DE L'APPORT ET LA RÉMUNÉRATION

Les points à souligner en fonction du critère retenu pour Avenir Finance (projet de document E) peuvent se résumer comme suit :

- Cours de bourse ;
- Multiples de comparables boursiers ;
- DCF ;

Les éléments dont il faut tenir compte pour la valeur de l'apport sont les suivants :

- Valeur réelle vs Valeur comptable
- DCF
- Multiples de comparables boursiers

Tant la valeur de l'apport que celle des actions émises en rémunération sont déterminées par des méthodes usuelles pour des sociétés relevant du secteur des services immobiliers. Le prix de l'action Avenir Finance retenu dans l'opération se situe dans le haut d'une fourchette des valeurs acceptables.

La méthode des DCF a été écartée car nous n'avons obtenu de la direction qu'une prévision d'activité sur trois ans que nous avons jugée trop courte pour l'utiliser ; la direction nous a fait parvenir mais dans un délai trop court pour pouvoir exercer des diligences une prévision d'activité sur un horizon de cinq ans ; la valeur obtenue par les DCF confirme la valeur obtenue par les autres méthodes. Il est à noter

que l'expert indépendant a pu établir une extrapolation des plans d'affaires sur 2017-2018 afin d'obtenir un horizon explicite de cinq ans ce qui participe à sa conclusion que les conditions financières retenues par les parties sont conformes aux intérêts respectifs des sociétés concernées et équitables pour leurs actionnaires.

5 CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la rémunération proposée pour l'apport conduisant à émettre 5.154.844 actions Avenir Finance arrêtée par les parties présente un caractère équitable.

Fait à Lyon et Paris,

Le 26 juin 2014

Les commissaires aux apports

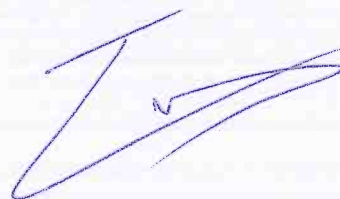
TEOREM LYON

Philippe BAU



TUDEL & ASSOCIES

Michaël FONTAINE



ANNEXE B

Comptes consolidés et annexes d'Avenir Finance relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2011, le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013

Annexe B – 1 : Avenir Finance Comptes Consolidés 2011

Annexe B – 2 : Avenir Finance Comptes Consolidés 2012

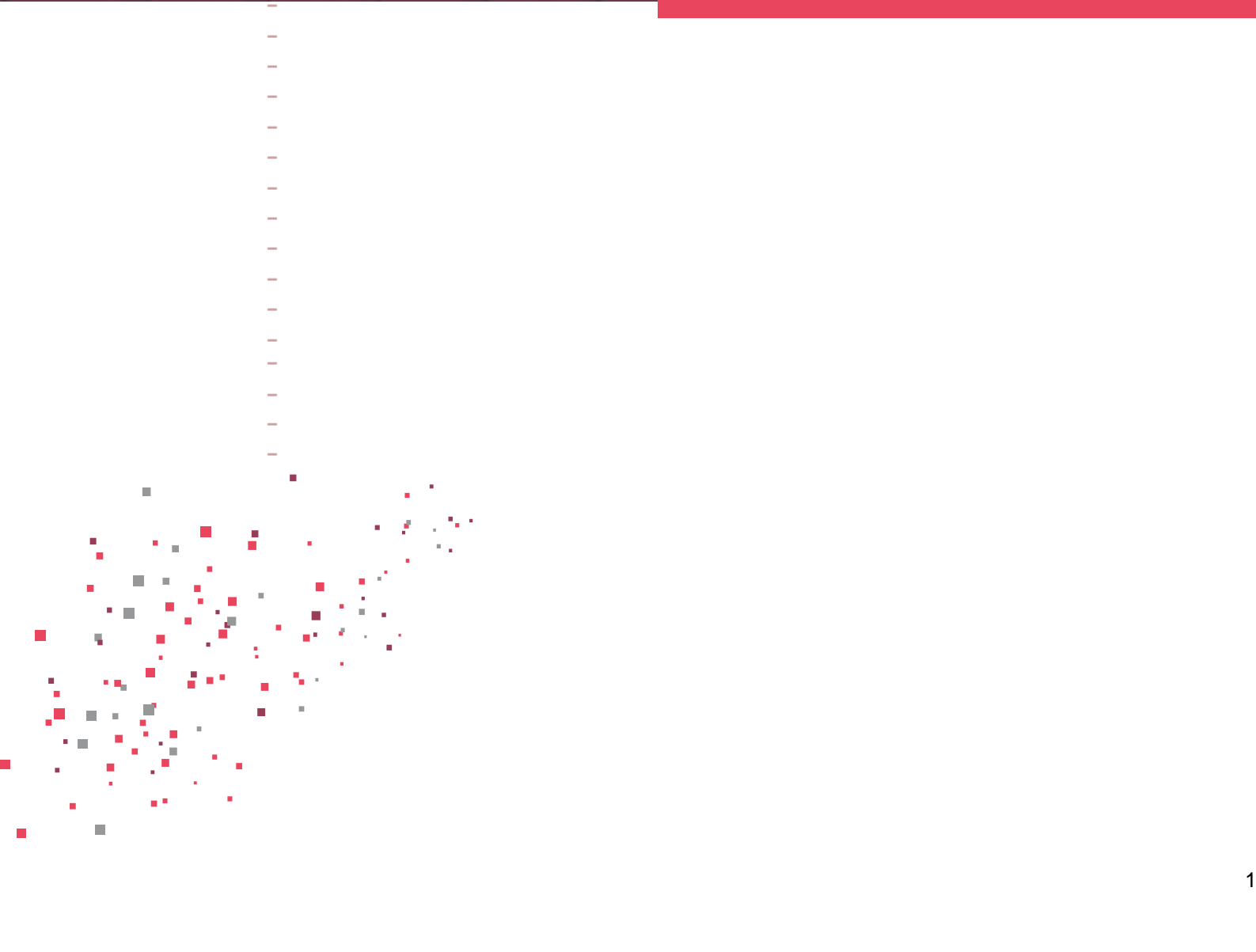
Annexe B – 3 : Avenir Finance Comptes Consolidés 2013



Rapport Annuel

.11

Exercice social du
01.01.2011 au 31.12.2011





Avenir Finance SA
Société cotée à Euronext Paris (ISIN
FR0004152874)
51, rue de Saint-Cyr
69009 Lyon

Tél : 04 27 70 54 00 - Fax : 04 27 70 54 01
<http://www.avenirfinance.fr>
Contact : info@avenirfinance.fr

Comptes Consolidés du Groupe au **31 décembre 2011**

ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	déc.-11	déc.-10
Ecart d'acquisition	5.1	8 275	8 275
<i>Dont UGT Gestion Privée</i>		3 761	3 761
<i>Dont UGT Gestion d'actif</i>		4 514	4 514
Autres Immobilisations incorporelles	5.2	137	16
Immobilisations corporelles	5.2	365	481
Autres actifs financiers, y compris dérivés	5.3	476	481
Participations dans les entreprises mises en équivalence			173
Actifs d'impôts différés	5.4	3 629	3 855
ACTIF NON COURANT		12 882	13 282
Stock & encours	5.5	7 360	4 943
Créances clients	5.6	13 991	12 406
Créances d'impôt courant		647	379
Comptes de notaires	5.7	3 118	1 494
Autres créances courantes	5.8	1 595	3 078
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.9	5 618	6 075
Actifs classés comme détenus en vue de la vente			
ACTIF COURANT		32 329	28 377
TOTAL DE L'ACTIF		45 211	41 658

PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	déc.-11	déc.-10
Capital		1 492	1 447
Primes d'émission		14 415	14 120
Réserves consolidées		4 614	4 635
Résultats non distribués		398	182
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)	5.10	20 919	20 383
Participations ne donnant pas le contrôle		2 261	1 941
Provisions pour risques et charges	5.12	26	6
Avantages du personnel		66	67
Emprunts et dettes financières	5.13	96	114
PASSIF NON COURANT		188	188
Emprunts et dettes financières <i>dont endettement sur immobilier</i>	5.13	9 242 5 900	6 768 1 513
Dettes fournisseurs	5.14	5 730	5 501
Dettes fiscales et sociales	5.14	4 461	4 079
Autres dettes	5.14	2 411	2 798
Passifs classés comme détenus en vue de la vente			
PASSIF COURANT		21 844	19 146
TOTAL DU PASSIF		45 211	41 658

COMPTÉ DE RESULTAT CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	Note	déc-11	% Marge	déc-10	% Marge
Ventes de marchandises		15 365		9 712	
Ventes de produits		18 957		17 158	
CHIFFRE D'AFFAIRES	6.1	34 322		26 870	
Charges Opérationnelles	6.2	19 809		12 197	
MARGE BRUTE		14 513	100,0%	14 673	100,0%
Taux		42%		55%	
Frais de personnel	6.3	-9 850	-67,9%	-10 212	-69,6%
Charges externes	6.4	-3 466	-23,9%	-3 224	-22,0%
Impôts et taxes	6.5	-1 279	-8,8%	-1 243	-8,5%
Dotations nettes aux amortissements	6.6	-305	-2,1%	-165	-1,1%
Dotations aux provisions nettes de reprises	6.7	-125	-0,9%	-178	-1,2%
Autres produits et charges (*)	6.8	509	3,5%	367	2,5%
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		-2	0 %	18	0,1%
Pertes de valeur sur actifs					
Cession d'actifs financiers	6.12	-73		583	
Autres produits et charges opérationnels	6.9	1 121		-275	
RESULTAT OPERATIONNEL		1 059	7,3%	325	2,2%
Coût de l'endettement financier brut		-273		-244	
Produits financiers des placements de trésorerie		89		7	
Coût de l'endettement financier net	6.10	-184	-1,6%	-237	-1,6%
Autres produits et charges financières		-30		25	
Impôts sur les résultats	6.11	-224		176	
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES		608	4,0%	289	2,0%
RESULTAT NET		608	4,0%	289	2,0%
Dont :					
-Part du groupe		398		182	
-Part des minoritaires		211		108	
Résultat net/action - part du groupe (€)		0,16		0,06	
Résultat net dilué/action - part du groupe (€)		0,16		0,06	
Nombre d'actions retenu (en milliers)					
pour le résultat net par action		2 486		2 411	
pour le résultat net dilué par action		2 492		2 444	

(*) Les subventions d'exploitation provenant des crédits d'impôts recherche sont présentées en autres produits.

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

En milliers d'euros	déc-11	déc-10
Résultat net consolidé de l'exercice	608	289
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Ecart de conversion	-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Résultat global	608	289
Dont part revenant au groupe	398	182
Dont part revenant aux minoritaires	210	108

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d' euros	Capital	Primes	Autres réserves et résultat	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Situation au 31 décembre 2009	1 447	16 898	1 558	19 903	1 936	21 839
Résultat consolidé de l'exercice			182	182	107	289
Coûts des paiements en actions		298		298		298
Variation contrat de liquidité et actions propres						
Attribution d'actions gratuites						
Variation du pourcentage d'intérêt						
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	1 447	17 196	1 740	20 383	2 044	22 427
Augmentation de capital						
Distribution effectuée		-3 077	3 077		-103	-103
Autres variations						
Situation au 31 décembre 2010	1 447	14 119	4 817	20 383	1 941	22 324
Résultat consolidé de l'exercice			398	398	211	609
Coûts des paiements en actions		271		271		271
Variation contrat de liquidité et actions propres						
Attribution d'actions gratuites						
Variation du pourcentage d'intérêt			158	158	109	267
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	1 447	14 390	5 373	21 210	2 261	23 470
Augmentation de capital	45	25		70		70
Distribution effectuée			-362	-362		-362
Autres variations						
Situation au 31 décembre 2011	1 492	14 415	4 996	20 918	2 248	23 178

Flux de Trésorerie consolidés liés à l'activité

En milliers d'euros	déc-11	déc.-10
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	12 mois	12 mois
Résultat de la période	608	289
Amortissements des immobilisations	305	165
Dotation / Reprise provisions	18	-48
Résultat de cession d'immobilisations	73	-586
Charge d'impôt	-285	-544
Charges financières nettes	273	237
Coût des paiements fondés sur des actions	271	280
	1 264	-206
Variation de stock	-2 417	2 767
Variation des créances d'exploitation (1)	-1993	-3 966
Variation des dettes d'exploitation (1)	225	3 488
Autres variations		9
Variation du BFR lié à l'activité	-4 185	2 297
Trésorerie générée par les activités opérationnelles	-2 921	2 091
Intérêts payés	-273	-237
Impôt sur le résultat payé	509	326
Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles	-2 685	2 179
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-311	-183
Acquisitions d'immobilisations financières		-3
Trésorerie nette sur acquisition & cession filiales		-19
Produits de cession d'immobilisations	124	1 636
Trésorerie nette utilisée par les activités d'investissement	-187	1 431
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la Société mère	-362	
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-103
Augmentation de capital	319	
Produits de vente et rachat d'actions propres		19
Souscription d'emprunts	11 113	224
Remboursement d'emprunts	-7 026	-3 581
Intérêts payés		
Trésorerie nette utilisée par les activités de financement	4 044	-3 441
Variation de trésorerie	1 173	169
Trésorerie d'ouverture	1 148	979
Trésorerie de clôture	2 321	1 148

(1) Au 31 décembre 2010, les variations au bilan sont à corriger de l'entrée de la société Aupera pour - 5 229 K€ pour la ligne créances d'exploitation et de 3 293 K€ pour la ligne dettes d'exploitation.

SOMMAIRE

1.	<i>Bases de préparation</i>	12
1.1.	<i>Déclaration de conformité</i>	12
1.2.	<i>Base d'évaluation</i>	12
1.3.	<i>Monnaie fonctionnelle et de présentation</i>	12
1.4.	<i>Référentiel comptable</i>	12
1.5.	<i>Homogénéisation</i>	13
2.	<i>Principes et méthodes comptables</i>	13
2.1.	<i>Présentation des états financiers</i>	13
2.2.	<i>Recours à des estimations et aux jugements</i>	13
2.3.	<i>Périmètre de consolidation</i>	14
2.4.	<i>Identification des entreprises consolidées</i>	14
2.5.	<i>Variation de périmètre</i>	15
2.6.	<i>Méthode de conversion</i>	16
2.7.	<i>Ecarts d'acquisition</i>	16
2.8.	<i>Immobilisations incorporelles</i>	17
2.9.	<i>Immobilisations corporelles</i>	17
2.10.	<i>Actifs loués.</i>	18
2.11.	<i>Autres actifs financiers</i>	18
2.12.	<i>Stocks</i>	18
2.13.	<i>Créances clients</i>	19
2.14.	<i>Comptes de Notaires</i>	19
2.15.	<i>Autres créances courantes</i>	19
2.16.	<i>Trésorerie et équivalents</i>	20
2.17.	<i>Actifs non courants détenus en vue de la vente</i>	20
2.18.	<i>Capitaux propres (actions propres)</i>	20
2.19.	<i>Provisions pour risques et charges</i>	20
2.20.	<i>Avantages au personnel</i>	20
2.21.	<i>Emprunts et dettes financières</i>	21
2.22.	<i>Instruments financiers</i>	21
2.23.	<i>Chiffre d'affaires</i>	22
2.24.	<i>Marge brute opérationnelle</i>	22
2.25.	<i>Coût de l'endettement financier net</i>	22

2.26.	<i>Impôt sur le résultat</i>	22
2.27.	<i>Résultat par actions</i>	23
3.	<i>Informations sectorielles</i>	24
3.1.	<i>Compte de résultat par secteur d'activité</i>	25
3.2.	<i>Bilan consolidé par secteur d'activité</i>	26
4.	<i>Gestion du risque financier</i>	27
4.1.	<i>Introduction</i>	27
4.2.	<i>Le cadre de la gestion du risque</i>	27
5.	<i>Notes sur le Bilan</i>	28
5.1.	<i>Ecart d'acquisition</i>	28
5.2.	<i>Détail des immobilisations</i>	28
5.3.	<i>Autres actifs financiers, y compris dérivés</i>	29
5.4.	<i>Impôts différés Actifs</i>	30
5.5.	<i>Détail du stock et encours</i>	30
5.6.	<i>Créances clients</i>	31
5.7.	<i>Comptes de Notaire</i>	31
5.8.	<i>Autres créances courantes</i>	31
5.9.	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	31
5.10.	<i>Capitaux propres du groupe</i>	32
5.11.	<i>Options de souscription ou d'achats d'actions</i>	33
5.11.1.	<i>Actions gratuites</i>	33
5.11.2.	<i>Bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BSPCE)</i>	34
5.12.	<i>Provisions pour risques et charges</i>	34
5.13.	<i>Emprunts et dettes financières</i>	34
5.14.	<i>Autres passifs courants</i>	35
6.	<i>Notes sur le compte de résultat</i>	36
6.1.	<i>Chiffre d'affaires</i>	36
6.2.	<i>Charges opérationnelles</i>	37
6.3.	<i>Frais de personnel et effectifs</i>	37
6.4.	<i>Détail des charges d'exploitation</i>	38
6.5.	<i>Impôts et taxes</i>	38
6.6.	<i>Dotations aux amortissements</i>	39
6.7.	<i>Dotations aux provisions nettes de reprises</i>	39
6.9	<i>Autres produits et charges opérationnels</i>	39
6.10.	<i>Détermination du résultat financier</i>	40
6.11.	<i>Impôts sur les résultats</i>	40
6.12.	<i>Cession d'actifs financiers</i>	41

7.	<i>Engagements hors bilan (en K€)</i>	42
8.	<i>Informations relatives aux parties liées</i>	42
9.	<i>Événements postérieurs à clôture</i>	42

1. Bases de préparation

1.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés ont été établis en conformité avec les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 21 mars 2012 et seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires pour approbation.

1.2. Base d'évaluation

Les comptes consolidés sont établis selon la convention du coût historique, à l'exception de certaines catégories d'actifs et passifs évalués à la juste valeur conformément aux IFRS. Les catégories concernées sont mentionnées dans les notes suivantes.

1.3. Monnaie fonctionnelle et de présentation

Les comptes consolidés sont présentés en euro qui est la monnaie fonctionnelle de la Société. Toutes les données financières présentées en euro sont arrondies au millier d'euros le plus proche.

1.4. Référentiel comptable

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 par le Parlement européen et le Conseil européen, les états financiers consolidés du groupe Avenir Finance de l'exercice 2011 sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publié par l'IASB (International Accounting Standards Board) au 31 décembre 2011 et tel qu'adopté dans l'Union européenne à la date de clôture des comptes.

Les principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Avenir Finance a appliqué dans ses états financiers IFRS toutes les normes et interprétations IFRS / IFRIC publiées au journal officiel de l'Union Européenne au 31 décembre 2011 et dont l'application est obligatoire depuis le 1er janvier 2011.

Il n'a pas été fait application de normes ou interprétations établies par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2011.

L'adoption par l'Union européenne des normes et interprétations suivantes, d'application obligatoire au 1er janvier 2011, est sans impact sur les états financiers consolidés du Groupe :

- IFRS 1 amendée – « Première adoption des IFRS »,
- IFRS 7 – « Instruments financiers : informations à fournir »,
- IAS 1 – « Présentation des états financiers »,
- IAS 24 révisée – « Informations sur les parties liées »
- IFRIC 14 – « Paiements d'avance ».

Avenir Finance a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne avant la date de clôture, et qui rentrent en vigueur postérieurement à cette date. Avenir Finance n'anticipe pas, compte tenu de l'analyse en cours, d'impact significatif sur ses comptes.

Le Groupe ne s'attend pas à ce que les normes, interprétations et amendements, publiés par l'IASB, mais non encore approuvés au niveau européen, aient une incidence significative sur les états financiers des prochains exercices.

1.5. Homogénéisation

Les états financiers de l'ensemble des filiales incluses dans le périmètre des comptes consolidés ont été homogénéisés selon les principes et règles comptables du Groupe en conformité avec les IFRS. La société est consolidée sur la base de son bilan arrêté au 31 décembre 2011.

2. Principes et méthodes comptables

Les méthodes comptables décrites ci-dessous ont été appliquées de façon constante sur toutes les périodes présentées dans les états financiers consolidés et ont été appliquées systématiquement par toutes les entités du Groupe.

2.1. Présentation des états financiers

Le Groupe applique « IAS 1 révisée (2007) Présentation des états financiers » entrée en vigueur le 1er janvier 2009. En conséquence, le Groupe présente toutes les variations de capitaux propres relatives aux actionnaires de la Société uniquement dans l'état de variation des capitaux propres tandis que les variations de capitaux propres qui ne concernent pas les actionnaires sont également présentées dans l'état du résultat global.

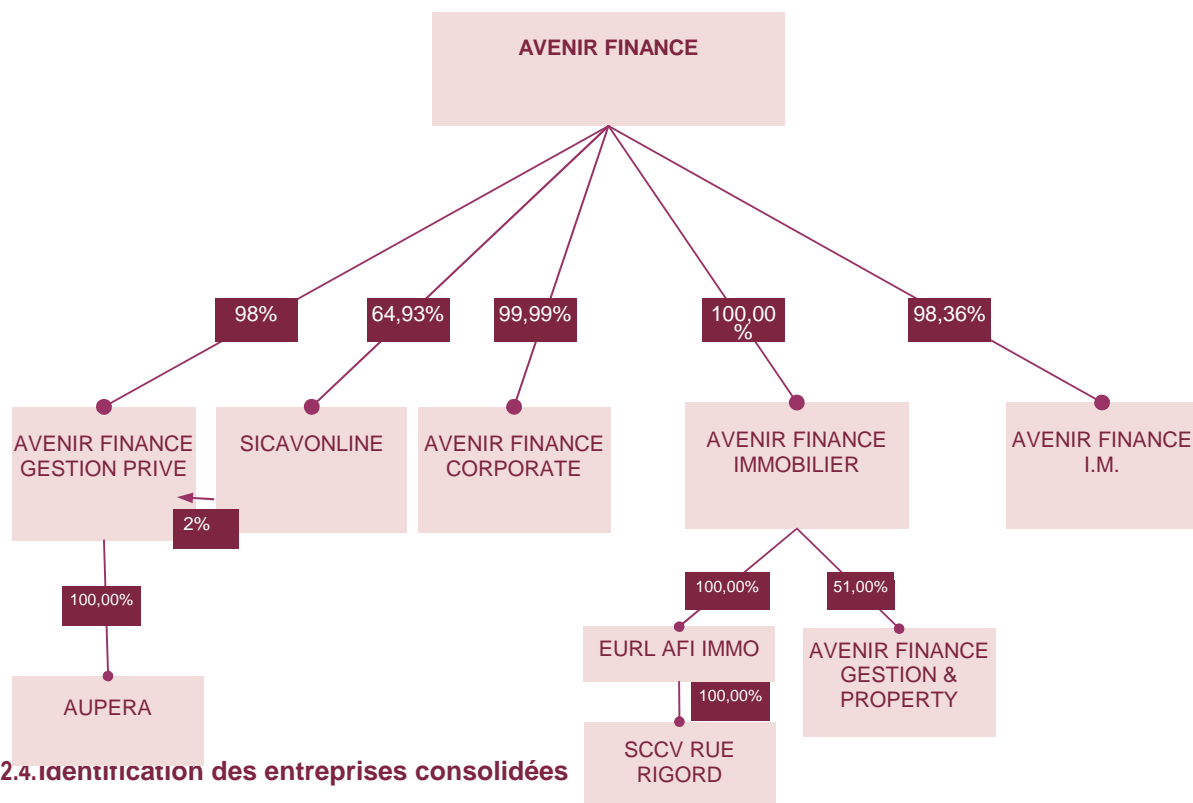
Les informations comparatives ont été retraitées pour être mises en conformité avec la norme révisée. Ce changement de méthode comptable qui n'affecte que la présentation n'a aucun impact sur le résultat par action.

2.2. Recours à des estimations et aux jugements

L'établissement des Etats Financiers conformément au cadre conceptuel des normes de l'IASB nécessite de recourir à des estimations et de formuler des hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, les montants de charges et de produits du compte de résultat et les engagements relatifs à la période arrêtée. Les résultats réels ultérieurs pourraient être différents. Ces estimations et hypothèses font l'objet de révisions et d'analyses régulières qui intègrent les données historiques et les données prévisionnelles.

Ces hypothèses concernent principalement l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs (notes 2.7, 2.9, 2.11 et 2.12), l'évaluation des indemnités de fin de carrières (note 2.20) et les provisions pour risques et charges (note 2.19), les options de souscription ou d'achats d'actions (5.11).

2.3. Périmètre de consolidation



2.4. Identification des entreprises consolidées

Conformément à l'IAS 27 révisée, le pourcentage de contrôle traduit le lien de dépendance entre la société consolidant (Avenir Finance) et chaque société dont elle détient directement ou indirectement, des titres. Le contrôle peut également exister en vertu de clauses contractuelles ou résulter de faits. Il définit un pourcentage de contrôle de droits, contractuels ou de faits et donne un pouvoir de décision.

Le pourcentage de contrôle de la société Avenir Finance dans toutes les sociétés appartenant au périmètre de consolidation, est supérieur à 50 % et représente un contrôle exclusif.

La méthode de consolidation utilisée est donc la méthode de l'intégration globale.

En complément, nous précisons que Sicavonline détient 2,08 % d'Avenir Finance Gestion Privée.

Société	Siège	N° de Siret	Détention Directe %	Contrôle du Groupe %	Méthode de Conso	Intérêts du Groupe %
AVENIR FINANCE IMMOBILIER	LYON	412 576 589 00037	100,00%	100,00%	I.G.	100,00%
AVENIR FINANCE CORPORATE	PARIS	421 689 159 00034	99,99%	100,00%	I.G.	99,99%
SICAVONLINE	PARIS	423 973 49400044	64,93%	100,00%	I.G.	64,93%
AVENIR FINANCE GESTION PRIVEE	PARIS	431 974 963 00032	98,01%	100,00%	I.G.	100,00%
AVENIR FINANCE I.M.	PARIS	414 596 791 00080	98,36%	100,00%	I.G.	98,36%
AVENIR FINANCE GESTION & PROPERTY	LYON	511 839 904 00014	0,00%	100,00%	I.G.	51,00%
EURL AFI IMMO	LYON	484 566 922 00023	0,00%	100,00%	I.G.	100,00%
SCCV RUE RIGORD	LYON	485 191 290 00025	0,00%	100,00%	I.G.	100,00%
AUPERA	LYON	440 068 617 00016	0,00%	100,00%	I.G.	100,00%

2.5. Variation de périmètre

a - Evénements 2011

Le 17 février 2011, le groupe a cédé ces actions détenus dans Promelys Participations (20% du capital), à la branche de private equity du Groupe Pelican pour un montant de 100 K€. La moins-value de cession est de - 73 K€. Cette cession ne donnera pas lieu à l'élaboration de compte proforma car elle représente une part non significative dans les comptes groupe.

Le 13 mai 2011, la société AGEAS France a pris une participation de 1,64% dans le capital d'Avenir Finance Investment Managers par le biais d'un apport en nature.

Le 24 mai 2011, le groupe a cédé 49% de Régie Pierre, sa filiale dédiée à la gestion locative. Le nom commercial a été modifié sur le 2nd semestre 2011. Le nouveau nom commercial est Avenir Finance Gestion & Property.

b - Historique

Le 02 mars 2010, le groupe a cédé 80% d'Avenir Finance Gestion, sa filiale dédiée au non coté, à la branche de private equity du Groupe Pelican pour un montant de 1,2 M€. La plus value de cession dégagée est de 867 K€. Cette cession ne donnera pas lieu à l'élaboration de compte proforma car elle représente une part non significative dans les comptes groupe. Avenir Finance Gestion a été renommé PROMELYS PARTICIPATIONS

Le 01 mai 2010, le groupe a acquis 100% de la société Aupera dont l'activité principale est « contractant général non exécutant ».

Ageas France et Avenir Finance ont signé le 15 décembre 2009 un contrat d'investissement et de partenariat portant sur la distribution et la promotion de produits d'assurance sur la vie et de produits d'épargne patrimoniale. Dans le cadre du Contrat de Partenariat, Ageas France et Avenir Finance sont convenues que Ageas France prenne une participation dans le capital de Sicavonline à concurrence de 35,07 % du capital social de la Société, d'une part, par l'acquisition par Ageas France auprès d'Avenir Finance de 24,24% du capital social, et d'autre part, par la souscription par Ageas France à une augmentation de capital réservée.

Ageas France pourra porter sa participation à hauteur de 49% du capital social de Sicavonline dans le cadre d'une promesse de vente d'une durée de 24 mois.

Le 30 Octobre 2000, la SA Avenir Finance crée Avenir Finance Gestion : gestion de fonds communs de placement et de portefeuille (agrément COB du 14 Novembre 2000). Son premier exercice s'est clôturé le 31 Décembre 2001.

Le 22 Novembre 2000, la SA Avenir Finance reçoit, dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en nature, 99,99 % des titres de la société Avenir Finance Immobilier, créée en 1997, qui appartenaient auparavant en propre aux principaux actionnaires d'Avenir Finance.

Le 18 Décembre 2001, la SA Avenir Finance crée Avenir Finance Investissement : gestion de portefeuille pour le compte de tiers et d'organismes de placement collectif (Agrément COB du 21 Janvier 2002). Son premier exercice se clôture le 31 Décembre 2002.

Le 27 décembre 2002, la SA Avenir Finance reçoit, après avoir souscrit à 2 augmentations de capital en numéraire à hauteur de 1 724 600 €, 89.3% des titres de la société Sicavonline dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en nature. Sicavonline détient une filiale (Sicavonline Vie) pour les activités assurance et immobilière.

Le 5 août 2002, la SA Avenir Finance se porte acquéreur de 89.96% de la société FF&T EQUITY par achat d'actions. Par la suite, cette société est renommée Avenir Finance Corporate. Entre 2003 et 2005, la SA Avenir Finance rachète 10,03% du capital de la SA Avenir Finance Corporate.

Le 26 mai 2004, la SA Avenir Finance souscrit à une augmentation de capital dans sa filiale Sicavonline Vie et porte son pourcentage de détention direct à 88.79%. Le 30 novembre 2004, avec effet rétroactif au 1er Janvier 2004, la Société Avenir Finance apporte à ses filiales Sicavonline et Sicavonline Vie les activités bourse, assurance et immobilier. L'apport a été valorisé sur la base des valeurs nettes comptables et rémunéré par l'attribution d'actions nouvelles. La SA Avenir Finance porte son pourcentage de détention direct dans la SA Sicavonline Vie à 98.93%. Cette opération est sans incidence sur les comptes consolidés du groupe. En Mars 2008, cette société est renommée Avenir Finance Gestion Privée.

Le 2 décembre 2004, la SA Avenir Finance a procédé à l'acquisition de 100% des titres de la SA PLG Capital (Société spécialisée dans la gestion de portefeuilles). Le 30 décembre 2004, cette société est renommée Avenir Finance I.M. et procède à l'acquisition de 50% de la SA Finalog pour porter son pourcentage de détention à hauteur de 100% dans cette filiale. Cette dernière a ensuite fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine en date du 30 décembre 2004.

Le 26 avril 2005, la société Avenir Finance I.M. fait l'acquisition de la SA Financière Vendôme. Cette dernière a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine le 30 juillet 2005. Le 30 juin 2005, la SA Avenir Finance I.M a absorbé la SA Avenir Finance Investissement. Cette opération a été sans incidence sur les comptes consolidés du groupe.

Le 13 juillet 2005, la SAS Avenir Finance Immobilier crée une filiale pour gérer les opérations de construction-vente : l'EURL AFI IMMO et la SCCV rue Sainte rue Rigord.

2.6. Méthode de conversion

Les créances et dettes libellées en devises, dans un premier temps sont converties sur la base des cours de change effectifs au moment des transactions. Ils sont ensuite réévalués en fonction des cours en vigueur à la date de clôture.

Les différences de change résultant de cette réévaluation sont constatées au compte de résultat. Les transactions en devises, quant à elles, restent converties aux taux en vigueur à la date de leur réalisation. Il en va de même des flux de trésorerie.

2.7. Ecart d'acquisition

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Les actifs, passifs et passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les écarts d'évaluation identifiés lors de l'acquisition sont comptabilisés dans les postes d'actifs et passifs concernés. L'écart résiduel représentatif de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part du Groupe dans l'évaluation à la juste valeur des actifs et des passifs identifiés est comptabilisé en écart d'acquisition. Les écarts d'acquisition ne sont plus amortis conformément à la norme IFRS 3 «Regroupements d'entreprise».

Un test de dépréciation est effectué au minimum une fois lors de la clôture des comptes annuels et dès lors qu'un indice de perte de valeur est identifié. La valeur d'utilité est déterminée par actualisation des flux de trésorerie futurs qui seront générés par les actifs testés. Ces flux de trésorerie futurs résultent des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par la Direction du Groupe Avenir Finance.

Les tests de dépréciation sont réalisés au niveau des Unités Génératrices de Trésorerie (UGT) auxquelles ces actifs peuvent être affectés, soit l'ensemble homogène d'actifs à l'origine d'entrées et de sorties de trésorerie distinctes de celles d'autres groupes d'actifs. Les unités génératrices de trésorerie correspondent aux métiers de Gestion d'Actifs et Gestion Privée. La ventilation des UGT est ainsi basée sur les secteurs opérationnels du Groupe et conforme aux préconisations de la norme IFRS 8.

Au 31 décembre 2011 les flux financiers issus des prévisions d'activité des trois prochaines années ont été actualisés en retenant les hypothèses suivantes :

- un taux sans risque de 3,79 % (OAT 10 ans),
- un taux de risque de 6 % (« Small Caps »),
- un coefficient (β) de sensibilité du taux de risque compris entre 1,88 et 2,50 déterminé en fonction de l'activité rattachable à chaque élément incorporel, de sa maturité, de l'existence ou non d'un portefeuille et de la répartition des clients dans ce portefeuille,
- un taux de croissance à l'infini prudent compris entre 1,5% et 2,5 % déterminé en fonction des prévisions d'activité de la filiale.

En cas de perte de valeur d'utilité, une dépréciation est constatée dans les comptes consolidés dans la rubrique « variation de valeur des écarts d'acquisition ».

La dépréciation comptabilisée est irréversible et ne pourra pas faire l'objet d'une reprise lorsque la valeur d'utilité de l'écart d'acquisition sera à nouveau supérieure à sa valeur comptable.

Au 31 décembre 2011, le groupe Avenir Finance n'a pas identifié d'indice de perte de valeur.

2.8. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur prix de revient. Les éléments incorporels identifiés lors d'une acquisition sont inclus dans ce poste. Il s'agit principalement de brevets et de logiciels. Les logiciels sont amortis sur leur durée d'utilisation attendue par le Groupe c'est-à-dire 3 à 5 ans.

2.9. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles ne font l'objet d'aucune réévaluation.

Les composantes d'une immobilisation sont comptabilisées séparément lorsque leurs durées d'utilité estimées, et donc leurs durées d'amortissement, sont significativement différentes.

a – Amortissement

L'amortissement est calculé sur le montant amortissable, qui est le coût de l'actif ou tout autre montant substitué au coût. Compte tenu de la typologie des actifs corporels, aucune valeur n'a été considérée à l'issue des durées de vie économique présentées ci-dessous.

L'amortissement est comptabilisé en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle, ce qui représente au mieux le rythme estimé de consommation des avantages économiques futurs représentatifs de l'actif.

Les durées estimées sont les suivantes :

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Installations générales	Linéaire	3 à 10 ans
Matériel de bureau	Linéaire	1 à 4 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	4 à 7 ans

Les modes d'amortissement, les durées d'utilité et les valeurs résiduelles sont revus à chaque clôture annuelle et ajustés si nécessaire.

b- Coûts ultérieurs

Le coût de remplacement d'un composant d'une immobilisation corporelle est comptabilisé dans la valeur comptable de cette immobilisation s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et son coût peut être évalué de façon fiable. La valeur comptable du composant remplacé est décomptabilisée.

Les coûts d'entretien courant et de maintenance sont comptabilisés en charges au moment où ils sont encourus.

2.10. Actifs loués.

a - Location financement

Aucun contrat de location financement n'a été souscrit par le groupe.

b- Location simple

Les contrats de location ne possédant pas les caractéristiques d'un contrat de location financement sont enregistrées comme des contrats de location opérationnelle, et seuls les loyers sont enregistrés au résultat.

2.11. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers comprennent :

- prêts et créances, ce poste comprend des dépôts et cautionnements, et des prêts comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif ;
- actifs financiers disponibles à la vente, ce poste comprend des titres de participations de sociétés qui n'entrent pas dans le périmètre de consolidation et des actions de sociétés cotées ; ils sont évalués en juste valeur et les pertes et profits latents sont comptabilisés au compte de résultat.

Lors de chaque clôture, le Groupe Avenir Finance recherche toute indication objective de perte de valeur d'un actif financier ou groupe d'actifs financiers. Lorsqu'une perte de valeur est constatée, le Groupe Avenir Finance procède à la comptabilisation d'une dépréciation.

2.12. Stocks

a- Composition du stock

Les stocks sont composés soit d'immeubles acquis sous le régime de marchand de biens, soit d'encours liés des contrats en l'état futur d'achèvement (SCCV – Société Civile de Construction Vente).

Pour les programmes en-cours de commercialisation, le coût « stockable » est réparti entre les lots selon la grille des prix de vente.

b- Comptabilisation et méthode de dépréciation

A la date de clôture, les biens immobiliers sont comptabilisés à la valeur la plus basse entre le coût d'acquisition et la valeur réalisable nette. Conformément à l'IAS 23, les frais financiers supportés avant la mise en commercialisation des immeubles sont incorporés au prix de revient.

Le coût d'acquisition intègre les charges suivantes :

- le coût d'achat de l'immobilier
- les frais d'actes, honoraires de notaire, droits de timbres et frais de publicité foncière
- les frais d'acquisition (honoraires d'entremise notamment)
- les indemnités d'éviction
- les frais d'études et de travaux
- les autres frais directement liés l'acquisition des immeubles
- Les frais financiers supportés par le groupe entre l'acquisition de l'immeuble et la commercialisation du premier lot

La valeur de réalisation nette est obtenue au travers d'expertises indépendantes effectuées sur les immeubles composant le stock immobilier du groupe Avenir Finance. Une dépréciation est constatée sur l'immeuble concerné lorsque sa valeur de réalisation nette est inférieure à son coût d'acquisition.

L'avis de valorisation des experts indépendants courant T1 2010 sur les anciens programmes et le taux de rotation du stock pour les immeubles acquis depuis 2010 confirment que les valeurs résiduelles de ces immeubles ne nécessitent pas de dépréciation.

Pour les **Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)**, les encours sont constitués des frais engagés pour la réalisation des constructions des SCCV.

Les frais engagés se composent des éléments suivants :

- le coût d'achat de l'immeuble,
- les frais d'actes, honoraires de notaire, droits de timbres et frais de publicité foncière,
- les frais d'acquisition (honoraires d'entremise notamment),
- les indemnités d'éviction,
- les frais d'études et de travaux,
- Les frais financiers supportés par le groupe avant la commercialisation.

2.13. Créances clients

Les créances clients sont enregistrées à leur valeur nominale, qui correspond à leur juste valeur.

Les créances considérées comme douteuses font l'objet de provisions pour dépréciation déterminées en fonction de leur risque de non-recouvrement.

2.14. Comptes de Notaires

Il s'agit en majorité des fonds détenus par les notaires suite aux ventes réalisées par Avenir Finance Immobilier.

2.15. Autres créances courantes

Ce poste contient principalement :

- les créances sociales et fiscales du groupe,
- les comptes courants débiteurs vis-à-vis de tiers au groupe,
- les charges constatées d'avance,

Les charges constatées d'avance correspondent principalement à des charges à caractère d'exploitation postérieures à la date de clôture des comptes.

2.16. Trésorerie et équivalents

Ce poste comprend les disponibilités et les placements monétaires sans risque, mobilisables ou cessibles à très court terme, effectués par le Groupe dans le cadre de sa gestion de trésorerie au quotidien. Ces placements représentent des actifs financiers de transaction et sont donc évalués à leur juste valeur et les gains ou pertes latents sont comptabilisés en résultat. La juste valeur est déterminée par référence au prix du marché à la date de clôture de la période.

Les découverts bancaires, assimilés à un financement, sont présentés dans les « Emprunts et Dettes financières courants ».

La filiale S.A. Sicavonline est soumise à la réglementation applicable aux établissements bancaires. Le règlement 93-05 du 21 décembre 1993 de cette réglementation impose aux établissements de crédit de respecter en permanence des ratios de prudence dits « Ratio Grands Risques ». Ces ratios ont pour conséquence de limiter la concentration des risques en maintenant un niveau de fonds propres suffisant. Ces ratios font l'objet d'évaluation à court terme afin de dissocier la trésorerie courante de la trésorerie non courante. Dans le cas où l'évaluation des ratios à un an met en évidence une trésorerie non disponible pour le groupe, celle-ci fait l'objet d'un reclassement dans les actifs non courants.

2.17. Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les actifs non courants ou les groupes d'actifs et passifs destinés à être cédés dont la valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente plutôt que par l'utilisation continue sont classés comme actifs détenus en vue de la vente.

2.18. Capitaux propres (actions propres)

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres, le montant de la contrepartie payée y compris les coûts directement attribuables est comptabilisé net d'impôt en diminution des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres et déduites des capitaux propres. Lorsque les actions propres sont vendues ou remises en circulation, le montant reçu est comptabilisé en augmentation des capitaux propres, et le solde positif ou négatif de la transaction est transféré en résultats non distribués.

2.19. Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées, conformément à IAS 37, lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques, sans avantage équivalent, sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Ces provisions sont estimées en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'établissement des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, les provisions sont actualisées.

2.20. Avantages au personnel

a - Régimes à prestations définies

Un régime à prestations définies est un régime d'avantages postérieurs à l'emploi autre qu'un régime à cotisations définies. L'obligation nette du Groupe au titre de régimes à prestations définies est évaluée séparément pour chaque régime en estimant le montant des avantages futurs acquis par le personnel en échange des services rendus au cours de la période actuelle et des périodes

antérieures ; ce montant est actualisé pour déterminer sa valeur actuelle. Les coûts des services passés non comptabilisés et la juste valeur des actifs du régime sont ensuite déduits.

Le taux d'actualisation est égal au taux d'intérêt, à la date de clôture, des obligations de première catégorie. Les calculs sont effectués tous les ans en utilisant la méthode des unités de crédit projetées.

b - Avantages à court terme du personnel

Les obligations au titre des avantages à court terme sont évaluées sur une base non actualisée et comptabilisées lorsque le service correspondant est rendu. Un passif est comptabilisé pour le montant que le Groupe s'attend à payer au titre des plans d'intéressement et des primes réglés en trésorerie à court terme si le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite d'effectuer ces paiements en contrepartie de services passés rendus par le membre du personnel et que l'obligation peut être estimée de façon fiable.

c - Paiements fondés sur des actions

La juste valeur déterminée à la date d'attribution des droits à paiement fondé sur des actions accordés aux membres du personnel est comptabilisée en charges de personnel, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres, sur la période au cours de laquelle les membres du personnel acquièrent les droits d'une manière définitive. Le montant comptabilisé en charges est ajusté pour refléter le nombre des droits pour lesquels il est estimé que les conditions de service et de performance hors marché seront remplies, de telle sorte que le montant comptabilisé en charges in fine est basé sur le nombre réel de droits qui remplissent les conditions de service et les conditions de performance hors marché à la date d'acquisition. Pour les droits à paiement fondé sur des actions assortis d'autres conditions, l'évaluation de la juste valeur à la date d'attribution reflète ces conditions et les écarts entre l'estimation et la réalisation ne donnent lieu à aucun ajustement ultérieur.

2.21. Emprunts et dettes financières

Ils sont évalués au coût amorti sur la base d'un taux d'intérêt effectif. Les emprunts et dettes financières à moyen et long terme sont présentés dans les Passifs non courants. Les emprunts et dettes financières à court terme, ainsi que la part remboursable à moins de un an des emprunts et dettes financières à moyen et long terme, sont présentés dans les Passifs courants.

2.22. Instruments financiers

a - Actifs financiers non dérivés

Le Groupe comptabilise initialement les prêts, créances et dépôts à la date à laquelle ils sont générés. Tous les autres actifs financiers sont comptabilisés initialement à la date de la transaction à laquelle le Groupe devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Les prêts et créances sont des actifs financiers à paiements fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. De tels actifs sont comptabilisés initialement à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes bancaires et les valeurs mobilières de placement. Les découverts bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie.

b - Passifs financiers non dérivés

Le Groupe comptabilise initialement les dettes émises et les passifs subordonnés à la date à laquelle ils sont générés. Tous les autres passifs financiers (y compris les passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du compte de résultat) sont comptabilisés initialement à la date de transaction à laquelle le Groupe devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Le Groupe décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, annulées ou arrivent à expiration.

Le Groupe a les passifs financiers non dérivés suivants : des emprunts, des découverts bancaires, des dettes fournisseurs et autres dettes. De tels passifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur ajustée de tout coût de transaction directement attribuable.

2.23. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du groupe comprend les revenus de l'activité immobilière, les revenus des produits financiers et d'assurance-vie distribués par le groupe, et des prestations de conseils.

Les revenus de l'activité immobilière comprennent la promotion immobilière et les marchés de contractant général. Pour la promotion immobilière, le chiffre d'affaires est constaté à la signature de l'acte. Toutefois, lorsqu'à la signature du compromis, les conditions énoncées par la norme IAS 18 sont respectées, le chiffre d'affaires est constaté. Afin de respecter le délai légal de 7 jours de réflexion accordé aux clients, au 31/12/2011, les compromis pris en compte dans le chiffre d'affaires étaient tous antérieurs au 23/12/2011. Pour les marchés de contractant général, les produits des contrats sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement en application de la norme IAS 11.

Le groupe peut être amené à commercialiser des contrats en l'état futur d'achèvement. Dans ce cas conformément à l'IAS 11, les produits des contrats de construction sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

Les revenus des produits financiers et d'assurance-vie sont comptabilisés en produits à l'issue du délai de réflexion légal accordé aux clients ou lors de l'acceptation des contrats par la compagnie d'assurance

Les produits issus des prestations de conseils sont constatés selon le degré d'avancement du dossier traité

2.24. Marge brute opérationnelle

Conformément à l'application de la norme IFRS 8 et en adéquation avec le reporting de gestion interne, la marge brute opérationnelle du Groupe est la différence entre le chiffre d'affaires du Groupe et les charges directement imputables aux revenus générés.

Certaines charges antérieurement comptabilisés dans le poste « Autres charges d'exploitation », ont été reclassées au niveau des achats consommés à partir de 2009.

2.25. Coût de l'endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'ensemble des emprunts et dettes financières courants et non courants, diminué de la trésorerie et équivalent de trésorerie.

2.26. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend la charge (le produit) d'impôt exigible et la charge (le produit) d'impôt différé. Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés en résultat sauf s'ils se rattachent à un regroupement d'entreprises ou à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres ou en autres éléments du résultat global.

L'impôt exigible est :

- le montant estimé de l'impôt dû (ou à recevoir) au titre du bénéfice (ou de la perte) imposable d'une période, déterminé en utilisant les taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture
- tout ajustement du montant de l'impôt exigible au titre des périodes précédentes.

L'impôt différé est comptabilisé sur la base des différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs et leurs bases fiscales. Les éléments suivants ne donnent pas lieu à la constatation d'impôt différé :

- La comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable
- Les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

De plus, l'impôt différé n'est pas comptabilisé en cas de différences temporelles imposables générées par la comptabilisation initiale d'un écart d'acquisition.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé et le passif réglé, sur la base des réglementations fiscales qui ont été adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont compensés s'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôt exigible, et s'ils concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale, soit sur la même entité imposable, soit sur des entités imposables différentes, mais qui ont l'intention de régler les actifs et les passifs d'impôt exigible sur la base de leur montant net ou de réaliser les actifs et de régler les passifs d'impôt simultanément.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé au titre des différences temporelles déductibles et des pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés que dans la mesure où il est probable que le groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ceux-ci pourront être imputés.

Les actifs d'impôt différé sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la mesure où il n'est désormais plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible.

2.27. Résultat par actions

Le résultat net par action est calculé en divisant le bénéfice net de la société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait de l'exercice des bons de souscription d'actions en cours.

3. Informations sectorielles

Un secteur opérationnel est une composante du Groupe qui se livre à des activités dont elle est susceptible de retirer des revenus et supporter des charges, y compris des revenus et des charges liés aux transactions avec d'autres composantes du Groupe. Le résultat opérationnel du secteur est régulièrement examiné par le Management afin de prendre des décisions quant aux ressources à affecter au secteur et d'évaluer ses performances. Des informations financières distinctes sont disponibles pour cette composante.

Les résultats sectoriels soumis au Management comportent les éléments directement attribuables au secteur ainsi que ceux qui peuvent lui être affectés sur une base raisonnable.

Les secteurs opérationnels répondant aux critères de la norme IFRS 8 sont en accord avec le nouveau suivi opérationnel des performances par le management « management approach » du groupe annoncé le 25 mars 2010 autour de ses deux cœurs de métiers :

- La Gestion Privée
- La Gestion d'Actifs

L'Unité Génératrice de Trésorerie « **GESTION PRIVEE** » regroupe :

- la distribution avec les sociétés Sicavonline et Avenir Finance Gestion Privée,
- le corporate avec Avenir Finance Corporate.

L'Unité Génératrice de Trésorerie « **GESTION D'ACTIFS** » regroupe :

- la gestion d'actifs avec Avenir Finance Investment Managers ;
- l'immobilier avec Avenir Finance Immobilier, Aupera, SCCV Rue Sainte/Rue Rigord et Avenir Finance Gestion & Property.

3.1. Compte de résultat par secteur d'activité

Comptes de résultat	déc.-11			déc.-10		
	Gestion Privée	Gestion d'actifs	Total	Gestion Privée	Gestion d'actifs	Total
Chiffre d'affaires sociaux	15 916	22 054	37 970	7 573	7 879	15 452
Ventes intra-secteur	-2 241		-2 241	-354		-354
Chiffre d'affaires	13 675	22 054	35 729	12 997	14 848	27 845
Ventes Inter-secteurs	-1 168	-239	-1 407	-740	-235	-975
Chiffre d'affaires consolidé	12 507	21 815	34 322	12 257	14 613	26 870
Marge Opérationnelle	8 907	5 606	14 513	9 308	5 365	14 673
taux	71,2%	25,7%	42,3%	75,9%	36,7%	54,6%
Amortissements des immobilisations	171	135	306	151	14	165
Frais de personnel	7 649	2 199	9 848	7 587	2 636	10 223
Dont Coût des paiements en action	271		271	280		280
Autres charges et produits (*)	159	350	509	123	245	367
Résultat d'exploitation avant dépréciation des Fonds de commerce	-1 200	1 197	-2	-1 322	1 340	18
Cession d'actifs financiers	-73		-73	583		583
Autres charges et produits opérationnels	-197	1 319	1 122	-183	-92	-275
Perte de valeur des goodwill						
RESULTAT OPERATIONNEL SECTORIEL APRES DEPRECIATION DES FONDS DE COMMERCE	-1 470	2 516	1 046	-922	1 248	325
(+) Résultat financier	-87	-128	-214	-100	-112	-212
(-) Impôts sociétés	239	-462	-223	630	-454	177
RESULTAT CONSOLIDE	-1 318	1 925	608	-393	681	289

3.2. Bilan consolidé par secteur d'activité

Bilan	déc.-11			déc.-10		
	Gestion Privée	Gestion d'actifs	Total	Gestion Privée	Gestion d'actifs	Total
Actifs sectoriels	14 329	21 684	36 013	11 916	19 161	31 077
Dont :						
Ecart d'acquisition	3 761	4 514	8 275	3 761	4 514	8 275
Autres immobilisations Incorporelles	11	126	137	16		16
Immobilisations Corporelles	338	27	365	467	15	482
Stocks		7 360	7 360		4 943	4 943
BFRE Actif	11 097	9 706	20 803	8 456	9 738	18 194
Provision sur Actif Circulant	-878	-50	-928	-784	-50	-833
Autres Actifs						
Immobilisations Financières et Autres	473	3	476	652	3	655
Actifs détenus en vue de la vente						
Impôts différés et créance d'impôt	3 605	38	3 643	3 908	-53	3 855
Trésorerie Active	3 357	2 206	5 563	3 000	3 075	6 075
TOTAL DES ACTIFS	21 764	23 930	45 694	19 475	22 187	41 658
Passifs sectoriels	8 784	4 490	13 275	6 330	6 120	12 450
Autres Passifs						
Capitaux propres	20 296	2 786	23 082	20 509	1 815	22 324
Emprunts et Trésorerie Passive	3 233	6 104	9 337	4 483	2 400	6 883
Dette d'impôt et dividende						
TOTAL DES PASSIFS	32 313	13 381	45 694	31 322	10 335	41 658

4. Gestion du risque financier

4.1. Introduction

Le Groupe est exposé aux risques suivants liés à l'utilisation d'instruments financiers :

- risque de crédit,
- risque de liquidité,
- risque opérationnel.

Cette note présente des informations sur l'exposition du Groupe à chacun des risques ci-dessus, ses objectifs, sa politique et ses procédures d'estimation et de gestion des risques, ainsi que sa gestion du capital. Des informations quantitatives figurent dans d'autres notes de ces états financiers consolidés.

4.2. Le cadre de la gestion du risque

Il incombe au conseil d'administration de définir et superviser le cadre de la gestion des risques du Groupe. La politique de gestion des risques du Groupe a pour objectif d'identifier et d'analyser les risques auxquels le Groupe est confronté, de définir les limites dans lesquelles les risques doivent se situer et les contrôles à mettre en œuvre, de gérer les risques et de veiller au respect des limites définies.

a - Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

b - Risque de taux d'intérêt

L'exposition au risque de taux d'intérêt existe essentiellement sur l'endettement du groupe qui est pour l'essentiel bas sur des taux d'intérêts variables. Le Groupe n'a pas recours à des instruments dérivés pour se couvrir contre le risque de taux d'intérêt.

c - Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à remplir ses obligations relatives aux passifs financiers qui seront réglés par remise de trésorerie ou d'autres actifs financiers. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou «tendues», sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

d - Risque opérationnel

Le risque opérationnel correspond au risque de perte directe ou indirecte générée par un ensemble de facteurs internes liés aux processus du Groupe, à son personnel, à la technologie, à l'infrastructure, et par des facteurs externes autres que les risques de crédit, de marché et de liquidité tels que la conformité aux règles légales et réglementaires et aux règles de conduite de la profession. Les risques opérationnels sont générés par toutes les opérations du Groupe. L'objectif du Groupe est de gérer son risque opérationnel de façon à trouver un équilibre permettant d'éviter des pertes financières et une atteinte à l'image du Groupe tout en contrôlant l'efficacité des coûts et en évitant les procédures de contrôle susceptibles de décourager l'initiative et la créativité.

5. Notes sur le Bilan

5.1. Ecarts d'acquisition

Les variations des écarts d'acquisition s'analysent de la manière suivante :

Valeur nette	Date d'acquisition	déc.-10	Acquisition	Cession	déc-11
Distribution	nov-00	30			30
Distribution	août-02	3 730			3 730
Conseils aux entreprises	déc-00				
Gestion Privée		3 760			3 760
Gestion d'actif	déc-04	2 598			2 598
Gestion d'actif	avr-05	1 389			1 389
Immobilier	nov-00	526			526
Gestion d'Actif		4 513			4 513
Total		8 275			8 275

La mise en œuvre des tests de pertes de valeurs n'ont abouti à aucune dépréciation.

5.2. Détail des immobilisations

- Etat des immobilisations brutes

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	Valeur Début d'Exercice	Autres mouvements	Acquisition (*)	Cession / perte de valeur	Valeur Fin d'Exercice
Ecart d'acquisition	8 275				8 275
Logiciels	262		19		281
Autres immobilisations incorporelles	36		250		286
Immobilisations Incorporelles	298		269		567
Agencements	646		11		657
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique	727		26		753
Mobilier	226				226
Immobilisations Corporelles	1 600		37		1 636
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	10 173		306		10 478

(*)L'augmentation des autres immobilisations incorporelles correspond à l'apport en nature d'Ageas France à Avenir Finance Investment Managers.

- Etat des amortissements

Amortissements (en milliers d'euros)	Montant Début D'exercice	Autres mouvements	Dotations de l'Exercice	Reprises	Valeur Brute Fin d'Exercice
Logiciels	262		23		269
Autres immobilisations incorporelles	36		125		161
Immobilisations Incorporelles	282		148		430
Agencements	343		76		419
Matériel de transport	5				5
Matériel de bureau et informatique	575		63		638
Mobilier	196		13		209
Immobilisations Corporelles	1 119		152		1 271
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	1 402		300		1 701

L'apport en nature d'Ageas France à Avenir Finance Investment Managers d'un montant valorisé à 250 K€ est amortie sur 24 mois.

5.3. Autres actifs financiers, y compris dérivés

En milliers d' euros	Valeur au 31/12/2011	Valeur au 31/12/2010
Prêts et créances	189	188
-Dépôts et cautionnements	189	188
-Prêts	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente	287	293
-Actions Sofaris		-
-Actions Auctalys		-
-Parts Renovalys	50	50
-Liquidité sur contrat d'animation de titre	62	68
-Autres		-
-Parts C de FCPI et FCPR	175	175
TOTAL	476	481

Les parts C de FCPI et FCPR n'ont pas fait l'objet de dépréciation car :

- Plusieurs fonds ne sont pas dans la période de clôture
- Absences d'informations sur les valeurs de sortie des fonds en cours de clôture

5.4. Impôts différés Actifs

- Détail du poste

	Valeur au 31/12/2010	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2011	Origine	
						Déficits fiscaux	Décalages temporaires
Avenir Finance	2 218		135		2 082	2 074	8
Avenir Finance Gestion							
Avenir Finance I.M.	11	40			50		50
Avenir Finance Corporate	110	29			139		139
Avenir Finance Immobilier	-64	48			-15		-15
Sicav on Line	1 567		211		1 356	1 352	4
Aupéra		3			3		3
Avenir Finance Gestion Privée	13	2			15		15
TOTAL	3 855	121	347		3 629	3 426	218

Conformément à la norme IAS 12, les actifs d'impôt sont constatés pour le montant probable des bénéfices imposables futurs sur lesquels les pertes fiscales au 31 décembre 2011 pourront être imputées. Les comptes consolidés au 31 décembre 2011 confirment le business plan qui prévoit une consommation totale des impôts différés actifs sur une période de 3 ans.

5.5. Détail du stock et encours

En milliers d'euros	31-déc-11	31-déc.-10
Immeubles	6 997	3 880
<i>Dont frais financier</i>	78	197
Ventes en état futur d'achèvement	376	1 063
Valeurs brutes	7 373	4 943
Provisions pour dépréciation	13	
Stocks et encours nets	7 360	4 943

L'augmentation du stock au 31 décembre 2011 correspond à l'investissement immobilier du groupe Avenir Finance pour répondre aux objectifs 2012 et maintenir la dynamique commerciale de l'exercice 2011.

Cette augmentation ne traduit en aucun cas la remise en cause de la stratégie de portage du groupe. En effet depuis le second semestre 2009, le groupe Avenir Finance a choisi de réduire le risque lié au financement des immeubles en s'appuyant sur des partenaires financiers pour le portage de ces biens.

La provision pour dépréciation constaté sur 2011 correspond à une remise commerciale sur un ancien programme.

5.6. Créances clients

En milliers d'euros	31-déc-11	31-déc.-10
Valeur brute	14 853	13 174
Provisions pour dépréciation	862	768
Valeur nette	13 991	12 406

Le groupe procède régulièrement à une révision de ces créances clients sur une base d'éléments objectifs (antériorité, risque client, ...) afin d'anticiper et d'identifier des risques clients latents.

Les créances clients sont élevés au 31 décembre de chaque exercice du à l'effet de saisonnalité d'une partie des produits du Groupe Avenir Finance.

5.7. Comptes de Notaire

En milliers d'euros	31-déc-11	31-déc.-10
Valeur brute	3 167	1 544
Provisions pour dépréciation	50	50
Valeur nette	3 118	1 494

5.8. Autres créances courantes

En milliers d'euros	31-déc-11	31-déc.-10
Créances fiscales (hors impôt sur les bénéfices)	1020	1 322
Créances sociales	51	49
Charges constatées d'avance	309	266
Compte courant bloqué	-	1200
Compte courant sociétés mises en équivalence	-	39
Autres actifs courants	215	202
Total	1 595	3 078

5.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

- Analyse par nature

En milliers d'euros	31-déc-11	31-déc.-10
Valeurs mobilières de placements	3 472	4 546
<i>Dont Gestion Privée</i>	2 511	2 697
<i>Dont Gestion d'Actifs</i>	960	1 849
Comptes bancaires et autres disponibilités	2 146	1 529
Total	5 618	6 075

Toutes les valeurs mobilières de placement ainsi que les concours bancaires et autres disponibilités sont à échéance moins d'un an.

- Analyse trésorerie ouverture et clôture du tableau de flux

En milliers d'euros	Clôture	Ouverture
Trésorerie et équivalents de trésorerie du bilan	5 618	6 075
Découverts bancaires	-3 297	-4 927
Trésorerie et équivalents de trésorerie du tableau des flux de trésorerie	2 321	1 148

5.10. Capitaux propres du groupe

- Composition du capital et actions dilutives

	Action Ordinaire	Action Prioritaire	BSA	Stock Option	Actions Gratuites	Total
Situation au 31 décembre 2008	2 452 370			96 490	40 744	2 589 604
Emission d'Action	9 150					9 150
Actions sur Auto contrôle	-49 578					-49 578
Emissions de Stocks Option et actions gratuites				214 278	46 804	261 082
Annulation de Stocks Option et actions gratuites				-74 278	-3 344	-77 622
Situation au 31 décembre 2009	2 411 942			236 490	43 460	2 732 636
Emission d'Action						
Actions sur Auto contrôle						
Emissions de Stocks Option et actions gratuites				50 000		50 000
Annulation de Stocks Option et actions gratuites						
Situation au 31 décembre 2010	2 411 942			286 490	43 460	2 782 636
Emission d'Action	74 711					74 711
Actions sur Auto contrôle						
Emissions de Stocks Option et actions gratuites					8 000	8 000
Annulation de Stocks Option et actions gratuites				- 22 606		- 22 606
Situation au 31 décembre 2011	2 486 653			261 778	53 808	2 802 239

5.11. Options de souscription ou d'achats d'actions

Le tableau ci-après récapitule les données relatives aux plans d'options, émis après le 4 janvier 2006 et en vigueur au 31 décembre 2011 :

Date d'attribution	Nombre d'options	Nombre d'option non exercées	Période d'exercice		Prix d'exercice
			de	à	
28-juil.-09	39 278	39 278	28-juil.-09	28-juil.-14	0,60
28-juil.-09	35 000	35 000	28-juil.-09	28-juil.-14	4,64
23-déc.-09	137 500	137 500	23-déc.-09	23-déc.-14	7,38
21-juil.-10	50 000	50 000	21-juil.-10	20-juil.-15	7,99

La juste valeur des options est déterminée sur la base du modèle Black & Scholes selon les hypothèses suivantes :

	28-juil.-09	28-juil.-09	23-déc.-09	21-juil.-10
Taux de rendement sans risque	3,55%	3,55%	3,55%	3,55%
Durée de vie attendue	5	5	5	5
Volatilité attendue	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
Dividendes attendus	0	0	0	0
Cours de l'action	5,15	5,15	7,38	7,43
Prix d'exercice	0,6	4,64	8,2	7,99
Juste valeur	5,54	2,8	2,97	2,46

Sur la base de ces hypothèses la charge comptabilisée au 31 décembre 2011 concernant les plans d'options de souscription ou d'achats d'actions s'élève à 271 K€.

5.11.1. Actions gratuites

Les Conseils d'Administration du 28 juillet 2009, du 23 décembre 2009 et du 18 mars 2011 ont procédé à l'attribution conditionnelle de 30 667, 20 064 et 8 000 actions gratuites.

Conditions d'acquisition des droits

S'agissant de l'attribution conditionnelle d'actions, le plan prévoit une période d'acquisition de 2 ans au terme de laquelle l'acquisition est effective et définitive, sous réserve du respect des conditions du plan. Au terme de cette période d'acquisition, s'ajoute une période de conservation de 2 ans, pendant laquelle les actions sont incessibles.

Juste valeur des actions gratuites attribuées

La juste valeur correspond à la valeur de l'action au jour de l'attribution sous déduction de l'hypothèse de distribution de dividendes pendant la période d'acquisition. Sur la base de ces hypothèses les justes valeurs s'élèvent à 5.15 € et 8.15 €.

La charge comptabilisée au 31 décembre 2011 s'élève à 136 K€.

5.11.2. Bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BSPCE)

Les Conseils d'Administration du 28 juillet 2009, du 23 décembre 2009 et du 21 juillet 2010 ont procédé à l'attribution conditionnelle de 39 278, 35 000, 137 500 et de 50 000 BSPCE.

Conditions d'acquisition des droits

S'agissant de l'attribution conditionnelle des BSPCE, le plan prévoit une période d'exercice de 5 ans. Au terme de cette période d'acquisition, les BSPCE non exercées seront caducs.

Juste valeur des BSPCE

La juste valeur correspond à la valeur de l'action au jour de l'attribution sous déduction de l'hypothèse de distribution de dividendes pendant la période d'acquisition. Sur la base de ces hypothèses les justes valeurs s'élèvent à 5,54, 2,80, 2,97 et 2,44 €

La charge comptabilisée au 31 décembre 2011 s'élève à 135 K€..

5.12. Provisions pour risques et charges

La société Avenir Finance a recensé les différents litiges auxquels elle pourrait être susceptible d'être soumise afin de déterminer les risques devant faire l'objet de provision. Elle a fait l'objet d'assignations et de réclamations contentieuses. Sur le fond, la société estime, après examen de ses conseils, que ces demandes sont infondées.

En milliers d'euros	Valeur au 31/12/2010	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2011
Provision pour impôts						
Provision pour retraites	67	2	4			65
Autres provision pour risques	6	20				26
Autres provision pour charges						
Total	73	22	4			91

5.13. Emprunts et dettes financières

- Analyse par natures

En milliers d'euros	31-déc-11		31-déc.-10	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts sur immobilier		5 900		1 509
Emprunts sur croissance externe				277
Associés comptes courant			-	-
Dépôts et cautionnement		6		
Avances conditionnées	96	39	114	56
Dépôts et concours bancaires		3 297		4 927
Total	96	9 242	114	6 768

- Analyse par maturité

En milliers d'euros	31-déc-11	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts sur immobilier	5 900	5 900		
Emprunts sur croissance externe				
Associés comptes courant				
Dépôts et cautionnement	6	6		
Avances conditionnées	135	39	96	
Dépôts et concours bancaires	3 297	3 297		
Total	9 337	9 242	96	

Les emprunts (hors concours bancaires) ont été souscrits exclusivement en Euros. La dette est exclusivement à taux variable.

Il n'y a pas de dettes à plus de 5 ans.

Sous la rubrique « emprunts sur immobilier » figurent les financements des biens immobiliers en stock ainsi que des ventes actées en fin d'exercice en instance d'encaissement inscrites dans les comptes de Notaires. Le montant des ventes actées au 31 décembre 2011 dont l'encaissement a été constaté début janvier 2012 est 1 366 K€.

5.14. Autres passifs courants

En milliers d'euros	31-déc-11	31-déc.-10
Dettes fournisseurs	5 730	5 501
Dettes fiscales (hors impôt sur les bénéfices)	2 984	2 465
Dettes sociales	1 477	1 614
Fournisseurs d'immobilisations	-	-
Comptes des notaires	35	41
Autres dettes	293	440
Produits constatés d'avance	2 083	2 316
Total	12 603	12 377

6. Notes sur le compte de résultat

6.1. Chiffre d'affaires

	déc-11	déc-10
Sicavonline	5 569	4 515
Avenir Finance Gestion privée	8 208	8 453
Avenir Finance I.M.	8 456	8 732
Avenir Finance Immobilier	11 366	5 383
SCCV Rigord	764	-
Aupera	3 445	4 511
Avenir Finance Gestion & Property	66	11
Avenir Finance Corporate	- 43	100
Avenir Finance	2 183	1 814
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTES SOCIAUX	40 013	33 520
(-) Chiffre d'Affaires intra groupe	-5 691	-6 649
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	34 322	26 870

Les produits provenant de la vente d'immeubles, de produits financiers et d'assurance-vie sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, nette des retours et ristournes, remises commerciales et rabais pour quantités.

Les produits sont comptabilisés lorsqu'il existe une indication objective, prenant en général la forme d'un contrat de vente, d'un compromis ou d'acte notarié, d'un bulletin de souscription ou d'un formulaire qui est exécuté et que le montant des produits peut être évalué de façon fiable.

S'il est probable que des remises seront octroyées et que leur montant peut être évalué de façon fiable, la remise est comptabilisée en moins des produits lorsque la vente est comptabilisée.

6.2.Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles comprennent principalement les charges directes d'actifs propres à chaque produits composants le chiffre d'affaires du Groupe. Elles sont le reflet des charges opérationnelles du reporting de gestion interne du Groupe Avenir Finance conformément aux critères de la norme IFRS 8.

Pour l'activité **Gestion d'Actifs**, il s'agit des charges suivantes :

- Le coût d'achat des immeubles
- Les frais administratifs et de dépositaires
- Les honoraires rattachés aux produits
- Les rétrocessions aux différents partenaires
- Les charges directes d'exploitation

Pour l'activité **Gestion Privée**, il s'agit des charges suivantes :

- Les honoraires rattachés aux produits
- Les rétrocessions aux différents partenaires
- Les charges directes d'exploitation

6.3.Frais de personnel et effectifs

- **Frais de personnel et effectifs**

En milliers d'euros	31-déc-11	31-déc-10
Salaires Bruts	6 768	7 072
Charges patronales	2 810	2 860
Coûts des paiements en actions	271	280
Coûts des provisions pour retraite		
TOTAL	9 849	10 212
Effectif moyen	130	124

Les droits individuels à la Formation (DIF) acquis par les salariés du groupe sont de 6263 heures.

- **Rémunération des dirigeants**

Le montant total des rémunérations versées aux membres de la direction générale est de 442 K€

6.4. Détail des charges d'exploitation

En milliers d' euros	31-déc-11	31-déc-10
Consommables (électricité, Fournitures administratives)	25	23
Location Immobilière	853	804
Location mobilière, entretien, maintenance	19	38
Assurances	363	109
Documentation et base de données	5	18
Personnels Extérieur	114	122
Honoraires	1 025	807
Publicité	325	554
Frais de déplacements	324	319
Télécommunication (Téléphone, Poste..)	110	142
Services Bancaires	135	132
Autres Charges Externes (Cotisations, Dons...)	167	157
TOTAL	3 466	3 224

Les honoraires versés à chacun des commissaires des contrôleurs légaux du groupe Avenir Finance au titre du contrôle légal des comptes clos au 31 décembre 2011 sont les suivants :

	Mazars		Andrée Neolier et Associés		Ersnt & Young	
	déc-11	2010	déc-11	2010	déc-11	2010
Audit						
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	133 758	117 907	46 371	41 280	75 340	69 969
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissariat aux comptes	-	-	-	-	-	-

6.5. Impôts et taxes

En milliers d' euros	31-déc-11	31-déc-10
Taxe sur les salaires	402	466
TVA non récupérable	275	284
Contributions des entreprises territoriales et taxes foncière	299	265
Autres Taxes	303	228
TOTAL	1 279	1 243

6.6. Dotations aux amortissements

En milliers d'euros	31-déc-11	31-déc-10
Dotations immobilisations incorporelles	85	11
Dotations immobilisations corporelles	220	154
TOTAL	305	165

6.7. Dotations aux provisions nettes de reprises

En milliers d'euros	31-déc-11	31-déc-10
Dotations aux provisions sur stocks et encours	-13	
Dotations aux provisions sur créances clients	-139	- 287
Dotations provisions risques et charges	-20	- 6
Dotations provisions pensions retraites	-5	- 2
Reprises aux provisions sur stocks et encours		
Reprises aux provisions sur créances clients		61
Reprises provisions risques et charges	45	28
Reprises provisions pensions retraites	6	28
TOTAL	- 125	- 178

6.8. Autres produits et charges

En milliers d'euros	31-déc-11	31-déc-10
Autres produits et charges	509	367
TOTAL	509	367

Les autres produits et charges se composent des subventions d'exploitation obtenues dans le cadre des travaux de recherche et développement entrepris par le groupe sur les activités financières (Crédit d'Impôt Recherche). Le Groupe Avenir Finance change de présentation comptable en appliquant la norme IFRS 20 pour mettre en avant ces investissements dans l'UGT Gestion d'Actifs.

6.9. Autres produits et charges opérationnels

En milliers d'euros	31-déc-11	31-déc-10
Autres charges opérationnelles	-337	-377
Autres produits opérationnels	1 459	102
TOTAL	1 121	-275

Les autres charges opérationnelles se composent de litiges sociaux sur l'UGT Gestion Privée. Les autres produits opérationnels correspondent à un gain dans le cadre d'une procédure à l'encontre de l'administration fiscale concernant une distorsion sur la TVA sur marge sur la période 2007-2009 pour un montant de 1 200 K€.

6.10. Coût de l'endettement financier net

En K€	déc-11	Opération avec des établis. de Crédits	Opération sur titres	déc.-10
Coût de l'endettement financier	273	273		244
Total des charges	273	273		244
Produits sur cession de VMP	68		68	31
Intérêts sur créances et autres	22	22		17
Reprise Provision sur VMP et Actifs Fi				
Total des produits	89	22	68	49
Coût de l'endettement financier net	-184	-251	68	-195

Le coût de l'endettement financier net est essentiellement composé des charges financières sur emprunts (intérêt, frais d'hypothèque,...) diminué du résultat de cession des valeurs mobilières de placement.

6.11. Impôts sur les résultats

- Ventilation de l'impôt

En milliers d'euros	31-déc-11	31-déc-10
Impôts exigibles	-	-42
Impôts différés	224	-218
Total	224	-176

Les sociétés Sicavonline et Avenir Finance Gestion & Property ne sont plus dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe Avenir Finance. Les autres sociétés du groupe restent intégrées fiscalement.

- Analyse des impôts différés par nature

En milliers d'euros	31-déc-11	31-déc-10
Provision non déductible	139	110
Déficits fiscaux	3 426	3 775
Retraitement temporaire	23	-30
Amortissements non déductibles	42	
Moins Value à LT		
IMPOTS DIFFERES ACTIF	3 629	3 855

- Analyse de la charge d'impôt

En milliers d'euros	31-déc-11	31-déc-10
Résultat avant impôt	323	-254
Taux théorique d'imposition	33,33%	33,33%
Charge d'impôt attendue	1084	-85
Effet des différences permanentes		1
Coûts des paiements en actions	90	93
Plus-value LT cessions titres	24	-193
Déficits imputés non pris en compte antérieurement		
Autres	2	6
Charges d'impôt groupe	224	-176

6.12. Cession d'actifs financiers

Le 17 février 2011, le groupe a cédé ces actions détenus dans Promelys Participations (20% du capital), à la branche de private equity du Groupe Pelican pour un montant conditionné de 100 K€. La moins-value de cession est de - 73 K€.

Le 24 mai 2011, le groupe a cédé 49% d'Avenir Finance Gestion & Property, sa filiale dédiée à la gestion locative à des personnes physiques.

7. Engagements hors bilan (en K€)

- Engagements financiers

	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres	Provisions
Engagements Conditionnels Nantissement, Gage du compte d'instruments financiers, Engagement de non cession des actions sur croissance externe.	182		182				
TOTAL	182		182				

- Dettes garanties par des sûretés réelles

	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs comptables nettes des biens donnés en garantie
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 900	5 900	5 900

Il s'agit des crédits accordés pour les activités « Marchand de biens » et de « construction vente » qui font l'objet en principe d'une promesse d'affectation hypothécaire sur les biens immobiliers en stock.

8. Informations relatives aux parties liées

Les transactions envers les entreprises consolidées en mise en équivalence sont détaillées comme suit :

	2011	2010
Ventes de biens et de services		668
Charges et produits financiers		1

Les créances et dettes inscrites au bilan relatives aux parties liées sont les suivantes :

	2011	2010
Créances d'exploitation		159
Dettes		-
Créances financières		-

9. Evénements postérieurs à l'arrêté

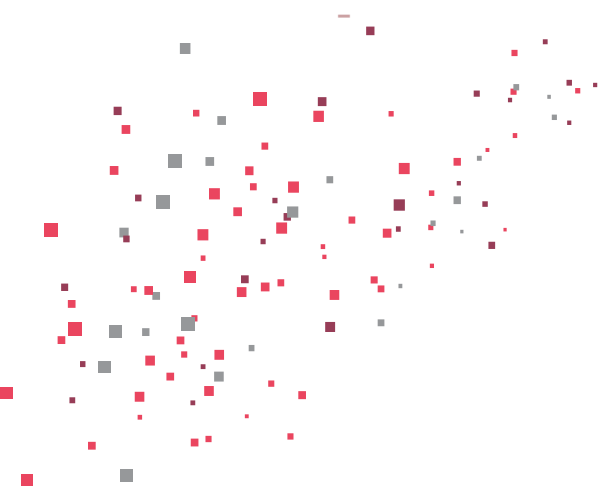
Néant



Rapport Annuel

. 12

Exercice social du
01.01.2012 au 31.12.2012





Avenir Finance SA
Société cotée à Euronext Paris (ISIN
FR0004152874)
51, rue de Saint-Cyr
69009 Lyon

Tél : 04 27 70 54 00 - Fax : 04 27 70 54 01
<http://www.avenirfinance.fr>
Contact : info@avenirfinance.fr

Comptes Consolidés du Groupe au **31 décembre 2012**

ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros		31/12/2012	31/12/2011
Ecart d'acquisition	5.1	8 275	8 275
<i>Dont UGT Gestion Privée</i>		3 761	3 761
<i>Dont UGT Gestion d'actif</i>		4 514	4 514
Autres Immobilisations incorporelles	5.2	4	137
Immobilisations corporelles	5.2	260	365
Autres actifs financiers, y compris dérivés	5.3	696	476
Participations dans les entreprises mises en équivalence		-	-
Actifs d'impôts différés	5.4	3 657	3 629
ACTIF NON COURANT		12 892	12 882
Stock & encours	5.5	7 617	7 360
Créances clients	5.6	27 606	13 991
Créances d'impôt courant		859	647
Comptes de notaires	5.7	564	3 118
Autres créances courantes	5.8	3 841	1 595
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.9	13 644	5 618
Actifs classés comme détenus en vue de la vente			
ACTIF COURANT		54 131	32 329
TOTAL DE L'ACTIF		67 023	45 211

PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros		31/12/2012	31/12/2011
Capital		1 502	1 492
Primes d'émission		14 627	14 415
Réserves consolidées		4 638	4 614
Résultats non distribués		132	398
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)		20 899	20 919
Participations ne donnant pas le contrôle		3 233	2 261
Provisions pour risques et charges	5.12	3	26
Avantages du personnel		81	66
Emprunts et dettes financières	5.13	64	96
PASSIF NON COURANT		148	188
Emprunts et dettes financières	5.13	9 110	9 242
<i>dont endettement sur immobilier</i>		<i>3 804</i>	<i>5 900</i>
Dettes fournisseurs	5.14	10 797	5 730
Dettes fiscales et sociales	5.14	7 217	4 461
Autres dettes	5.14	15 619	2 411
Passifs classés comme détenus en vue de la vente			
PASSIF COURANT		42 743	21 844
TOTAL DU PASSIF		67 023	45 211

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2012		31/12/2011		
Ventes de marchandises		18 563		15 365	
Ventes de produits		21 791		18 957	
CHIFFRE D'AFFAIRES	6.1	40 354		34 322	
Charges Opérationnelles	6.2	23 442		19 809	
MARGE BRUTE		16 912	100,0%	14 513	100,0%
Taux		42%		42%	
Frais de personnel	6.3	-10 813	-63,9%	-9 850	-67,9%
Charges externes	6.4	-3 415	-20,2%	-3 466	-23,9%
Impôts et taxes	6.5	-1 218	-7,2%	-1 279	-8,8%
Dotations nettes aux amortissements	6.6	-310	-1,8%	-305	-2,1%
Dotations aux provisions nettes de reprises	6.7	10	0,1%	-125	-0,9%
Autres produits et charges (*)	6.8	424	2,5%	509	3,5%
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		1 591	9,4%	-2	0,0%
Pertes de valeur sur actifs					
Cession d'actifs financiers	6.12	0		-73	
Autres produits et charges opérationnels	6.8	-103		1 121	
RESULTAT OPERATIONNEL		1 488	8,8%	1 046	7,2%
Coût de l'endettement financier brut		-482		-273	
Produits financiers des placements de trésorerie		63		89	
Coût de l'endettement financier net	6.9	-419	-2,5%	-184	-1,3%
Autres produits et charges financières		-150		-30	
Impôts sur les résultats	6.1	-251		-224	
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES		669	4,0%	608	4,2%
Résultat net d'impôt des activités abandonnées					
RESULTAT NET		669	4,0%	608	4,2%
Dont :					
-Part du groupe		132		398	
-Part des minoritaires		536		211	
Résultat net par action - part du groupe (euros)		0,05		0,16	
Résultat net dilué par action - part du groupe (euros)		0,05		0,16	
Nombre d'actions retenu (en milliers)					
pour le résultat net par action		2 503		2 486	
pour le résultat net dilué par action		2 550		2 492	

(*) crédits d'impôts recherche présentés en autres produits courants

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net consolidé de l'exercice	669	608
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Ecart de conversion	-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Résultat global	669	608
Dont part revenant au groupe	132	398
Dont part revenant aux minoritaires	536	211

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d' euros	Capital	Primes	Autres réserves et résultat	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Situation au 31 décembre 2010	1 447	14 119	4 817	20 383	1 941	22 324
Résultat consolidé de l'exercice			398	398	211	609
Coûts des paiements en actions		271		271		271
Variation contrat de liquidité et actions propres						
Attribution d'actions gratuites						
Diminution de pourcentage d'intérêt			158	158	109	267
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	1 447	14 390	5 373	21 210	2 261	23 470
Augmentation de capital	45	25		70		70
Distribution effectuée			-362	-362		-362
Autres variations						
Situation au 31 décembre 2011	1 492	14 415	5 011	20 918	2 261	23 180
Résultat consolidé de l'exercice			132	132	536	669
Coûts des paiements en actions		186		186		186
Variation contrat de liquidité et actions propres						
Attribution d'actions gratuites						
Diminution de pourcentage d'intérêt						
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	1 492	14 601	5 143	21 236	2 797	24 035
Augmentation de capital	10	26		36		36
Distribution effectuée			-373	-373	-445	-818
Autres variations (variation périmètre - part des minoritaires)					881	881
Situation au 31 décembre 2012	1 502	14 627	4 770	20 899	3 233	24 134

Flux de Trésorerie consolidés liés à l'activité

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	12 mois	12 mois
Résultat de la période	669	608
Amortissements des immobilisations	310	305
Dotations / Reprise provisions	110	18
Résultat de cession d'immobilisations		73
Charge d'impôt	-174	-285
Charges financières nettes	482	273
Coût des paiements fondés sur des actions	186	271
	1 583	1 264
Variation de stock	-257	-2 417
Variation des créances d'exploitation (1)	-13 142	-1 993
Variation des dettes d'exploitation (1)	20 910	225
Autres variations	45	
Variation du BFR lié à l'activité	7 556	-4 185
Trésorerie générée par les activités opérationnelles	9 139	-2 921
Intérêts payés	-482	-273
Impôt sur le résultat payé	409	509
Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles	9 066	-2 685
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-73	-311
Acquisitions d'immobilisations financières	-363	
Trésorerie nette sur acquisition & cession filiales	377	
Produits de cession d'immobilisations		124
Trésorerie nette utilisée par les activités d'investissement	-58	-187
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la Société mère	-373	-362
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	-445	
Augmentation de capital		319
Produits de vente et rachat d'actions propres		
Souscription d'emprunts	7 315	11 113
Remboursement d'emprunts	-9 482	-7 026
Intérêts payés		
Trésorerie nette utilisée par les activités de financement	-2 985	4 044
Variation de trésorerie	6 023	1 173
Trésorerie d'ouverture	5.9	2 321
Trésorerie de clôture	5.9	8 343

SOMMAIRE

1.	<i>Bases de préparation</i>	13
1.1.	<i>Déclaration de conformité</i>	13
1.2.	<i>Base d'évaluation</i>	13
1.3.	<i>Monnaie fonctionnelle et de présentation</i>	13
1.4.	<i>Référentiel comptable</i>	13
1.5.	<i>Homogénéisation</i>	14
2.	<i>Principes et méthodes comptables</i>	14
2.1.	<i>Présentation des états financiers</i>	14
2.2.	<i>Recours à des estimations et aux jugements</i>	14
2.3.	<i>Périmètre de consolidation</i>	15
2.4.	<i>Identification des entreprises consolidées</i>	15
2.5.	<i>Variation de périmètre</i>	16
2.6.	<i>Méthode de conversion</i>	18
2.7.	<i>Ecarts d'acquisition</i>	18
2.8.	<i>Immobilisations incorporelles</i>	19
2.9.	<i>Immobilisations corporelles</i>	19
2.10.	<i>Actifs loués.</i>	19
2.11.	<i>Autres actifs financiers</i>	19
2.12.	<i>Stocks</i>	20
2.13.	<i>Créances clients</i>	21
2.14.	<i>Comptes de Notaires</i>	21
2.15.	<i>Autres créances courantes</i>	21
2.16.	<i>Trésorerie et équivalents</i>	21
2.17.	<i>Actifs non courants détenus en vue de la vente</i>	21
2.18.	<i>Capitaux propres (actions propres)</i>	21
2.19.	<i>Provisions pour risques et charges</i>	22
2.20.	<i>Avantages au personnel</i>	22

2.21.	<i>Emprunts et dettes financières</i>	22
2.22.	<i>Instruments financiers</i>	22
2.23.	<i>Chiffre d'affaires</i>	23
2.24.	<i>Marge brute opérationnelle</i>	23
2.25.	<i>Coût de l'endettement financier net</i>	23
2.26.	<i>Impôt sur le résultat</i>	24
2.27.	<i>Résultat par actions</i>	24
3.	<i>Informations sectorielles</i>	25
3.1.	<i>Compte de résultat par secteur d'activité</i>	26
3.2.	<i>Bilan consolidé par secteur d'activité</i>	27
4.	<i>Gestion du risque financier</i>	28
4.1.	<i>Introduction</i>	28
4.2.	<i>Le cadre de la gestion du risque</i>	28
5.	<i>Notes sur le Bilan</i>	29
5.1.	<i>Ecarts d'acquisition</i>	29
5.2.	<i>Détail des immobilisations</i>	29
5.3.	<i>Autres actifs financiers, y compris dérivés</i>	30
5.4.	<i>Impôts différés Actifs</i>	31
5.5.	<i>Détail du stock et encours</i>	31
5.6.	<i>Créances clients</i>	32
5.7.	<i>Comptes de Notaire</i>	32
5.8.	<i>Autres créances courantes</i>	32
5.9.	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	32
5.10.	<i>Capitaux propres du groupe</i>	33
5.11.	<i>Options de souscription ou d'achats d'actions</i>	34
5.11.1.	<i>Actions gratuites</i>	34
5.11.2.	<i>Bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BSPCE)</i>	35
5.12.	<i>Provisions pour risques et charges</i>	35
5.13.	<i>Emprunts et dettes financières</i>	35
5.14.	<i>Autres passifs courants</i>	36
6.	<i>Notes sur le compte de résultat</i>	37
6.1.	<i>Chiffre d'affaires</i>	37

6.2.	<i>Charges opérationnelles</i>	38
6.3.	<i>Frais de personnel et effectifs</i>	38
6.4.	<i>Détail des charges d'exploitation</i>	39
6.5.	<i>Impôts et taxes</i>	39
6.6.	<i>Dotations aux amortissements</i>	40
6.7.	<i>Dotations aux provisions nettes de reprises</i>	40
6.8.	<i>Autres produits et charges</i>	40
6.9.	<i>Autres produits et charges opérationnels</i>	40
6.10.	<i>Coût de l'endettement financier net</i>	41
6.11.	<i>Impôts sur les résultats</i>	41
7.	<i>Engagements hors bilan (en K€)</i>	43
8.	<i>Informations relatives aux parties liées</i>	43
9.	<i>Evénements postérieurs à l'arrêté</i>	43

1. Bases de préparation

1.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés ont été établis en conformité avec les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 29 mars 2013 et seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires pour approbation.

1.2. Base d'évaluation

Les comptes consolidés sont établis selon la convention du coût historique, à l'exception de certaines catégories d'actifs et passifs évalués à la juste valeur conformément aux IFRS. Les catégories concernées sont mentionnées dans les notes suivantes.

1.3. Monnaie fonctionnelle et de présentation

Les comptes consolidés sont présentés en euro qui est la monnaie fonctionnelle de la Société. Toutes les données financières présentées en euro sont arrondies au millier d'euros le plus proche.

1.4. Référentiel comptable

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 par le Parlement européen et le Conseil européen, les états financiers consolidés du groupe Avenir Finance au 31 décembre 2012 sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publié par l'IASB (International Accounting Standards Board) au 31 décembre 2012 et tel qu'adopté dans l'Union européenne à la date de clôture des comptes.

Les principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Avenir Finance a appliqué dans ses états financiers IFRS toutes les normes et interprétations IFRS / IFRIC publiées au journal officiel de l'Union Européenne au 31 décembre 2012 et dont l'application est obligatoire depuis le 1er janvier 2012.

Il n'a pas été fait application de normes ou interprétations établies par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2012.

L'adoption par l'Union européenne des normes et interprétations suivantes, d'application obligatoire au 1er janvier 2012, est sans impact sur les états financiers consolidés du Groupe :

- IFRS 1 amendée – « Première adoption des IFRS »,
- IFRS 7 – « Instruments financiers : informations à fournir »,
- IAS 1 – « Présentation des états financiers »,
- IAS 24 révisée – « Informations sur les parties liées »
- IFRIC 14 – « Paiements d'avance ».

Avenir Finance a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne avant la date de clôture, et qui rentrent en vigueur postérieurement à cette date. Avenir Finance n'anticipe pas, compte tenu de l'analyse en cours, d'impact significatif sur ses comptes.

Le Groupe ne s'attend pas à ce que les normes, interprétations et amendements, publiés par l'IASB, mais non encore approuvés au niveau européen, aient une incidence significative sur les états financiers des prochains exercices.

1.5. Homogénéisation

Les états financiers de l'ensemble des filiales incluses dans le périmètre des comptes consolidés ont été homogénéisés selon les principes et règles comptables du Groupe en conformité avec les IFRS. La société est consolidée sur la base de son bilan arrêté au 31 décembre 2012.

2. Principes et méthodes comptables

Les méthodes comptables décrites ci-dessous ont été appliquées de façon constante sur toutes les périodes présentées dans les états financiers consolidés et ont été appliquées systématiquement par toutes les entités du Groupe.

2.1. Présentation des états financiers

Le Groupe applique « IAS 1 révisée (2007) Présentation des états financiers » entrée en vigueur le 1er janvier 2009. En conséquence, le Groupe présente toutes les variations de capitaux propres relatives aux actionnaires de la Société uniquement dans l'état de variation des capitaux propres tandis que les variations de capitaux propres qui ne concernent pas les actionnaires sont également présentées dans l'état du résultat global.

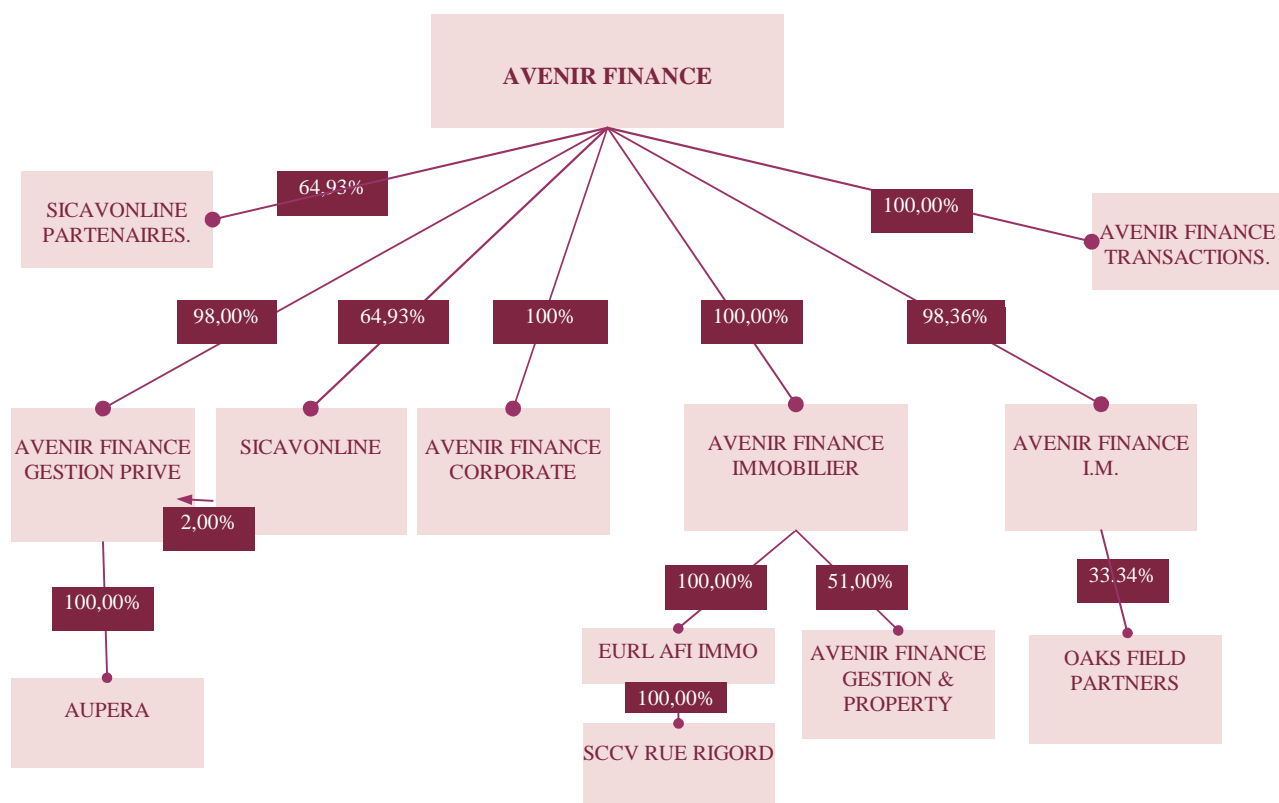
Les informations comparatives ont été retraitées pour être mises en conformité avec la norme révisée. Ce changement de méthode comptable qui n'affecte que la présentation n'a aucun impact sur le résultat par action.

2.2. Recours à des estimations et aux jugements

L'établissement des Etats Financiers conformément au cadre conceptuel des normes de l'IASB nécessite de recourir à des estimations et de formuler des hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, les montants de charges et de produits du compte de résultat et les engagements relatifs à la période arrêtée. Les résultats réels ultérieurs pourraient être différents. Ces estimations et hypothèses font l'objet de révisions et d'analyses régulières qui intègrent les données historiques et les données prévisionnelles.

Ces hypothèses concernent principalement l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs (notes 2.7, 2.9, 2.11 et 2.12), l'évaluation des indemnités de fin de carrières (note 2.20) et les provisions pour risques et charges (note 2.19), les options de souscription ou d'achats d'actions (5.11).

2.3. Périmètre de consolidation



2.4. Identification des entreprises consolidées

Conformément à l'IAS 27 révisée, le pourcentage de contrôle traduit le lien de dépendance entre la société consolidant (Avenir Finance) et chaque société dont elle détient directement ou indirectement, des titres. Le contrôle peut également exister en vertu de clauses contractuelles ou résulter de faits. Il définit un pourcentage de contrôle de droits, contractuels ou de faits et donne un pouvoir de décision.

Le pourcentage de contrôle de la société Avenir Finance dans toutes les sociétés appartenant au périmètre de consolidation hors Oaks Field Partners, est supérieur à 50 % et représente un contrôle exclusif. La méthode de consolidation utilisée est donc la méthode de l'intégration globale.

Dans le cadre de la société Oaks Field Partners, le pacte d'associés signé et les statuts permettent au Groupe Avenir Finance d'exercer un contrôle de la société conformément aux exigences de la norme IAS27. La société Oaks Field Partners a donc été incluse dans le périmètre de consolidation et consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

En complément, nous précisons que Sicavonline détient 2,08 % d'Avenir Finance Gestion Privée.

Société	Siège	N° de Siret	Détention Directe %	Contrôle du Groupe %	Méthode de Conso	Intérêts du Groupe %
AVENIR FINANCE IMMOBILIER	LYON	412 576 589 00037	100,00%	100,00%	IG.	100,00%
AVENIR FINANCE CORPORATE	PARIS	421 689 159 00034	100,00%	100,00%	IG.	100,00%
SICAVONLINE	PARIS	423 973 49400044	64,93%	100,00%	IG.	64,93%
AVENIR FINANCE GESTION PRIVÉE	PARIS	431 974 963 00032	98,01%	100,00%	IG.	100,00%
AVENIR FINANCE I.M.	PARIS	414 596 791 00080	98,36%	100,00%	IG.	98,36%
AVENIR FINANCE GESTION & PROPERTY	LYON	511 839 904 00014	0,00%	100,00%	IG.	51,00%
EURL AFI IMMO	LYON	484 566 922 00023	0,00%	100,00%	IG.	100,00%
SCCV RUE RIGORD	LYON	485 191 290 00025	0,00%	100,00%	IG.	100,00%
AUPERA	LYON	440 068 617 00016	0,00%	100,00%	IG.	100,00%
SICAVONLINE PARTENAIRES	PARIS	789 918 521	64,93%	100,00%	IG.	64,93%
AVENIR FINANCE TRANSACTIONS	LYON	789 645 439	100,00%	100,00%	IG.	100,00%
OFF	PARIS	502 702 426	0,00%	100,00%	IG.	33,34%

2.5. Variation de périmètre

a – Evénements 2012

Le 11 décembre 2012, le groupe a créé avec AGEAS France la société Sicavonline Partenaires pour exploiter les activités, cédées par Sicavonline, d'apporteur d'affaires immobilier et d'agence de média web spécialisée dans le domaine de la communication financière et économique.

Le 28 novembre 2012, la société Avenir Finance Immobilier a cédé son fonds de commerce de transactions immobilières à une entité du groupe Avenir Finance qui est spécialement dédiée à l'exercice de cette activité. La société Avenir Finance Transactions a donc été créée en vue d'exploiter cette activité.

Le 29 mai 2012, l'équipe de gestion OFF et les fonds AFIM OFF (AFIM OFF 150, AFIM OFF 400 et AFIM OFF Euro Sovereign Bond Fund qui deviendront OFF 150, OFF 400 et OFF Euro Sovereign Bond Fund) sont apportés à Oaks Field Partners par augmentation de capital. A l'issue de l'apport, AFIM détiendra 33,34% du capital d'OFF et Emeric Challier, président d'OFF, 66,66%.

b - Evénements 2011

Le 17 février 2011, le groupe a cédé ses actions détenues dans Promelys Participations (20% du capital), à la branche de private equity du Groupe Pelican pour un montant de 100 K€. La moins-value de cession est de - 73 K€. Cette cession ne donnera pas lieu à l'élaboration de compte proforma car elle représente une part non significative dans les comptes groupe.

Le 13 mai 2011, la société AGEAS France a pris une participation de 1,64% dans le capital d'Avenir Finance Investment Managers par le biais d'un apport en nature.

Le 24 mai 2011, le groupe a cédé 49% de Régie Pierre, sa filiale dédiée à la gestion locative. Le nom commercial a été modifié sur le 2nd semestre 2011. Le nouveau nom commercial est Avenir Finance Gestion & Property.

c - Historique

Le 02 mars 2010, le groupe a cédé 80% d'Avenir Finance Gestion, sa filiale dédiée au non coté, à la branche de private equity du Groupe Pelican pour un montant de 1,2 M€. La plus value de cession dégagée est de 87 K€. Cette cession ne donnera pas lieu à l'élaboration de compte proforma car elle représente une part non significative dans les comptes groupe. Avenir Finance Gestion a été renommé PROMELYS PARTICIPATIONS

Le 01 mai 2010, le groupe a acquis 100% de la société Aupera dont l'activité principale est « contractant général non exécutant ».

Ageas France et Avenir Finance ont signé le 15 décembre 2009 un contrat d'investissement et de partenariat portant sur la distribution et la promotion de produits d'assurance sur la vie et de produits d'épargne patrimoniale. Dans le cadre du Contrat de Partenariat, Ageas France et Avenir Finance sont convenues que Ageas France prenne une participation dans le capital de Sicavonline à concurrence de 35,07 % du capital social de la Société, d'une part, par l'acquisition par Ageas France auprès d'Avenir Finance de 24,24% du capital social, et d'autre part, par la souscription par Ageas France à une augmentation de capital réservée.

Ageas France pourra porter sa participation à hauteur de 49% du capital social de Sicavonline dans le cadre d'une promesse de vente d'une durée de 24 mois.

Le 30 Octobre 2000, la SA Avenir Finance crée Avenir Finance Gestion : gestion de fonds communs de placement et de portefeuille (agrément COB du 14 Novembre 2000). Son premier exercice s'est clôturé le 31 Décembre 2001.

Le 22 Novembre 2000, la SA Avenir Finance reçoit, dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en nature, 99,99 % des titres de la société Avenir Finance Immobilier, créée en 1997, qui appartenaient auparavant en propre aux principaux actionnaires d'Avenir Finance.

Le 18 Décembre 2001, la SA Avenir Finance crée Avenir Finance Investissement : gestion de portefeuille pour le compte de tiers et d'organismes de placement collectif (Agrément COB du 21 Janvier 2002). Son premier exercice se clôture le 31 Décembre 2002.

Le 27 décembre 2002, la SA Avenir Finance reçoit, après avoir souscrit à 2 augmentations de capital en numéraire à hauteur de 1 724 600 €, 89.3% des titres de la société Sicavonline dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en nature. Sicavonline détient une filiale (Sicavonline Vie) pour les activités assurance et immobilière.

Le 5 août 2002, la SA Avenir Finance se porte acquéreur de 89.96% de la société FF&T EQUITY par achat d'actions. Par la suite, cette société est renommée Avenir Finance Corporate. Entre 2003 et 2005, la SA Avenir Finance rachète 10,03% du capital de la SA Avenir Finance Corporate.

Le 26 mai 2004, la SA Avenir Finance souscrit à une augmentation de capital dans sa filiale Sicavonline Vie et porte son pourcentage de détention direct à 88.79%. Le 30 novembre 2004, avec effet rétroactif au 1er Janvier 2004, la Société Avenir Finance apporte à ses filiales Sicavonline et Sicavonline Vie les activités bourse, assurance et immobilier. L'apport a été valorisé sur la base des valeurs nettes comptables et rémunéré par l'attribution d'actions nouvelles. La SA Avenir Finance porte son pourcentage de détention direct dans la SA Sicavonline Vie à 98.93%. Cette opération est sans incidence sur les comptes consolidés du groupe. En Mars 2008, cette société est renommée Avenir Finance Gestion Privée.

Le 2 décembre 2004, la SA Avenir Finance a procédé à l'acquisition de 100% des titres de la SA PLG Capital (Société spécialisée dans la gestion de portefeuilles). Le 30 décembre 2004, cette société est renommée Avenir Finance I.M. et procède à l'acquisition de 50% de la SA Finalog pour porter son pourcentage de détention à hauteur de 100% dans cette filiale. Cette dernière a ensuite fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine en date du 30 décembre 2004.

Le 26 avril 2005, la société Avenir Finance I.M. fait l'acquisition de la SA Financière Vendôme. Cette dernière a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine le 30 juillet 2005. Le 30 juin 2005, la SA Avenir Finance I.M a absorbé la SA Avenir Finance Investissement. Cette opération a été sans incidence sur les comptes consolidés du groupe.

Le 13 juillet 2005, la SAS Avenir Finance Immobilier crée une filiale pour gérer les opérations de construction-vente : l'EURL AFI IMMO et la SCCV rue Sainte rue Rigord.

2.6. Méthode de conversion

Les créances et dettes libellées en devises, dans un premier temps sont converties sur la base des cours de change effectifs au moment des transactions. Ils sont ensuite réévalués en fonction des cours en vigueur à la date de clôture.

Les différences de change résultant de cette réévaluation sont constatées au compte de résultat. Les transactions en devises, quant à elles, restent converties aux taux en vigueur à la date de leur réalisation. Il en va de même des flux de trésorerie.

2.7. Ecart d'acquisition

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Les actifs, passifs et passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les écarts d'évaluation identifiés lors de l'acquisition sont comptabilisés dans les postes d'actifs et passifs concernés. L'écart résiduel représentatif de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part du Groupe dans l'évaluation à la juste valeur des actifs et des passifs identifiés est comptabilisé en écart d'acquisition. Les écarts d'acquisition ne sont plus amortis conformément à la norme IFRS 3 «Regroupements d'entreprise».

Un test de dépréciation est effectué au minimum une fois lors de la clôture des comptes annuels et dès lors qu'un indice de perte de valeur est identifié. La valeur d'utilité est déterminée par actualisation des flux de trésorerie futurs qui seront générés par les actifs testés. Ces flux de trésorerie futurs résultent des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par la Direction du Groupe Avenir Finance.

Les tests de dépréciation sont réalisés au niveau des Unités Génératrices de Trésorerie (UGT) auxquelles ces actifs peuvent être affectés, soit l'ensemble homogène d'actifs à l'origine d'entrées et de sorties de trésorerie distinctes de celles d'autres groupes d'actifs. Les unités génératrices de trésorerie correspondent aux métiers de Gestion d'Actifs et Gestion Privée. La ventilation des UGT est ainsi basée sur les secteurs opérationnels du Groupe et conforme aux préconisations de la norme IFRS 8.

Au 31 décembre 2012 les flux financiers issus des prévisions d'activité des trois prochaines années ont été actualisés en retenant les hypothèses suivantes :

- un taux sans risque de 3,1830 % (OAT 10 ans),
- un taux de risque de 6 % (« Small Caps »),
- un coefficient (β) de sensibilité du taux de risque déterminé en fonction de l'activité rattachable à chaque élément incorporel, de sa maturité, de l'existence ou non d'un portefeuille et de la répartition des clients dans ce portefeuille (1,1 pour l'UGT Gestion Privée et 1,15 pour l'UGT Gestion d'Actifs),
- un taux de croissance à l'infini prudent compris entre 1,5% et 2,5 % déterminé en fonction des prévisions d'activité de la filiale.

En cas de perte de valeur d'utilité, une dépréciation est constatée dans les comptes consolidés dans la rubrique « variation de valeur des écarts d'acquisition ».

La dépréciation comptabilisée est irréversible et ne pourra pas faire l'objet d'une reprise lorsque la valeur d'utilité de l'écart d'acquisition sera à nouveau supérieure à sa valeur comptable.

2.8. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur prix de revient. Les éléments incorporels identifiés lors d'une acquisition sont inclus dans ce poste. Il s'agit principalement de brevets et de logiciels. Les logiciels sont amortis sur leur durée d'utilisation attendue par le Groupe c'est-à-dire 3 à 5 ans.

2.9. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles ne font l'objet d'aucune réévaluation.

Les composantes d'une immobilisation sont comptabilisées séparément lorsque leurs durées d'utilité estimées, et donc leurs durées d'amortissement, sont significativement différentes.

a – Amortissement

L'amortissement est calculé sur le montant amortissable, qui est le coût de l'actif ou tout autre montant substitué au coût. Compte tenu de la typologie des actifs corporels, aucune valeur n'a été considérée à l'issue des durées de vie économique présentées ci-dessous.

L'amortissement est comptabilisé en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle, ce qui représente au mieux le rythme estimé de consommation des avantages économiques futurs représentatifs de l'actif.

Les durées estimées sont les suivantes :

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Installations générales	Linéaire	3 à 10 ans
Matériel de bureau	Linéaire	1 à 4 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	4 à 7 ans

Les modes d'amortissement, les durées d'utilité et les valeurs résiduelles sont revus à chaque clôture annuelle et ajustés si nécessaire.

b- Coûts ultérieurs

Le coût de remplacement d'un composant d'une immobilisation corporelle est comptabilisé dans la valeur comptable de cette immobilisation s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et son coût peut être évalué de façon fiable. La valeur comptable du composant remplacé est décomptabilisée.

Les coûts d'entretien courant et de maintenance sont comptabilisés en charges au moment où ils sont encourus.

2.10. Actifs loués.

a - Location financement

Aucun contrat de location financement n'a été souscrit par le groupe.

b- Location simple

Les contrats de location ne possédant pas les caractéristiques d'un contrat de location financement sont enregistrées comme des contrats de location opérationnelle, et seuls les loyers sont enregistrés au résultat.

2.11. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers comprennent :

- prêts et créances, ce poste comprend des dépôts et cautionnements, et des prêts comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif ;

- actifs financiers disponibles à la vente, ce poste comprend des titres de participations de sociétés qui n'entrent pas dans le périmètre de consolidation et des actions de sociétés cotées ; ils sont évalués en juste valeur et les pertes et profits latents sont comptabilisés au compte de résultat.

Lors de chaque clôture, le Groupe Avenir Finance recherche toute indication objective de perte de valeur d'un actif financier ou groupe d'actifs financiers. Lorsqu'une perte de valeur est constatée, le Groupe Avenir Finance procède à la comptabilisation d'une dépréciation.

2.12. Stocks

a- Composition du stock

Les stocks sont composés soit d'immeubles acquis sous le régime de marchand de biens, soit d'encours liés des contrats en l'état futur d'achèvement (SCCV – Société Civile de Construction Vente).

Pour les programmes en-cours de commercialisation, le coût « stockable » est réparti entre les lots selon la grille des prix de vente.

b- Comptabilisation et méthode de dépréciation

A la date de clôture, les biens immobiliers sont comptabilisés à la valeur la plus basse entre le coût d'acquisition et la valeur réalisable nette. Conformément à l'IAS 23, les frais financiers supportés avant la mise en commercialisation des immeubles sont incorporés au prix de revient.

Le coût d'acquisition intègre les charges suivantes :

- le coût d'achat de l'immobilier
- les frais d'actes, honoraires de notaire, droits de timbres et frais de publicité foncière
- les frais d'acquisition (honoraires d'entremise notamment)
- les indemnités d'éviction
- les frais d'études et de travaux
- les autres frais directement liés l'acquisition des immeubles
- Les frais financiers supportés par le groupe entre l'acquisition de l'immeuble et la commercialisation du premier lot

La valeur de réalisation nette est obtenue au travers d'expertises indépendantes effectuées sur les immeubles composant le stock immobilier du groupe Avenir Finance. Une dépréciation est constatée sur l'immeuble concerné lorsque sa valeur de réalisation nette est inférieure à son coût d'acquisition.

L'avis de valorisation des experts indépendants fin 2012 sur le programme de La Baule et le taux de rotation du stock pour les immeubles acquis depuis 2010 confirment que les valeurs résiduelles de ces immeubles ne nécessitent pas de dépréciation.

Pour les **Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)**, les encours sont constitués des frais engagés pour la réalisation des constructions des SCCV.

Les frais engagés se composent des éléments suivants :

- le coût d'achat de l'immeuble,
- les frais d'actes, honoraires de notaire, droits de timbres et frais de publicité foncière,
- les frais d'acquisition (honoraires d'entremise notamment),
- les indemnités d'éviction,
- les frais d'études et de travaux,
- Les frais financiers supportés par le groupe avant la commercialisation.

2.13. Créances clients

Les créances clients sont enregistrées à leur valeur nominale, qui correspond à leur juste valeur.

Les créances considérées comme douteuses font l'objet de provisions pour dépréciation déterminées en fonction de leur risque de non-recouvrement.

2.14. Comptes de Notaires

Il s'agit en majorité des fonds détenus par les notaires suite aux ventes réalisées par Avenir Finance Immobilier.

2.15. Autres créances courantes

Ce poste contient principalement :

- les créances sociales et fiscales du groupe,
- les comptes courants débiteurs vis-à-vis de tiers au groupe,
- les charges constatées d'avance,

Les charges constatées d'avance correspondent principalement à des charges à caractère d'exploitation postérieures à la date de clôture des comptes.

2.16. Trésorerie et équivalents

Ce poste comprend les disponibilités et les placements monétaires sans risque, mobilisables ou cessibles à très court terme, effectués par le Groupe dans le cadre de sa gestion de trésorerie au quotidien. Ces placements représentent des actifs financiers de transaction et sont donc évalués à leur juste valeur et les gains ou pertes latents sont comptabilisés en résultat. La juste valeur est déterminée par référence au prix du marché à la date de clôture de la période.

Les découverts bancaires, assimilés à un financement, sont présentés dans les « Emprunts et Dettes financières courants ».

La filiale S.A. Sicavonline est soumise à la réglementation applicable aux établissements bancaires. Le règlement 93-05 du 21 décembre 1993 de cette réglementation impose aux établissements de crédit de respecter en permanence des ratios de prudence dits « Ratio Grands Risques ». Ces ratios ont pour conséquence de limiter la concentration des risques en maintenant un niveau de fonds propres suffisant. Ces ratios font l'objet d'évaluation à court terme afin de dissocier la trésorerie courante de la trésorerie non courante. Dans le cas où l'évaluation des ratios à un an met en évidence une trésorerie non disponible pour le groupe, celle-ci fait l'objet d'un reclassement dans les actifs non courants.

2.17. Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les actifs non courants ou les groupes d'actifs et passifs destinés à être cédés dont la valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente plutôt que par l'utilisation continue sont classés comme actifs détenus en vue de la vente.

2.18. Capitaux propres (actions propres)

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres, le montant de la contrepartie payée y compris les coûts directement attribuables est comptabilisé net d'impôt en diminution des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres et déduites des capitaux propres. Lorsque les actions propres sont vendues ou remises en circulation, le montant reçu est comptabilisé en augmentation des capitaux propres, et le solde positif ou négatif de la transaction est transféré en résultats non distribués.

2.19. Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées, conformément à IAS 37, lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques, sans avantage équivalent, sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Ces provisions sont estimées en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'établissement des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, les provisions sont actualisées.

2.20. Avantages au personnel

a - Régimes à prestations définies

Un régime à prestations définies est un régime d'avantages postérieurs à l'emploi autre qu'un régime à cotisations définies. L'obligation nette du Groupe au titre de régimes à prestations définies est évaluée séparément pour chaque régime en estimant le montant des avantages futurs acquis par le personnel en échange des services rendus au cours de la période actuelle et des périodes antérieures ; ce montant est actualisé pour déterminer sa valeur actuelle. Les coûts des services passés non comptabilisés et la juste valeur des actifs du régime sont ensuite déduits.

Le taux d'actualisation est égal au taux d'intérêt, à la date de clôture, des obligations de première catégorie. Les calculs sont effectués tous les ans en utilisant la méthode des unités de crédit projetées.

b - Avantages à court terme du personnel

Les obligations au titre des avantages à court terme sont évaluées sur une base non actualisée et comptabilisées lorsque le service correspondant est rendu. Un passif est comptabilisé pour le montant que le Groupe s'attend à payer au titre des plans d'intéressement et des primes réglés en trésorerie à court terme si le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite d'effectuer ces paiements en contrepartie de services passés rendus par le membre du personnel et que l'obligation peut être estimée de façon fiable.

c - Paiements fondés sur des actions

La juste valeur déterminée à la date d'attribution des droits à paiement fondé sur des actions accordés aux membres du personnel est comptabilisée en charges de personnel, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres, sur la période au cours de laquelle les membres du personnel acquièrent les droits d'une manière définitive. Le montant comptabilisé en charges est ajusté pour refléter le nombre des droits pour lesquels il est estimé que les conditions de service et de performance hors marché seront remplies, de telle sorte que le montant comptabilisé en charges in fine est basé sur le nombre réel de droits qui remplissent les conditions de service et les conditions de performance hors marché à la date d'acquisition. Pour les droits à paiement fondé sur des actions assortis d'autres conditions, l'évaluation de la juste valeur à la date d'attribution reflète ces conditions et les écarts entre l'estimation et la réalisation ne donnent lieu à aucun ajustement ultérieur.

2.21. Emprunts et dettes financières

Ils sont évalués au coût amorti sur la base d'un taux d'intérêt effectif. Les emprunts et dettes financières à moyen et long terme sont présentés dans les Passifs non courants. Les emprunts et dettes financières à court terme, ainsi que la part remboursable à moins de un an des emprunts et dettes financières à moyen et long terme, sont présentés dans les Passifs courants.

2.22. Instruments financiers

a - Actifs financiers non dérivés

Le Groupe comptabilise initialement les prêts, créances et dépôts à la date à laquelle ils sont générés. Tous les autres actifs financiers sont comptabilisés initialement à la date de la transaction à laquelle le Groupe devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Les prêts et créances sont des actifs financiers à paiements fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. De tels actifs sont comptabilisés initialement à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes bancaires et les valeurs mobilières de placement. Les découverts bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie.

b - Passifs financiers non dérivés

Le Groupe comptabilise initialement les dettes émises et les passifs subordonnés à la date à laquelle ils sont générés. Tous les autres passifs financiers (y compris les passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du compte de résultat) sont comptabilisés initialement à la date de transaction à laquelle le Groupe devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Le Groupe décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, annulées ou arrivent à expiration.

Le Groupe a les passifs financiers non dérivés suivants : des emprunts, des découverts bancaires, des dettes fournisseurs et autres dettes. De tels passifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur ajustée de tout coût de transaction directement attribuable.

2.23. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du groupe comprend les revenus de l'activité immobilière, les revenus des produits financiers et d'assurance-vie distribués par le groupe, et des prestations de conseils.

Les revenus de l'activité immobilière comprennent la promotion immobilière et les marchés de contractant général. Pour la promotion immobilière, le chiffre d'affaires est constaté à la signature de l'acte. Toutefois, lorsqu'à la signature du compromis, les conditions énoncées par la norme IAS 18 sont respectées, le chiffre d'affaires est constaté. Afin de respecter le délai légal de 7 jours de réflexion accordé aux clients, au 31/12/2012, les compromis pris en compte dans le chiffre d'affaires étaient tous antérieurs au 23/12/2012. Pour les marchés de contractant général, les produits des contrats sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement en application de la norme IAS 11.

Le groupe peut être amené à commercialiser des contrats en l'état futur d'achèvement. Dans ce cas conformément à l'IAS 11, les produits des contrats de construction sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

Les revenus des produits financiers et d'assurance-vie sont comptabilisés en produits à l'issue du délai de réflexion légal accordé aux clients ou lors de l'acceptation des contrats par la compagnie d'assurance.

Les produits issus des prestations de conseils sont constatés selon le degré d'avancement du dossier traité.

2.24. Marge brute opérationnelle

Conformément à l'application de la norme IFRS 8 et en adéquation avec le reporting de gestion interne, la marge brute opérationnelle du Groupe est la différence entre le chiffre d'affaires du Groupe et les charges directement imputables aux revenus générés.

2.25. Coût de l'endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'ensemble des emprunts et dettes financières courants et non courants, diminué de la trésorerie et équivalent de trésorerie.

2.26. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend la charge (le produit) d'impôt exigible et la charge (le produit) d'impôt différé. Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés en résultat sauf s'ils se rattachent à un regroupement d'entreprises ou à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres ou en autres éléments du résultat global.

L'impôt exigible est :

- le montant estimé de l'impôt dû (ou à recevoir) au titre du bénéfice (ou de la perte) imposable d'une période, déterminé en utilisant les taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture
- tout ajustement du montant de l'impôt exigible au titre des périodes précédentes.

L'impôt différé est comptabilisé sur la base des différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs et leurs bases fiscales. Les éléments suivants ne donnent pas lieu à la constatation d'impôt différé :

- La comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable
- Les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

De plus, l'impôt différé n'est pas comptabilisé en cas de différences temporelles imposables générées par la comptabilisation initiale d'un écart d'acquisition.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé et le passif réglé, sur la base des réglementations fiscales qui ont été adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont compensés s'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôt exigible, et s'ils concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale, soit sur la même entité imposable, soit sur des entités imposables différentes, mais qui ont l'intention de régler les actifs et les passifs d'impôt exigible sur la base de leur montant net ou de réaliser les actifs et de régler les passifs d'impôt simultanément.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé au titre des différences temporelles déductibles et des pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés que dans la mesure où il est probable que le groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ceux-ci pourront être imputés.

Les actifs d'impôt différé sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la mesure où il n'est désormais plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible.

2.27. Résultat par actions

Le résultat net par action est calculé en divisant le bénéfice net de la société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait de l'exercice des bons de souscription d'actions en cours.

3. Informations sectorielles

Un secteur opérationnel est une composante du Groupe qui se livre à des activités dont elle est susceptible de retirer des revenus et supporter des charges, y compris des revenus et des charges liés aux transactions avec d'autres composantes du Groupe. Le résultat opérationnel du secteur est régulièrement examiné par le Management afin de prendre des décisions quant aux ressources à affecter au secteur et d'évaluer ses performances. Des informations financières distinctes sont disponibles pour cette composante.

Les résultats sectoriels soumis au Management comportent les éléments directement attribuables au secteur ainsi que ceux qui peuvent lui être affectés sur une base raisonnable.

Les secteurs opérationnels répondant aux critères de la norme IFRS 8 sont en accord avec le nouveau suivi opérationnel des performances par le management « management approach » du groupe annoncé le 25 mars 2010 autour de ses deux cœurs de métiers :

- La Gestion Privée
- La Gestion d'Actifs

L'Unité Génératrice de Trésorerie « **GESTION PRIVÉE** » regroupe :

- la distribution avec les sociétés Sicavonline, Sicavonline Partenaires et Avenir Finance Gestion Privée,
- la holding Avenir Finance
- le corporate avec Avenir Finance Corporate.

L'Unité Génératrice de Trésorerie « **GESTION D'ACTIFS** » regroupe :

- la gestion d'actifs avec Avenir Finance Investment Managers et Oaks Field Partners,
- l'immobilier avec Avenir Finance Immobilier, Avenir Finance Transactions, Aupera, SCCV Rue Sainte/Rue Rigord, AFI IMMO et Avenir Finance Gestion & Property.

3.1. Compte de résultat par secteur d'activité

Comptes de résultat	31/12/2012			31/12/2011		
	Gestion Privée	Gestion d'actifs	Total	Gestion Privée	Gestion d'actifs	Total
Chiffre d'affaires sociaux	18 015	27 227	45 242	15 916	22 054	37 970
Ventes intra-secteur	-2 586	-1 127	-3 713	-2 241		-2 241
Chiffre d'affaires	15 429	26 100	41 529	13 675	22 054	35 729
Ventes Inter-secteurs	-917	-258	-1 175	-1 168	-239	-1 407
Chiffre d'affaires consolidé	14 512	25 842	40 354	12 507	21 815	34 322
Marge Opérationnelle	9 778	7 134	16 912	8 907	5 606	14 513
taux	67,4%	27,6%	41,9%	71,2%	25,7%	42,3%
Amortissements des immobilisations	167	143	310	171	135	306
Frais de personnel	7 759	2 868	10 627	7 649	2 199	9 848
Dont Coût des paiements en action	186		186	271		271
Autres charges et produits (*)	126	299	424	159	350	509
Résultat d'exploitation avant dépréciation des Fonds de commerce	-599	2 189	1 591	-1 200	1 197	-2
Cession d'actifs financiers				-73		-73
Autres charges et produits opérationnels	-167	64	-103	-197	1 319	1 122
Perte de valeur des goodwill						
RESULTAT OPERATIONNEL SECTORIEL APRES DEPRECIATION DES FONDS DE COMMERCE	-765	2 253	1 488	-1 470	2 516	1 046
(+) Résultat financier	-186	-383	-569	-87	-128	-214
(-) Impôts sociétés	505	-755	-251	239	-462	-223
RESULTAT CONSOLIDE	-446	1 114	669	-1 318	1 925	608

(*) crédits d'impôts recherche présentés en autres produits courants

3.2. Bilan consolidé par secteur d'activité

Bilan	31/12/2012			31/12/2011		
	Gestion Privée	Gestion d'actifs	Total	Gestion Privée	Gestion d'actifs	Total
Actifs sectoriels	14 615	34 411	49 026	13 806	21 684	35 489
Dont :						
Ecart d'acquisition	3 761	4 514	8 275	3 761	4 514	8 275
Autres immobilisations Incorporelles	4	-1	4	11	126	137
Immobilisations Corporelles	220	40	260	338	27	365
Stocks		7 617	7 617		7 360	7 360
BFRE Actif	11 496	22 290	33 786	10 574	9 706	20 280
Provision sur Actif Circulant	-866	-50	-916	-878	-50	-928
Autres Actifs						
Immobilisations Financières et Autres	521	174	695	473	3	476
Actifs détenus en vue de la vente						
Impôts différés et créance d'impôt	3 468	190	3 658	3 591	38	3 629
Trésorerie Active	4 316	9 328	13 644	3 412	2 206	5 618
TOTAL DES ACTIFS	22 921	44 102	67 023	21 282	23 930	45 211
Passifs sectoriels	11 300	22 417	33 717	8 204	4 490	12 694
Autres Passifs						
Capitaux propres	20 856	3 276	24 132	20 393	2 786	23 179
Emprunts et Trésorerie Passive	4 932	4 241	9 173	3 233	6 104	9 337
Dette d'impôt et dividende						
TOTAL DES PASSIFS	37 088	29 935	67 023	31 831	13 381	45 211

4. Gestion du risque financier

4.1. Introduction

Le Groupe est exposé aux risques suivants liés à l'utilisation d'instruments financiers :

- risque de crédit,
- risque de liquidité,
- risque opérationnel.

Cette note présente des informations sur l'exposition du Groupe à chacun des risques ci-dessus, ses objectifs, sa politique et ses procédures d'estimation et de gestion des risques, ainsi que sa gestion du capital. Des informations quantitatives figurent dans d'autres notes de ces états financiers consolidés.

4.2. Le cadre de la gestion du risque

Il incombe au conseil d'administration de définir et superviser le cadre de la gestion des risques du Groupe. La politique de gestion des risques du Groupe a pour objectif d'identifier et d'analyser les risques auxquels le Groupe est confronté, de définir les limites dans lesquelles les risques doivent se situer et les contrôles à mettre en œuvre, de gérer les risques et de veiller au respect des limites définies.

a - Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

b - Risque de taux d'intérêt

L'exposition au risque de taux d'intérêt existe essentiellement sur l'endettement du groupe qui est pour l'essentiel bas sur des taux d'intérêts variables. Le Groupe n'a pas recours à des instruments dérivés pour se couvrir contre le risque de taux d'intérêt.

c - Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à remplir ses obligations relatives aux passifs financiers qui seront réglés par remise de trésorerie ou d'autres actifs financiers. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou «tendues», sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

d - Risque opérationnel

Le risque opérationnel correspond au risque de perte directe ou indirecte générée par un ensemble de facteurs internes liés aux processus du Groupe, à son personnel, à la technologie, à l'infrastructure, et par des facteurs externes autres que les risques de crédit, de marché et de liquidité tels que la conformité aux règles légales et réglementaires et aux règles de conduite de la profession. Les risques opérationnels sont générés par toutes les opérations du Groupe. L'objectif du Groupe est de gérer son risque opérationnel de façon à trouver un équilibre permettant d'éviter des pertes financières et une atteinte à l'image du Groupe tout en contrôlant l'efficacité des coûts et en évitant les procédures de contrôle susceptibles de décourager l'initiative et la créativité.

5. Notes sur le Bilan

5.1. Ecarts d'acquisition

Les variations des écarts d'acquisition s'analysent de la manière suivante :

Valeur nette	Date d'acquisition	déc.-11	Acquisition	Cession	déc.-12
Distribution	nov-00	30			30
Distribution	août-02	3 730			3 730
Conseils aux entreprises	déc-00				
Gestion Privée		3 760			3 760
Gestion d'actif	déc-04	2 598			2 598
Gestion d'actif	avr-05	1 389			1 389
Immobilier	nov-00	526			526
Gestion d'Actif		4 513			4 513
TOTAL		8 275			8 275

Au 31 décembre 2012, le groupe n'a procédé à aucune actualisation et n'a constaté aucune perte de valeur. La prise de participation dans la société Oaks Field Partners a généré un badwill qui a été directement constaté en compte de résultat conformément à l'application de la norme IAS36.

5.2. Détail des immobilisations

- Etat des immobilisations brutes

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	Valeur Début d'Exercice	Autres mouvements	Acquisition	Cession / perte de valeur	Valeur Fin d'Exercice
Ecart d'acquisition	8 275				8 275
Logiciels	281		9		290
Autres immobilisations incorporelles	286				286
Immobilisations Incorporelles	567		9		576
Agencements	657				657
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique	753	5	64		822
Mobilier	226				226
Immobilisations Corporelles	1 637	5	64		1 706
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	10 479	5	73		10 557

- Etat des amortissements

Amortissements (en milliers d'euros)	Valeur Brute Fin d'Exercice	Autres mouvements	Dotations de l'Exercice (*)	Reprises	Valeur Brute Fin d'Exercice
Logiciels	268		18		286
Autres immobilisations incorporelles	161		125		286
Immobilisations Incorporelles	430		143		573
Agencements	419		79		497
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique	643	9	74		726
Mobilier	209		13		223
Immobilisations Corporelles	1 271	9	166		1 446
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	1 701	9	309		2 019

(*) L'apport en nature d'Ageas France à Avenir Finance Investment Managers d'un montant valorisé à 250 K€ est amortie sur 24 mois.

5.3. Autres actifs financiers, y compris dérivés

En milliers d'euros	Valeur au 31/12/2012	Valeur au 31/12/2011
Prêts et créances	301	189
-Dépôts et cautionnements	301	189
-Prêts	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente	395	287
-Actions Sofaris		
-Actions Auctalys		
-Parts Renovalys	272	50
-Liquidité sur contrat d'animation de titre	76	62
-Autres	28	
-Parts C de FCPI et FCPR	19	175
TOTAL	696	476

Les parts C ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation sur les fonds AFD et AFI qui ont clôturé au 31 décembre 2012. Les parts C des fonds non clôturés au 31 décembre 2012 n'ont pas fait l'objet de dépréciation.

5.4. Impôts différés Actifs

- Détail du poste

	Valeur au 31/12/11	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2012	Origine	
						Déficits fiscaux	Décalages temporaires
Avenir Finance	2 082	80			2 162	2 160	2
Avenir Finance I.M.	50	45			95		95
Avenir Finance Corporate	139		4		135		135
Avenir Finance Immobilier	-15	18			3		3
Avenir Finance Transactions		86			86	86	0
Sicav on Line	1 356		204		1 152	1 077	75
Aupera	3	3			6		6
Avenir Finance Gestion Privée	15	4			19		19
TOTAL	3 629	237	208		3 658	3 323	335

Conformément à la norme IAS 12, les actifs d'impôt sont constatés pour le montant probable des bénéfices imposables futurs sur lesquels les pertes fiscales au 31 décembre 2012 pourront être imputées. Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 confirment le business plan qui prévoit une consommation totale des impôts différés actifs sur une période de 3 ans.

5.5. Détail du stock et encours

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Immeubles	7 640	6 997
<i>Dont frais financier</i>	58	65
Ventes en état futur d'achèvement	-	376
Valeurs brutes	7 640	7 373
Provisions pour dépréciation	23	13
Stocks et encours nettes	7 617	7 360

L'augmentation du stock au 31 décembre 2012 correspond à l'investissement immobilier du groupe Avenir Finance pour répondre aux objectifs 2013 et maintenir la dynamique commerciale entamée depuis l'exercice 2011. Les acquisitions immobilières sur 2012 ont eu lieu sur Lyon, Nîmes, Nice et Saintes.

Cette augmentation ne traduit en aucun cas la remise en cause de la stratégie de portage du groupe. En effet depuis le second semestre 2009, le groupe Avenir Finance a choisi de réduire le risque lié au financement des immeubles en s'appuyant sur des partenaires financiers pour le portage de ces biens.

5.6. Créances clients

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Valeur brute	28 456	14 853
Provisions pour dépréciation	850	862
Valeur nette	27 606	13 991

Le groupe procède régulièrement à une révision de ces créances clients sur une base d'éléments objectifs (antériorité, risque client, ...) afin d'anticiper et d'identifier des risques clients latents.

Les créances clients sont élevées au 31 décembre 2012 du à l'effet de saisonnalité d'une partie des produits du Groupe Avenir Finance et aux marchés signés sur la société Aupéra.

5.7. Comptes de Notaire

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Valeur brute	613	3 167
Provisions pour dépréciation	50	50
Valeur nette	564	3 118

5.8. Autres créances courantes

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Créances fiscales (hors impôt sur les bénéfiques)	2 417	1 020
Créances sociales	64	51
Charges constatées d'avance	379	309
Compte courant bloqué	-	-
Compte courant sociétés mises en équivalence	-	-
Autres actifs courants	982	215
Total	3 841	1 595

5.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

- Analyse par nature

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Valeurs mobilières de placements	3 589	3 472
<i>Dont Gestion Privée</i>	2293	2511
<i>Dont Gestion d'Actifs</i>	1296	960
Comptes bancaires et autres disponibilités	10055	2146
Total	13 644	5 618

Toutes les valeurs mobilières de placement ainsi que les concours bancaires et autres disponibilités sont à échéance moins d'un an.

- Analyse trésorerie ouverture et clôture du tableau de flux

En milliers d' euros	Clôture	Ouverture
Trésorerie et équivalents de trésorerie du bilan	13 644	5 618
Découverts bancaires	-5 300	-3 297
Trésorerie et équivalents de trésorerie du tableau des flux de trésorerie	8 343	2 321

5.10. Capitaux propres du groupe

- Composition du capital et actions dilutives

	Action Ordinaire	Action Prioritaire	BSA	Stock Option	Actions Gratuites	Total
Situation au 31 décembre 2009	2 411 942			236 490	43 460	2 732 636
Emission d'Action						
Actions sur Auto contrôle						
Emissions de Stocks Option et actions gratuites				50 000		50 000
Annulation de Stocks Option et actions gratuites						
Situation au 31 décembre 2010	2 411 942			286 490	43 460	2 782 636
Emission d'Action	74 711					74 711
Actions sur Auto contrôle						
Emissions de Stocks Option et actions gratuites					8 000	8 000
Annulation de Stocks Option et actions gratuites				- 22 606		
Situation au 31 décembre 2011	2 486 653			261 778	53 808	2 802 239
Emission d'Action	16 523					16 523
Actions sur Auto contrôle						
Emissions de Stocks Option et actions gratuites						
Annulation de Stocks Option et actions gratuites						
Situation au 31 décembre 2012	2 503 176			261 778	53 808	2 818 762

5.11. Options de souscription ou d'achats d'actions

Le tableau ci-après récapitule les données relatives aux plans d'options, émis après le 4 janvier 2006 et en vigueur au 31 décembre 2012 :

Date d'attribution	Nombre d'options	Nombre d'option non exercées	Période d'exercice		Prix d'exercice
			de	à	
28-juil.-09	39 278	39 278	28-juil.-09	28-juil.-14	0,60
28-juil.-09	35 000	35 000	28-juil.-09	28-juil.-14	4,64
23-déc.-09	137 500	137 500	23-déc.-09	23-déc.-14	7,38
21-juil.-10	50 000	50 000	21-juil.-10	20-juil.-15	7,99

La juste valeur des options est déterminée sur la base du modèle Black & Scholes selon les hypothèses suivantes :

	28-juil.-09	28-juil.-09	23-déc.-09	21-juil.-10
Taux de rendement sans risque	3,55%	3,55%	3,55%	3,55%
Durée de vie attendue	5	5	5	5
Volatilité attendue	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
Dividendes attendus	0	0	0	0
Cours de l'action	5,15	5,15	7,38	7,43
Prix d'exercice	0,6	4,64	8,2	7,99
Juste valeur	5,54	2,8	2,97	2,46

5.11.1. Actions gratuites

Les Conseils d'Administration du 28 juillet 2009, du 23 décembre 2009, du 18 mars 2011 et du 21 mars 2012 ont procédé à l'attribution conditionnelle de 30 667, 20 064, 8 000 et 4 736 actions gratuites.

Conditions d'acquisition des droits

S'agissant de l'attribution conditionnelle d'actions, le plan prévoit une période d'acquisition de 2 ans au terme de laquelle l'acquisition est effective et définitive, sous réserve du respect des conditions du plan. Au terme de cette période d'acquisition, s'ajoute une période de conservation de 2 ans, pendant laquelle les actions sont incessibles.

Juste valeur des actions gratuites attribuées

La juste valeur correspond à la valeur de l'action au jour de l'attribution sous déduction de l'hypothèse de distribution de dividendes pendant la période d'acquisition. Sur la base de ces hypothèses les justes valeurs s'élèvent à 6.04 €, 7 € et 7 €.

La charge comptabilisée au 31 décembre 2012 s'élève à 35K€.

5.11.2. Bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BSPCE)

Les Conseils d'Administration du 28 juillet 2009, du 23 décembre 2009 et du 21 juillet 2010 ont procédé à l'attribution conditionnelle de 39 278, 35 000, 137 500 et de 50 000 BSPCE.

Conditions d'acquisition des droits

S'agissant de l'attribution conditionnelle des BSPCE, le plan prévoit une période d'exercice de 5 ans. Au terme de cette période d'acquisition, les BSPCE non exercées seront caducs.

Juste valeur des BSPCE

La juste valeur correspond à la valeur de l'action au jour de l'attribution sous déduction de l'hypothèse de distribution de dividendes pendant la période d'acquisition. Sur la base de ces hypothèses les justes valeurs s'élèvent à 5,54, 2,80, 2,97 et 2,44 €

La charge comptabilisée au 30 juin 2012 s'élève à 151 K€.

5.12. Provisions pour risques et charges

La société Avenir Finance a recensé les différents litiges auxquels elle pourrait être susceptible d'être soumise afin de déterminer les risques devant faire l'objet de provision. Elle a fait l'objet d'assignations et de réclamations contentieuses. Sur le fond, la société estime, après examen de ses conseils, que ces demandes sont infondées.

En milliers d'euros	Valeur au 31/12/2011	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2012
Provision pour impôts						
Provision pour retraites	66	21	7			81
Autres provision pour risques	26		22			3
Autres provision pour charges						
TOTAL	91	21	29			84

5.13. Emprunts et dettes financières

- Analyse par natures

En milliers d'euros	31-déc.-12		31-déc.-11	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts sur immobilier		3 804		5 900
Emprunts sur croissance externe				
Associés comptes courant				
Dépôts et cautionnement		6		6
Avances conditionnées	64		96	39
Dépôts et concours bancaires		5 300		3 297
Total	64	9 110	96	9 242

- Analyse par maturité

En milliers d' euros	31/12/2012		31/12/2011	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts sur immobilier		3 804		5 900
Emprunts sur croissance externe				
Associés comptes courant				
Dépôts et cautionnement		6		6
Avances conditionnées	64		96	39
Dépôts et concours bancaires		5 300		3 297
Total	64	9 110	96	9 242

Les emprunts (hors concours bancaires) ont été souscrits exclusivement en Euros. La dette est exclusivement à taux variable. Il n'y a pas de dettes à plus de 5 ans.

Sous la rubrique « emprunts sur immobilier » figurent les financements des biens immobiliers en stock.

5.14. Autres passifs courants

En milliers d' euros	31/12/2012	31/12/2011
Dettes fournisseurs	10 797	5 730
Dettes fiscales (hors impôt sur les bénéfices)	5028	2984
Dettes sociales	2189	1477
Fournisseurs d'immobilisations	-	-
Comptes des notaires	54	35
Autres dettes	717	293
Produits constatés d'avance	14848	2083
Total	33 634	12 603

La hausse significative des produits constatés d'avance s'explique par la signature de plusieurs marchés de travaux sur la société Aupéra (facturation des acomptes lors de la signature des marchés).

6. Notes sur le compte de résultat

6.1. Chiffre d'affaires

	31/12/2012	31/12/2011
Sicavonline	6 043	5 569
Sicavonline Partenaires	525	
Avenir Finance Gestion privée	9 604	8 208
Avenir Finance I.M.	10 954	8 456
Avenir finance Gestion		-
Avenir Finance Immobilier	9 270	11 366
Avenir Finance Transactions	145	
SCCV Rigord	459	764
Aupera	9 169	3 445
Avenir Finance Gestion & Property	295	66
Avenir Finance Corporate		-43
Oaks Field Partners (OFP)	2 203	
Avenir Finance	1 843	2 183
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTES SOCIAUX	50 510	40 013
(-) Chiffre d'Affaires intra groupe	-10 155	-5 691
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	40 354	34 322

Les produits provenant de la vente d'immeubles, de produits financiers et d'assurance-vie sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, nette des retours et ristournes, remises commerciales et rabais pour quantités.

Les produits sont comptabilisés lorsqu'il existe une indication objective, prenant en général la forme d'un contrat de vente, d'un compromis ou d'acte notarié, d'un bulletin de souscription ou d'un formulaire qui est exécuté et que le montant des produits peut être évalué de façon fiable.

S'il est probable que des remises seront octroyées et que leur montant peut être évalué de façon fiable, la remise est comptabilisée en moins des produits lorsque la vente est comptabilisée.

6.2. Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles comprennent principalement les charges directes d'actifs propres à chaque produits composants le chiffre d'affaires du Groupe. Elles sont le reflet des charges opérationnelles du reporting de gestion interne du Groupe Avenir Finance conformément aux critères de la norme IFRS 8.

Pour l'activité **Gestion d'Actifs**, il s'agit des charges suivantes :

- Le coût d'achat des immeubles
- Les frais administratifs et de déposataires
- Les honoraires rattachés aux produits
- Les rétrocessions aux différents partenaires
- Les charges directes d'exploitation

Pour l'activité **Gestion Privée**, il s'agit des charges suivantes :

- Les honoraires rattachés aux produits
- Les rétrocessions aux différents partenaires
- Les charges directes d'exploitation

6.3. Frais de personnel et effectifs

- **Frais de personnel et effectifs**

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Salaires Bruts	7 405	6 768
Charges patronales	3 222	2 810
Coûts des paiements en actions	186	271
Coûts des provisions pour retraite		
TOTAL	10 813	9 849
Effectif moyen	140	125

L'augmentation de la masse salariale s'explique par la politique d'embauche du groupe Avenir Finance sur la filiale Avenir Finance Gestion Privée pour répondre aux objectifs du plan 2012-2015.

6.4. Détail des charges d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Consommables (électricité, Fournitures administratives)	39	25
Location Immobilière	915	853
Location mobilière, entretie, maintenance	31	20
Assurances	211	363
Documentation et base de données	17	5
Personnels Exterieur	103	114
Honoraires	1 031	1 026
Publicité	259	325
Frais de déplacements	389	324
Télécommunication (Téléphone, Poste..)	110	110
Services Bancaires	117	135
Autres Charges Externes (Cotisations, Dons...)	193	167
TOTAL	3 415	3 465

Les honoraires versés à chacun des contrôleurs légaux du groupe Avenir Finance au titre du contrôle légal des comptes clos au 31 décembre 2011 sont les suivants :

	Mazars		Andrée Neolier et Associés		Ersnt & Young	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Audit						
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	123 950	133 758	41 764	46 371	69 564	75 340
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissariat aux comptes	-	-	-	-	-	-

6.5. Impôts et taxes

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Taxe sur les salaires	390	402
TVA non récupérable	249	275
Contributions des entreprises territoriales et taxes foncière	330	299
Autres Taxes	249	303
TOTAL	1 218	1 279

6.6. Dotations aux amortissements

En milliers d' euros	31/12/2012	31/12/2011
Dotations immobilisations incorporelles	144	85
Dotations immobilisations corporelles	166	220
TOTAL	310	305

6.7. Dotations aux provisions nettes de reprises

En milliers d' euros	31/12/2012	31/12/2011
Dotations aux provisions sur stocks et encours	-10	-13
Dotations aux provisions sur créances clients		-139
Dotations provisions risques et charges		-20
Dotations provisions pensions retraites	-21	-5
Reprises aux provisions sur stocks et encours		
Reprises aux provisions sur créances clients	12	
Reprises provisions risques et charges	22	45
Reprises provisions pensions retraites	7	6
TOTAL	10	-125

6.8. Autres produits et charges

En milliers d' euros	31/12/2012	31/12/2011
Autres produits et charges	424	509
TOTAL	424	509

Les autres produits et charges se composent des subventions d'exploitation obtenues dans le cadre des travaux de recherche et développement entrepris par le groupe sur les activités financières (Crédit d'Impôt Recherche). Le Groupe Avenir Finance change de présentation comptable en appliquant la norme IFRS 20 pour mettre en avant ces investissements dans l'UGT Gestion d'Actifs.

6.9. Autres produits et charges opérationnels

En milliers d' euros	31/12/2012	31/12/2011
Autres charges opérationnelles	-283	-337
Autres produits opérationnelles	180	1 459
TOTAL	-103	1 121

Les autres produits opérationnels en 2011 correspondent à un gain dans le cadre d'une procédure à l'encontre de l'administration fiscale concernant une distorsion sur la TVA sur marge sur la période 2007-2009 pour un montant de 1 200 K€.

6.10. Coût de l'endettement financier net

En K€	31/12/2012	Opération avec des établiss. de Crédits	Opération sur titres	31/12/2011
Coût de l'endettement financier	482	482		273
TOTAL DES CHARGES	482	482		273
Produits sur cession de VMP	63		63	68
Intérêts sur créances et autres				22
Reprise Provision sur VMP et Actifs Fi				
TOTAL DES PRODUITS	63		63	89
RESULTAT	-419	-482	63	-184

Le coût de l'endettement financier net est essentiellement composé des charges financières sur emprunts (intérêt, frais d'hypothèque,...) diminué du résultat de cession des valeurs mobilières de placement. La hausse constaté sur 2012 s'expliquent par les acquisitions immobilières 2012.

6.11. Impôts sur les résultats

- Ventilation de l'impôt

En milliers d' euros	31/12/2012	31/12/2011
Impôts exigibles	280	-
Impôts différés	-29	224
Total	251	224

Les sociétés Sicavonline, Sicavonline Partenaires, Avenir Finance Gestion & Property, Avenir Finance Transactions ne sont pas dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe Avenir Finance. Les autres sociétés du groupe restent intégrées fiscalement.

- Analyse des impôts différés par nature

En milliers d' euros	31/12/2012	31/12/2011
Provision non déductible	135	139
Déficits fiscaux	3 323	3 426
Retraitement temporaire	200	23
Amortissements non déductibles		42
Moins Value à LT		
IMPOTS DIFFERES ACTIF	3 658	3 629

- Analyse de la charge d'impôt

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Résultat avant impôt et crédit d'impôt	457	323
Taux théorique d'imposition	33,33%	33,33%
Charge d'impôt attendue	152	108
Effet des différences permanentes		
Crédits d'impôt	-5	
Coûts des paiement en actions	62	90
Plus value LT cessions titres		24
Déficits imputés non pris en compte antérieurement	52	
Plus Value en sursis d'imposition		
Autres	-10	2
Charges d'impôt groupe	251	224

7. Engagements hors bilan (en K€)

- Engagements financiers

	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres	Provisions
Engagements Conditionnels Nantissement, Gage du compte d'instruments financiers, Engagement de non cession des actions sur croissance externe.	182		182				
TOTAL	182		182				

- Dettes garanties par des sûretés réelles

	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs comptables nettes des biens donnés en garantie
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 842	3 842	3 842

Il s'agit des crédits accordés pour les activités « Marchand de biens » et de « construction vente » qui font l'objet en principe d'une promesse d'affectation hypothécaire sur les biens immobiliers en stock.

8. Informations relatives aux parties liées

Les transactions envers les entreprises consolidées en mise en équivalence sont détaillées comme suit :

	déc.-12	déc.-11
Ventes de biens et de services	-	-
Charges et produits financiers	-	-

Les créances et dettes inscrites au bilan relatives aux parties liées sont les suivantes :

	déc.-12	déc.-11
Créances d'exploitation	-	-
Dettes	-	-
Créances financières	-	-

9. Evénements postérieurs à l'arrêté

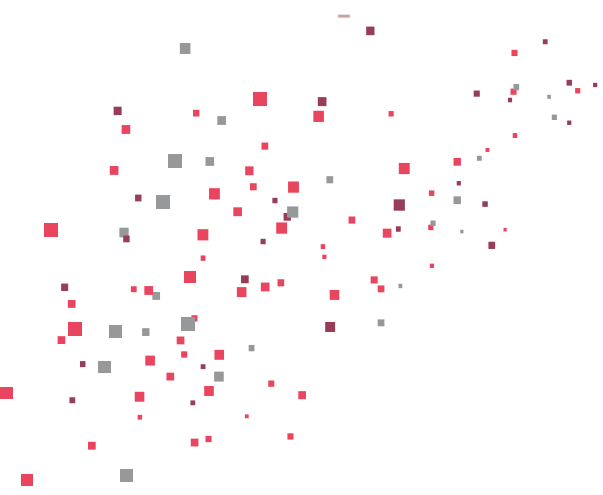
Néant



Rapport Annuel

13

Exercice social du
01.01.2013 au 31.12.2013





Avenir Finance SA
Société cotée à Euronext Paris (ISIN
FR0004152874)
51, rue de Saint-Cyr
69009 Lyon

Tél : 04 27 70 54 00 - Fax : 04 27 70 54 01
<http://www.avenirfinance.fr>
Contact : info@avenirfinance.fr

Comptes Consolidés du Groupe au **31 décembre 2013**

ACTIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31/12/13	31/12/12
Ecart d'acquisition	5.1	4 544	8 275
<i>Dont UGT Gestion Privée</i>		30	3 761
<i>Dont UGT Gestion d'actif</i>		4 514	4 514
Autres Immobilisations incorporelles	5.2		4
Immobilisations corporelles	5.2	125	260
Autres actifs financiers, y compris dérivés	5.3	644	696
Participations dans les entreprises mises en équivalence	5.3	10 192	-
Actifs d'impôts différés	5.4	2 761	3 657
ACTIF NON COURANT		18 265	12 892
Stock & encours	5.5	8 319	7 617
Créances clients	5.6	22 780	27 606
Créances d'impôt courant		1 461	859
Comptes de notaires	5.7	3 393	564
Autres créances courantes	5.8	9 515	3 841
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.9	16 292	13 644
Actifs classés comme détenus en vue de la vente			
ACTIF COURANT		61 761	54 131
TOTAL DE L'ACTIF		80 027	67 023

PASSIF CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31/12/13	31/12/12
Capital		1 525	1 502
Primes d'émission		14 932	14 627
Réserves consolidées		4 408	4 638
Résultats non distribués		4 379	132
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)	5.1	25 244	20 899
Participations ne donnant pas le contrôle		1 449	3 233
Provisions pour risques et charges	5.13	2 561	3
Avantages du personnel		65	81
Emprunts et dettes financières	5.14		64
PASSIF NON COURANT		2 626	148
Emprunts et dettes financières	5.14	10 128	9 110
<i>dont endettement sur immobilier</i>		<i>6 081</i>	<i>3 804</i>
Dettes fournisseurs	5.15	19 298	10 797
Dettes fiscales et sociales	5.15	7 426	7 217
Autres dettes	5.15	13 855	15 619
Passifs classés comme détenus en vue de la vente			
PASSIF COURANT		50 707	42 743
TOTAL DU PASSIF		80 027	67 023

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Note	31/12/13		31/12/12	
Ventes de marchandises		24 744		18 563	
Ventes de produits		19 544		21 791	
CHIFFRE D'AFFAIRES	6.1	44 288		40 354	
Charges Opérationnelles	6.2	25 835		23 442	
MARGE BRUTE		18 454	100,0%	16 912	100,0%
Taux		42%		42%	
Frais de personnel	6.3	-11 647	-63,1%	-10 813	-63,9%
Charges externes	6.4	-3 977	-21,6%	-3 415	-20,2%
Impôts et taxes	6.5	-1 342	-7,3%	-1 218	-7,2%
Dotations nettes aux amortissements	6.6	-165	-0,9%	-310	-1,8%
Dotations aux provisions nettes de reprises	6.7	210	1,1%	10	0,1%
Autres produits et charges (*)	6.8	836	4,5%	424	2,5%
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		2 369	12,8%	1 591	9,4%
Pertes de valeur sur actifs					
Cession d'actifs financiers		5 116			
Autres produits et charges opérationnels	6.9	-1 925		-103	
RESULTAT OPERATIONNEL		5 559	30,1%	1 488	8,8%
Coût de l'endettement financier brut		-222		-482	
Produits financiers des placements de trésorerie		27		63	
Coût de l'endettement financier net	6.10	-194	-1,1%	-419	-2,5%
Autres produits et charges financières		-50		-150	
Impôts sur les résultats	6.11	-269		-251	
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES		5 045	27,3%	669	4,0%
Résultat net d'impôt des activités abandonnées					
RESULTAT NET		5 045	27,3%	669	4,0%
Dont :					
-Part du groupe		4 379		132	
-Part des minoritaires		667		536	
Résultat net par action - part du groupe (euros)		1,72		0,05	
Résultat net dilué par action - part du groupe (euros)		1,70		0,05	
Nombre d'actions retenu (en milliers)					
pour le résultat net par action		2 542		2 503	
pour le résultat net dilué par action		2 574		2 550	

(*) crédits d'impôts recherche présentés en autres produits courants

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/13	31/12/12
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Ecart de conversion	-	-
Sous-total des éléments pouvant potentiellement être reclassés en résultat	-	-
Gains et pertes actuariales sur avantages de personnels	-	-
Sous-total des éléments non reclassables en résultat	-	-
Bénéfice de la période	5 045	669
Résultat global	5 045	669
Dont part revenant au groupe	4379	132
Dont part revenant aux minoritaires	667	536

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d' euros	Capital	Primes	Autres réserves et résultat	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Situation au 31 décembre 2011	1 492	14 416	5 011	20 919	2 261	23 180
Résultat consolidé de l'exercice			132	132	536	669
Coûts des paiements en actions		186		186		186
Variation contrat de liquidité et actions propres						
Attribution d'actions gratuites						
Diminution de pourcentage d'intérêt						
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	1 492	14 601	5 143	21 236	2 797	24 035
Augmentation de capital	10	26		36		36
Distribution effectuée			-373	-373	-445	-818
Autres variations (variation périmètre - part des minoritaires)					881	881
Situation au 31 décembre 2012	1 502	14 627	4 770	20 899	3 233	24 134
Résultat consolidé de l'exercice			4 379	4 379	667	5 045
Coûts des paiements en actions		206		206		206
Variation contrat de liquidité et actions propres						
Attribution d'actions gratuites						
Diminution de pourcentage d'intérêt						
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	1 502	14 833	9 148	25 484	3 900	29 385
Augmentation de capital	23	99		122		122
Distribution effectuée			-377	-377	-575	-952
Autres variations (variation périmètre - part des minoritaires)			15	15	-1 876	-1 861
Situation au 31 décembre 2013	1 525	14 932	8 786	25 244	1 449	26 694

Flux de Trésorerie consolidés liés à l'activité

En milliers d'euros	Note	31/12/13	31/12/12
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		12 mois	12 mois
Résultat de la période		5 045	669
Amortissements des immobilisations		161	310
Dotations / Reprise provisions		2 551	110
Résultat de cession d'immobilisations		-5 116	
Charge d'impôt		-567	-174
Charges financières nettes		222	482
Coût des paiements fondés sur des actions		206	186
		2 502	1 583
Variation de stock		-702	-257
Variation des créances d'exploitation		-7 678	-13 142
Variation des dettes d'exploitation		9 660	20 910
Autres variations		-311	45
Variation du BFR lié à l'activité		969	7 556
Trésorerie générée par les activités opérationnelles		3 471	9 139
Intérêts payés		-222	-482
Impôt sur le résultat payé		607	409
Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles		3 857	9 066
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-45	-73
Acquisitions d'immobilisations financières			-363
Trésorerie nette sur acquisition & cession filiales		-3 402	377
Produits de cession d'immobilisations		2 205	
Trésorerie nette utilisée par les activités d'investissement		-1 241	-58
Flux de trésorerie liés aux activités de financement			
Dividendes versés aux actionnaires de la Société mère		-377	-373
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-575	-445
Augmentation de capital			
Produits de vente et rachat d'actions propres			
Souscription d'emprunts		4 239	7 315
Remboursement d'emprunts		-1 989	-9 482
Intérêts payés			
Trésorerie nette utilisée par les activités de financement		1 298	-2 985
Variation de trésorerie		3 914	6 023
Trésorerie d'ouverture	5.9	8 343	2 321
Trésorerie de clôture	5.9	12 257	8 343

SOMMAIRE

1.	<i>Bases de préparation</i>	13
1.1.	<i>Déclaration de conformité</i>	13
1.2.	<i>Base d'évaluation</i>	13
1.3.	<i>Monnaie fonctionnelle et de présentation</i>	13
1.4.	<i>Référentiel comptable</i>	13
1.5.	<i>Homogénéisation</i>	14
2.	<i>Principes et méthodes comptables</i>	14
2.1.	<i>Présentation des états financiers</i>	14
2.2.	<i>Recours à des estimations et aux jugements</i>	14
2.3.	<i>Périmètre de consolidation</i>	15
2.4.	<i>Identification des entreprises consolidées</i>	15
2.5.	<i>Variation de périmètre</i>	16
2.6.	<i>Méthode de conversion</i>	18
2.7.	<i>Ecarts d'acquisition</i>	18
2.8.	<i>Immobilisations incorporelles</i>	19
2.9.	<i>Immobilisations corporelles</i>	19
2.10.	<i>Actifs loués.</i>	20
2.11.	<i>Autres actifs financiers</i>	20
2.12.	<i>Stocks</i>	20
2.13.	<i>Créances clients</i>	21
2.14.	<i>Comptes de Notaires</i>	21
2.15.	<i>Autres créances courantes</i>	21
2.16.	<i>Trésorerie et équivalents</i>	21
2.17.	<i>Actifs non courants détenus en vue de la vente</i>	21
2.18.	<i>Capitaux propres (actions propres)</i>	21
2.19.	<i>Provisions pour risques et charges</i>	21
2.20.	<i>Avantages au personnel</i>	22

2.21.	<i>Emprunts et dettes financières</i>	22
2.22.	<i>Instruments financiers</i>	22
2.23.	<i>Chiffre d'affaires</i>	23
2.24.	<i>Marge brute opérationnelle</i>	23
2.25.	<i>Coût de l'endettement financier net</i>	23
2.26.	<i>Impôt sur le résultat</i>	23
2.27.	<i>Résultat par actions</i>	24
3.	<i>Informations sectorielles</i>	25
3.1.	<i>Compte de résultat par secteur d'activité</i>	26
3.2.	<i>Bilan consolidé par secteur d'activité</i>	27
4.	<i>Gestion du risque financier</i>	28
4.1.	<i>Introduction</i>	28
4.2.	<i>Le cadre de la gestion du risque</i>	28
5.	<i>Notes sur le Bilan</i>	29
5.1.	<i>Ecart d'acquisition</i>	29
5.2.	<i>Détail des immobilisations</i>	29
5.3.	<i>Autres actifs financiers, y compris dérivés</i>	30
5.4.	<i>Impôts différés Actifs</i>	31
5.5.	<i>Détail du stock et encours</i>	31
5.6.	<i>Créances clients</i>	32
5.7.	<i>Comptes de Notaire</i>	32
5.8.	<i>Autres créances courantes</i>	32
5.9.	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	32
5.10.	<i>Capitaux propres du groupe</i>	33
5.11.	<i>Options de souscription ou d'achats d'actions</i>	34
5.11.1.	<i>Actions gratuites</i>	34
5.11.2.	<i>Bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BSPCE)</i>	35
5.12.	<i>Provisions pour risques et charges</i>	35
5.13.	<i>Emprunts et dettes financières</i>	35
5.14.	<i>Autres passifs courants</i>	36
6.	<i>Notes sur le compte de résultat</i>	37
6.1.	<i>Chiffre d'affaires</i>	37

6.2.	<i>Charges opérationnelles</i>	39
6.3.	<i>Frais de personnel et effectifs</i>	39
6.4.	<i>Détail des charges d'exploitation</i>	40
6.5.	<i>Impôts et taxes</i>	40
6.6.	<i>Dotations aux amortissements</i>	40
6.7.	<i>Dotations aux provisions nettes de reprises</i>	41
6.8.	<i>Autres produits et charges</i>	41
6.9.	<i>Autres produits et charges opérationnels</i>	41
6.10.	<i>Coût de l'endettement financier net</i>	42
6.11.	<i>Impôts sur les résultats</i>	42
7.	<i>Engagements hors bilan (en K€)</i>	44
8.	<i>Informations relatives aux parties liées</i>	44
9.	<i>Événements postérieurs à l'arrêté</i>	44

1. Bases de préparation

1.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés ont été établis en conformité avec les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 26 mars 2014 et seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires pour approbation.

1.2. Base d'évaluation

Les comptes consolidés sont établis selon la convention du coût historique, à l'exception de certaines catégories d'actifs et passifs évalués à la juste valeur conformément aux IFRS. Les catégories concernées sont mentionnées dans les notes suivantes.

1.3. Monnaie fonctionnelle et de présentation

Les comptes consolidés sont présentés en euro qui est la monnaie fonctionnelle de la Société. Toutes les données financières présentées en euro sont arrondies au millier d'euros le plus proche.

1.4. Référentiel comptable

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 par le Parlement européen et le Conseil européen, les états financiers consolidés du groupe Avenir Finance au 31 décembre 2013 sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publié par l'IASB (International Accounting Standards Board) au 31 décembre 2013 et tel qu'adopté dans l'Union européenne à la date de clôture des comptes.

Les principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Avenir Finance a appliqué dans ses états financiers IFRS toutes les normes et interprétations IFRS / IFRIC publiées au journal officiel de l'Union Européenne au 31 décembre 2013 et dont l'application est obligatoire depuis le 1er janvier 2013.

Il n'a pas été fait application de normes ou interprétations établies par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2013.

L'adoption par l'Union européenne des normes et interprétations suivantes, d'application obligatoire au 1er janvier 2013, est sans impact sur les états financiers consolidés du Groupe :

- IFRS 1 révisée – « Première adoption des IFRS »,
- IFRS 7 révisée – « Instruments financiers : informations à fournir »,
- IAS 1 révisée – « Présentation des états financiers »,
- IFRS 13 – « Evaluation de la juste valeur ».

La non application de la norme IAS 19 révisée – « Avantages du personnel » est sans impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2013.

Avenir Finance a choisi de ne pas appliquer par anticipation les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne avant la date de clôture, et qui rentrent en vigueur postérieurement à cette date. L'analyse de l'impact potentiel de ces normes sur les comptes est en cours.

Le Groupe ne s'attend pas à ce que les normes, interprétations et amendements, publiés par l'IASB, mais non encore approuvés au niveau européen, aient une incidence significative sur les états financiers des prochains exercices.

1.5. Homogénéisation

Les états financiers de l'ensemble des filiales incluses dans le périmètre des comptes consolidés ont été homogénéisés selon les principes et règles comptables du Groupe en conformité avec les IFRS. La société est consolidée sur la base de son bilan arrêté au 31 décembre 2013.

2. Principes et méthodes comptables

Les méthodes comptables décrites ci-dessous ont été appliquées de façon constante sur toutes les périodes présentées dans les états financiers consolidés et ont été appliquées systématiquement par toutes les entités du Groupe.

2.1. Présentation des états financiers

Le Groupe applique « IAS 1 révisée (2007) Présentation des états financiers » entrée en vigueur le 1er janvier 2009. En conséquence, le Groupe présente toutes les variations de capitaux propres relatives aux actionnaires de la Société uniquement dans l'état de variation des capitaux propres tandis que les variations de capitaux propres qui ne concernent pas les actionnaires sont également présentées dans l'état du résultat global.

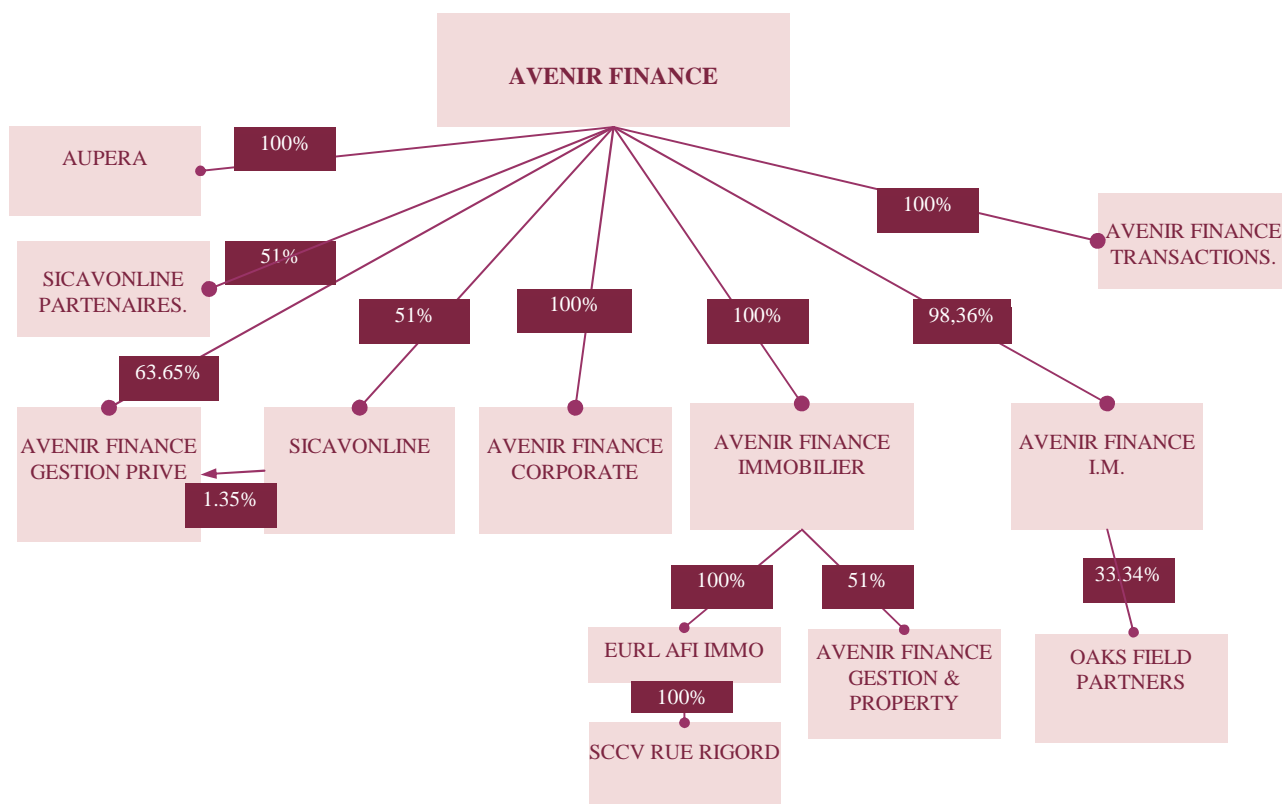
Les informations comparatives ont été retraitées pour être mises en conformité avec la norme révisée. Ce changement de méthode comptable qui n'affecte que la présentation n'a aucun impact sur le résultat par action.

2.2. Recours à des estimations et aux jugements

L'établissement des Etats Financiers conformément au cadre conceptuel des normes de l'IASB nécessite de recourir à des estimations et de formuler des hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, les montants de charges et de produits du compte de résultat et les engagements relatifs à la période arrêtée. Les résultats réels ultérieurs pourraient être différents. Ces estimations et hypothèses font l'objet de révisions et d'analyses régulières qui intègrent les données historiques et les données prévisionnelles.

Ces hypothèses concernent principalement l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs (notes 2.7, 2.9, 2.11 et 2.12), l'évaluation des indemnités de fin de carrières (note 2.20) et les provisions pour risques et charges (note 2.19), les options de souscription ou d'achats d'actions (5.11).

2.3. Périmètre de consolidation



2.4. Identification des entreprises consolidées

Conformément à l'IAS 27 révisée, le pourcentage de contrôle traduit le lien de dépendance entre la société consolidant (Avenir Finance) et chaque société dont elle détient directement ou indirectement, des titres. Le contrôle peut également exister en vertu de clauses contractuelles ou résulter de faits. Il définit un pourcentage de contrôle de droits, contractuels ou de faits et donne un pouvoir de décision.

Le pourcentage de contrôle de la société Avenir Finance dans toutes les sociétés appartenant au périmètre de consolidation hors Sicavonline, Sicavonline Partenaires et Oaks Field Partners, est supérieur à 50 % et représente un contrôle exclusif. La méthode de consolidation utilisée est donc la méthode de l'intégration globale.

Pour Sicavonline et Sicavonline Partenaires, la prise de participation complémentaire d'Ageas France s'est traduite par une prise de contrôle des 2 sociétés au 31 décembre 2013. Les 2 sociétés sont donc intégrées globalement pour le compte de résultat et mise en équivalence pour le bilan de l'exercice 2013.

Dans le cadre de la société Oaks Field Partners, le pacte d'associés signé et les statuts permettent au Groupe Avenir Finance d'exercer un contrôle de la société conformément aux exigences de la norme IAS27. La société Oaks Field Partners a donc été incluse dans le périmètre de consolidation et consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

En complément, nous précisons que Sicavonline détient 1,35 % d'Avenir Finance Gestion Privée.

Société	Siège	N° de Siret	Détention Directe %	Contrôle du Groupe %	Méthode de Conso	Intérêts du Groupe %
AVENIR FINANCE IMMOBILIER	LYON	412 576 589 00037	100,00%	100,00%	IG.	100,00%
AVENIR FINANCE CORPORATE	PARIS	421 689 159 00034	100,00%	100,00%	IG.	100,00%
SICAVONLINE*	PARIS	423 973 49400044	51%	51%	MEE	51%
AVENIR FINANCE GESTION PRIVÉE	PARIS	431 974 963 00032	63,65%	63,65%	IG.	100,00%
AVENIR FINANCE I.M.	PARIS	414 596 791 00080	98,36%	98,36%	IG.	98,36%
AVENIR FINANCE GESTION & PROPERTY	LYON	511 839 904 00014	0,00%	100,00%	IG.	51,00%
EURL AFI IMMO	LYON	484 566 922 00023	0,00%	100,00%	IG.	100,00%
SCCV RUE RIGORD	LYON	485 191 290 00025	0,00%	100,00%	IG.	100,00%
AUPERA	LYON	440 068 617 00016	100,00%	100,00%	IG.	100,00%
SICAVONLINE PARTENAIRES*	PARIS	789 918 521	51%	51%	MEE	51%
AVENIR FINANCE TRANSACTIONS	LYON	789 645 439	100,00%	100,00%	IG.	100,00%
OFF	PARIS	502 702 426	0,00%	100,00%	IG.	33,34%

* La prise de participation complémentaire d'Ageas France dans les sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires s'est traduite par une prise de contrôle des 2 sociétés au 31 décembre 2013. Les 2 sociétés sont intégrées globalement pour le compte de résultat et mise en équivalence pour le bilan de l'exercice 2013.

2.5. Variation de périmètre

a – Evénements 2013

Au dernier trimestre 2013, Avenir Finance et Ageas France ont renforcé leur partenariat capitalistique et commercial visant à réunir pour les deux groupes les conditions d'une augmentation de leurs capacités de distribution.

Le 16 décembre 2013, Ageas a exercé l'option d'achat lui permettant d'augmenter de 35 à 49% sa participation dans Sicavonline et Sicavonline Partenaires valorisées sur une base de 15,4 millions d'euros. Sous condition suspensive de l'autorisation de l'ACPR, Ageas France portera ensuite sa participation dans Sicavonline et Sicavonline Partenaires de 49 à 65% sur la base cette fois d'une valorisation de 20 millions d'euros. Avenir Finance gardera une participation minoritaire de 35%.

Le 16 décembre 2013, Ageas France a pris une participation de 35% dans Avenir Finance Gestion Privée. Cette prise de participation, réalisée par augmentation de capital pour un montant de près de 2 millions d'euros, a vocation à rester minoritaire et vise à consolider un partenariat commercial privilégié dans le domaine de l'assurance vie.

Ces deux opérations capitalistiques seront suivies début 2014 du transfert des activités de « front office » et « middle office » du Réseau Salariés d'Ageas France au sein d'Avenir Finance Gestion Privée

b – Evénements 2012

Le 11 décembre 2012, le groupe a créé avec AGEAS France la société Sicavonline Partenaires pour exploiter les activités, cédées par Sicavonline, d'apporteur d'affaires immobilier et d'agence de média web spécialisée dans le domaine de la communication financière et économique.

Le 28 novembre 2012, la société Avenir Finance Immobilier a cédé son fonds de commerce de transactions immobilières à une entité du groupe Avenir Finance qui est spécialement dédiée à l'exercice de cette activité. La société Avenir Finance Transactions a donc été créée en vue d'exploiter cette activité.

Le 29 mai 2012, l'équipe de gestion OFP et les fonds AFIM OFP (AFIM OFP 150, AFIM OFP 400 et AFIM OFP Euro Sovereign Bond Fund qui deviendront OFP 150, OFP 400 et OFP Euro Sovereign Bond Fund) sont apportés à Oaks Field Partners par augmentation de capital. A l'issue de l'apport, AFIM détient 33,34% du capital d'OFP et Emeric Challier, président d'OFP, 66,66%.

c - Evénements 2011

Le 17 février 2011, le groupe a cédé ses actions détenues dans Promelys Participations (20% du capital), à la branche de private equity du Groupe Pelican pour un montant de 100 K€. La moins-value de cession est de - 73 K€. Cette cession ne donnera pas lieu à l'élaboration de compte proforma car elle représente une part non significative dans les comptes groupe.

Le 13 mai 2011, la société AGEAS France a pris une participation de 1,64% dans le capital d'Avenir Finance Investment Managers par le biais d'un apport en nature.

Le 24 mai 2011, le groupe a cédé 49% de Régie Pierre, sa filiale dédiée à la gestion locative. Le nom commercial a été modifié sur le 2nd semestre 2011. Le nouveau nom commercial est Avenir Finance Gestion & Property.

d - Historique

Le 02 mars 2010, le groupe a cédé 80% d'Avenir Finance Gestion, sa filiale dédiée au non coté, à la branche de private equity du Groupe Pelican pour un montant de 1,2 M€. La plus value de cession dégagée est de 87 K€. Cette cession ne donnera pas lieu à l'élaboration de compte proforma car elle représente une part non significative dans les comptes groupe. Avenir Finance Gestion a été renommé PROMELYS PARTICIPATIONS

Le 01 mai 2010, le groupe a acquis 100% de la société Aupera dont l'activité principale est « contractant général non exécutant ».

Ageas France et Avenir Finance ont signé le 15 décembre 2009 un contrat d'investissement et de partenariat portant sur la distribution et la promotion de produits d'assurance sur la vie et de produits d'épargne patrimoniale. Dans le cadre du Contrat de Partenariat, Ageas France et Avenir Finance sont convenues que Ageas France prenne une participation dans le capital de Sicavonline à concurrence de 35,07 % du capital social de la Société, d'une part, par l'acquisition par Ageas France auprès d'Avenir Finance de 24,24% du capital social, et d'autre part, par la souscription par Ageas France à une augmentation de capital réservée.

Ageas France pourra porter sa participation à hauteur de 49% du capital social de Sicavonline dans le cadre d'une promesse de vente d'une durée de 24 mois.

Le 30 Octobre 2000, la SA Avenir Finance crée Avenir Finance Gestion : gestion de fonds communs de placement et de portefeuille (agrément COB du 14 Novembre 2000). Son premier exercice s'est clôturé le 31 Décembre 2001.

Le 22 Novembre 2000, la SA Avenir Finance reçoit, dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en nature, 99,99 % des titres de la société Avenir Finance Immobilier, créée en 1997, qui appartenait auparavant en propre aux principaux actionnaires d'Avenir Finance.

Le 18 Décembre 2001, la SA Avenir Finance crée Avenir Finance Investissement : gestion de portefeuille pour le compte de tiers et d'organismes de placement collectif (Agrément COB du 21 Janvier 2002). Son premier exercice se clôture le 31 Décembre 2002.

Le 27 décembre 2002, la SA Avenir Finance reçoit, après avoir souscrit à 2 augmentations de capital en numéraire à hauteur de 1 724 600 €, 89.3% des titres de la société Sicavonline dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en nature. Sicavonline détient une filiale (Sicavonline Vie) pour les activités assurance et immobilière.

Le 5 août 2002, la SA Avenir Finance se porte acquéreur de 89.96% de la société FF&T EQUITY par achat d'actions. Par la suite, cette société est renommée Avenir Finance Corporate. Entre 2003 et 2005, la SA Avenir Finance rachète 10,03% du capital de la SA Avenir Finance Corporate.

Le 26 mai 2004, la SA Avenir Finance souscrit à une augmentation de capital dans sa filiale Sicavonline Vie et porte son pourcentage de détention direct à 88.79%. Le 30 novembre 2004, avec effet rétroactif au 1er Janvier 2004, la Société Avenir Finance apporte à ses filiales Sicavonline et Sicavonline Vie les activités bourse, assurance et immobilier. L'apport a été valorisé sur la base des valeurs nettes comptables et rémunéré par l'attribution d'actions nouvelles. La SA Avenir Finance porte son pourcentage de détention direct dans la SA Sicavonline Vie à 98.93%. Cette opération est sans incidence sur les comptes consolidés du groupe. En Mars 2008, cette société est renommée Avenir Finance Gestion Privée.

Le 2 décembre 2004, la SA Avenir Finance a procédé à l'acquisition de 100% des titres de la SA PLG Capital (Société spécialisée dans la gestion de portefeuilles). Le 30 décembre 2004, cette société est renommée Avenir Finance I.M. et procède à l'acquisition de 50% de la SA Finalog pour porter son pourcentage de détention à hauteur de 100% dans cette filiale. Cette dernière a ensuite fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine en date du 30 décembre 2004.

Le 26 avril 2005, la société Avenir Finance I.M. fait l'acquisition de la SA Financière Vendôme. Cette dernière a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine le 30 juillet 2005. Le 30 juin 2005, la SA Avenir Finance I.M a absorbé la SA Avenir Finance Investissement. Cette opération a été sans incidence sur les comptes consolidés du groupe.

Le 13 juillet 2005, la SAS Avenir Finance Immobilier crée une filiale pour gérer les opérations de construction-vente : l'EURL AFI IMMO et la SCCV rue Sainte rue Rigord.

2.6. Méthode de conversion

Les créances et dettes libellées en devises, dans un premier temps sont converties sur la base des cours de change effectifs au moment des transactions. Ils sont ensuite réévalués en fonction des cours en vigueur à la date de clôture.

Les différences de change résultant de cette réévaluation sont constatées au compte de résultat. Les transactions en devises, quant à elles, restent converties aux taux en vigueur à la date de leur réalisation. Il en va de même des flux de trésorerie.

2.7. Ecart d'acquisition

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Les actifs, passifs et passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les écarts d'évaluation identifiés lors de l'acquisition sont comptabilisés dans les postes d'actifs et passifs concernés. L'écart résiduel représentatif de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part du Groupe dans l'évaluation à la juste valeur des actifs et des passifs identifiés est comptabilisé en écart d'acquisition. Les écarts d'acquisition ne sont plus amortis conformément à la norme IFRS 3 «Regroupements d'entreprise».

Un test de dépréciation est effectué au minimum une fois lors de la clôture des comptes annuels et dès lors qu'un indice de perte de valeur est identifié. La valeur d'utilité est déterminée par actualisation des flux de trésorerie futurs qui seront générés par les actifs testés. Ces flux de trésorerie futurs résultent des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par la Direction du Groupe Avenir Finance.

Les tests de dépréciation sont réalisés au niveau des Unités Génératrices de Trésorerie (UGT) auxquelles ces actifs peuvent être affectés, soit l'ensemble homogène d'actifs à l'origine d'entrées et de sorties de trésorerie distinctes de celles d'autres groupes d'actifs. Les unités génératrices de trésorerie correspondent aux métiers de Gestion d'Actifs et Gestion Privée. La ventilation des UGT est ainsi basée sur les secteurs opérationnels du Groupe et conforme aux préconisations de la norme IFRS 8.

Au 31 décembre 2013 les flux financiers issus des prévisions d'activité des trois prochaines années ont été actualisés en retenant les hypothèses suivantes :

- un taux sans risque de 2,34 % (OAT 10 ans),
- un taux de risque de 6 % (« Small Caps »),
- un coefficient (beta) de sensibilité du taux de risque déterminé en fonction de l'activité rattachable à chaque élément incorporel, de sa maturité, de l'existence ou non d'un portefeuille et de la répartition des clients dans ce portefeuille (1,1 pour l'UGT Gestion Privée et 1,15 pour l'UGT Gestion d'Actifs),
- un taux de croissance à l'infini prudent compris entre 1,5% et 2,5 % déterminé en fonction des prévisions d'activité de la filiale.

En cas de perte de valeur d'utilité, une dépréciation est constatée dans les comptes consolidés dans la rubrique « variation de valeur des écarts d'acquisition ».

La dépréciation comptabilisée est irréversible et ne pourra pas faire l'objet d'une reprise lorsque la valeur d'utilité de l'écart d'acquisition sera à nouveau supérieure à sa valeur comptable.

2.8. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur prix de revient. Les éléments incorporels identifiés lors d'une acquisition sont inclus dans ce poste. Il s'agit principalement de brevets et de logiciels. Les logiciels sont amortis sur leur durée d'utilisation attendue par le Groupe c'est-à-dire 3 à 5 ans.

2.9. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles ne font l'objet d'aucune réévaluation.

Les composantes d'une immobilisation sont comptabilisées séparément lorsque leurs durées d'utilité estimées, et donc leurs durées d'amortissement, sont significativement différentes.

a – Amortissement

L'amortissement est calculé sur le montant amortissable, qui est le coût de l'actif ou tout autre montant substitué au coût. Compte tenu de la typologie des actifs corporels, aucune valeur n'a été considérée à l'issue des durées de vie économique présentées ci-dessous.

L'amortissement est comptabilisé en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle, ce qui représente au mieux le rythme estimé de consommation des avantages économiques futurs représentatifs de l'actif.

Les durées estimées sont les suivantes :

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Installations générales	Linéaire	3 à 10 ans
Matériel de bureau	Linéaire	1 à 4 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	4 à 7 ans

Les modes d'amortissement, les durées d'utilité et les valeurs résiduelles sont revus à chaque clôture annuelle et ajustés si nécessaire.

b- Coûts ultérieurs

Le coût de remplacement d'un composant d'une immobilisation corporelle est comptabilisé dans la valeur comptable de cette immobilisation s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et son coût peut être évalué de façon fiable. La valeur comptable du composant remplacé est décomptabilisée.

Les coûts d'entretien courant et de maintenance sont comptabilisés en charges au moment où ils sont encourus.

2.10. Actifs loués.

a - Location financement

Aucun contrat de location financement n'a été souscrit par le groupe.

b- Location simple

Les contrats de location ne possédant pas les caractéristiques d'un contrat de location financement sont enregistrées comme des contrats de location opérationnelle, et seuls les loyers sont enregistrés au résultat.

2.11. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers comprennent :

- prêts et créances, ce poste comprend des dépôts et cautionnements, et des prêts comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif ;
- actifs financiers disponibles à la vente, ce poste comprend des titres de participations de sociétés qui n'entrent pas dans le périmètre de consolidation et des actions de sociétés cotées ; ils sont évalués en juste valeur et les pertes et profits latents sont comptabilisés au compte de résultat.

Lors de chaque clôture, le Groupe Avenir Finance recherche toute indication objective de perte de valeur d'un actif financier ou groupe d'actifs financiers. Lorsqu'une perte de valeur est constatée, le Groupe Avenir Finance procède à la comptabilisation d'une dépréciation.

2.12. Stocks

a- Composition du stock

Les stocks sont composés d'immeubles acquis sous le régime de marchand de biens.

Pour les programmes en-cours de commercialisation, le coût « stockable » est réparti entre les lots selon la grille des prix de vente.

b- Comptabilisation et méthode de dépréciation

A la date de clôture, les biens immobiliers sont comptabilisés à la valeur la plus basse entre le coût d'acquisition et la valeur réalisable nette. Conformément à l'IAS 23, les frais financiers supportés avant la mise en commercialisation des immeubles sont incorporés au prix de revient.

Le coût d'acquisition intègre les charges suivantes :

- le coût d'achat de l'immobilier
- les frais d'actes, honoraires de notaire, droits de timbres et frais de publicité foncière
- les frais d'acquisition (honoraires d'entremise notamment)
- les indemnités d'éviction
- les frais d'études et de travaux
- les autres frais directement liés l'acquisition des immeubles
- Les frais financiers supportés par le groupe entre l'acquisition de l'immeuble et la commercialisation du premier lot

La valeur de réalisation nette est obtenue au travers d'expertises indépendantes effectuées sur les immeubles composant le stock immobilier du groupe Avenir Finance. Une dépréciation est constatée sur l'immeuble concerné lorsque sa valeur de réalisation nette est inférieure à son coût d'acquisition.

2.13. Créances clients

Les créances clients sont enregistrées à leur valeur nominale, qui correspond à leur juste valeur. Les créances considérées comme douteuses font l'objet de provisions pour dépréciation déterminées en fonction de leur risque de non-recouvrement.

2.14. Comptes de Notaires

Il s'agit en majorité des fonds détenus par les notaires suite aux ventes réalisées par Avenir Finance Immobilier.

2.15. Autres créances courantes

Ce poste contient principalement :

- les créances sociales et fiscales du groupe,
- les comptes courants débiteurs vis-à-vis de tiers au groupe,
- les charges constatées d'avance,

Les charges constatées d'avance correspondent principalement à des charges à caractère d'exploitation postérieures à la date de clôture des comptes.

2.16. Trésorerie et équivalents

Ce poste comprend les disponibilités et les placements monétaires sans risque, mobilisables ou cessibles à très court terme, effectués par le Groupe dans le cadre de sa gestion de trésorerie au quotidien. Ces placements représentent des actifs financiers de transaction et sont donc évalués à leur juste valeur et les gains ou pertes latents sont comptabilisés en résultat. La juste valeur est déterminée par référence au prix du marché à la date de clôture de la période.

Les découverts bancaires, assimilés à un financement, sont présentés dans les « Emprunts et Dettes financières courants ».

2.17. Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les actifs non courants ou les groupes d'actifs et passifs destinés à être cédés dont la valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente plutôt que par l'utilisation continue sont classés comme actifs détenus en vue de la vente.

2.18. Capitaux propres (actions propres)

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres, le montant de la contrepartie payée y compris les coûts directement attribuables est comptabilisé net d'impôt en diminution des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres et déduites des capitaux propres. Lorsque les actions propres sont vendues ou remises en circulation, le montant reçu est comptabilisé en augmentation des capitaux propres, et le solde positif ou négatif de la transaction est transféré en résultats non distribués.

2.19. Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées, conformément à IAS 37, lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques, sans avantage équivalent, sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Ces provisions sont estimées en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'établissement des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, les provisions sont actualisées.

2.20. Avantages au personnel

a - Régimes à prestations définies

Un régime à prestations définies est un régime d'avantages postérieurs à l'emploi autre qu'un régime à cotisations définies. L'obligation nette du Groupe au titre de régimes à prestations définies est évaluée séparément pour chaque régime en estimant le montant des avantages futurs acquis par le personnel en échange des services rendus au cours de la période actuelle et des périodes antérieures ; ce montant est actualisé pour déterminer sa valeur actuelle. Les coûts des services passés non comptabilisés et la juste valeur des actifs du régime sont ensuite déduits.

Le taux d'actualisation est égal au taux d'intérêt, à la date de clôture, des obligations de première catégorie. Les calculs sont effectués tous les ans en utilisant la méthode des unités de crédit projetées.

b - Avantages à court terme du personnel

Les obligations au titre des avantages à court terme sont évaluées sur une base non actualisée et comptabilisées lorsque le service correspondant est rendu. Un passif est comptabilisé pour le montant que le Groupe s'attend à payer au titre des plans d'intéressement et des primes réglés en trésorerie à court terme si le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite d'effectuer ces paiements en contrepartie de services passés rendus par le membre du personnel et que l'obligation peut être estimée de façon fiable.

c - Paiements fondés sur des actions

La juste valeur déterminée à la date d'attribution des droits à paiement fondé sur des actions accordés aux membres du personnel est comptabilisée en charges de personnel, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres, sur la période au cours de laquelle les membres du personnel acquièrent les droits d'une manière définitive. Le montant comptabilisé en charges est ajusté pour refléter le nombre des droits pour lesquels il est estimé que les conditions de service et de performance hors marché seront remplies, de telle sorte que le montant comptabilisé en charges in fine est basé sur le nombre réel de droits qui remplissent les conditions de service et les conditions de performance hors marché à la date d'acquisition. Pour les droits à paiement fondé sur des actions assortis d'autres conditions, l'évaluation de la juste valeur à la date d'attribution reflète ces conditions et les écarts entre l'estimation et la réalisation ne donnent lieu à aucun ajustement ultérieur.

2.21. Emprunts et dettes financières

Ils sont évalués au coût amorti sur la base d'un taux d'intérêt effectif. Les emprunts et dettes financières à moyen et long terme sont présentés dans les Passifs non courants. Les emprunts et dettes financières à court terme, ainsi que la part remboursable à moins de un an des emprunts et dettes financières à moyen et long terme, sont présentés dans les Passifs courants.

2.22. Instruments financiers

a - Actifs financiers non dérivés

Le Groupe comptabilise initialement les prêts, créances et dépôts à la date à laquelle ils sont générés. Tous les autres actifs financiers sont comptabilisés initialement à la date de la transaction à laquelle le Groupe devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Les prêts et créances sont des actifs financiers à paiements fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. De tels actifs sont comptabilisés initialement à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes bancaires et les valeurs mobilières de placement. Les découverts bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie.

b - Passifs financiers non dérivés

Le Groupe comptabilise initialement les dettes émises et les passifs subordonnés à la date à laquelle ils sont générés. Tous les autres passifs financiers (y compris les passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du compte de résultat) sont comptabilisés initialement à la date de transaction à laquelle le Groupe devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Le Groupe décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, annulées ou arrivent à expiration.

Le Groupe a les passifs financiers non dérivés suivants : des emprunts, des découverts bancaires, des dettes fournisseurs et autres dettes. De tels passifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur ajustée de tout coût de transaction directement attribuable.

2.23. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du groupe comprend les revenus de l'activité immobilière, les revenus des produits financiers et d'assurance-vie distribués par le groupe, et des prestations de conseils.

Les revenus de l'activité immobilière comprennent la promotion immobilière et les marchés de contractant général. Pour la promotion immobilière, le chiffre d'affaires est constaté à la signature de l'acte. Toutefois, lorsqu'à la signature du compromis, les conditions énoncées par la norme IAS 18 sont respectées, le chiffre d'affaires est constaté. Une provision pour charge est prise à compte à partir de l'exercice 2013 pour tenir compte de la probabilité d'annulations des compromis non actés à la clôture de l'exercice (cf. 5.12 du document).

Pour les marchés de contractant général, les produits des contrats sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement en application de la norme IAS 11.

Le groupe peut être amené à commercialiser des contrats en l'état futur d'achèvement. Dans ce cas conformément à l'IAS 11, les produits des contrats de construction sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

Les revenus des produits financiers et d'assurance-vie sont comptabilisés en produits à l'issue du délai de réflexion légal accordé aux clients ou lors de l'acceptation des contrats par la compagnie d'assurance.

Les produits issus des prestations de conseils sont constatés selon le degré d'avancement du dossier traité.

2.24. Marge brute opérationnelle

Conformément à l'application de la norme IFRS 8 et en adéquation avec le reporting de gestion interne, la marge brute opérationnelle du Groupe est la différence entre le chiffre d'affaires du Groupe et les charges directement imputables aux revenus générés.

2.25. Coût de l'endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'ensemble des emprunts et dettes financières courants et non courants, diminué de la trésorerie et équivalent de trésorerie.

2.26. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend la charge (le produit) d'impôt exigible et la charge (le produit) d'impôt différé. Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés en résultat sauf s'ils se rattachent à un regroupement d'entreprises ou à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres ou en autres éléments du résultat global.

L'impôt exigible est :

- le montant estimé de l'impôt dû (ou à recevoir) au titre du bénéfice (ou de la perte) imposable d'une période, déterminé en utilisant les taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture

- tout ajustement du montant de l'impôt exigible au titre des périodes précédentes.

L'impôt différé est comptabilisé sur la base des différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs et leurs bases fiscales. Les éléments suivants ne donnent pas lieu à la constatation d'impôt différé :

- La comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable
- Les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

De plus, l'impôt différé n'est pas comptabilisé en cas de différences temporelles imposables générées par la comptabilisation initiale d'un écart d'acquisition.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé et le passif réglé, sur la base des réglementations fiscales qui ont été adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont compensés s'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôt exigible, et s'ils concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale, soit sur la même entité imposable, soit sur des entités imposables différentes, mais qui ont l'intention de régler les actifs et les passifs d'impôt exigible sur la base de leur montant net ou de réaliser les actifs et de régler les passifs d'impôt simultanément.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé au titre des différences temporelles déductibles et des pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés que dans la mesure où il est probable que le groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ceux-ci pourront être imputés.

Les actifs d'impôt différé sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la mesure où il n'est désormais plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible.

2.27. Résultat par actions

Le résultat net par action est calculé en divisant le bénéfice net de la société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait de l'exercice des bons de souscription d'actions en cours.

3. Informations sectorielles

Un secteur opérationnel est une composante du Groupe qui se livre à des activités dont elle est susceptible de retirer des revenus et supporter des charges, y compris des revenus et des charges liés aux transactions avec d'autres composantes du Groupe. Le résultat opérationnel du secteur est régulièrement examiné par le Management afin de prendre des décisions quant aux ressources à affecter au secteur et d'évaluer ses performances. Des informations financières distinctes sont disponibles pour cette composante.

Les résultats sectoriels soumis au Management comportent les éléments directement attribuables au secteur ainsi que ceux qui peuvent lui être affectés sur une base raisonnable.

Les secteurs opérationnels répondant aux critères de la norme IFRS 8 sont en accord avec le nouveau suivi opérationnel des performances par le management « management approach » du groupe annoncé le 25 mars 2010 autour de ses deux cœurs de métiers :

- La Gestion Privée
- La Gestion d'Actifs

L'Unité Génératrice de Trésorerie « **GESTION PRIVEE** » regroupe :

- la distribution avec les sociétés Sicavonline, Sicavonline Partenaires et Avenir Finance Gestion Privée,
- la holding Avenir Finance
- le corporate avec Avenir Finance Corporate.

La prise de participation complémentaire d'Ageas France dans les sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires s'est traduite par une prise de contrôle des 2 sociétés au 31 décembre 2013.

Les 2 sociétés sont intégrées globalement pour le compte de résultat et mise en équivalence pour le bilan de l'exercice 2013.

L'Unité Génératrice de Trésorerie « **GESTION D'ACTIFS** » regroupe :

- la gestion d'actifs avec Avenir Finance Investment Managers et Oaks Field Partners,
- l'immobilier avec Avenir Finance Immobilier, Avenir Finance Transactions, Aupera, SCCV Rue Sainte/Rue Rigord, AFI IMMO et Avenir Finance Gestion & Property.

3.1. Compte de résultat par secteur d'activité

Comptes de résultat	31/12/13			31/12/12		
	Gestion Privée	Gestion d'actifs	Total	Gestion Privée	Gestion d'actifs	Total
Chiffre d'affaires	16 797	28 869	45 666	15 429	26 100	41 529
Ventes Inter-secteurs	-1 101	-278	-1 379	-917	-258	-1 175
Chiffre d'affaires consolidé	15 696	28 591	44 287	14 512	25 842	40 354
Marge Opérationnelle	9 956	8 497	18 453	9 778	7 134	16 912
taux	63,4%	29,7%	41,7%	67,4%	27,6%	41,9%
Amortissements des immobilisations	134	23	157	167	143	310
Frais de personnel	7 700	3 947	11 647	7 759	2 868	10 627
Dont Coût des paiements en action	206		206	186		186
Autres charges et produits (*)	90	746	836	126	299	424
Résultat d'exploitation avant dépréciation des Fonds de commerce	-13	2 382	2 369	-599	2 189	1 591
Cession d'actifs financiers	5 116		5 116			
Autres charges et produits opérationnels	40	-1 965	-1 925	-167	64	-103
Perte de valeur des goodwill						
RESULTAT OPERATIONNEL SECTORIEL APRES DEPRECIATION DES FONDS DE COMMERCE	5 143	417	5 560	-765	2 253	1 488
(+) Résultat financier	-122	-122	-244	-186	-383	-569
(-) Impôts sociétés	157	-426	-269	505	-755	-251
RESULTAT CONSOLIDE	5 178	-132	5 045	-446	1 114	669

(*) crédits d'impôts recherche présentés en autres produits courants

3.2. Bilan consolidé par secteur d'activité

Bilan	31/12/2013			31/12/2012		
	Gestion Privée	Gestion d'actifs	Total	Gestion Privée	Gestion d'actifs	Total
Actifs sectoriels	10 676	39 461	50 137	14 615	34 411	49 026
Dont :						
Ecart d'acquisition	30	4 514	4 544	3 761	4 514	8 275
Autres immobilisations Incorporelles				4	-1	4
Immobilisations Corporelles	90	35	125	220	40	260
Stocks		8 319	8 319		7 617	7 617
BFRE Actif	11 229	26 644	37 873	11 496	22 290	33 786
Provision sur Actif Circulant	-674	-50	-723	-866	-50	-916
Autres Actifs						
Immobilisations Financières et Autres	508	136	644	521	174	695
Participations dans les entreprises mises en équivalence	10 192		10 192			
Impôts différés et créance d'impôt	1 982	780	2 761	3 468	190	3 658
Trésorerie Active	1 710	14 583	16 292	4 316	9 328	13 644
TOTAL DES ACTIFS	25 067	54 959	80 027	22 921	44 102	67 023
Passifs sectoriels	15 041	28 165	43 206	11 300	22 417	33 717
Autres Passifs						
Capitaux propres	25 238	1 455	26 693	20 856	3 276	24 132
Emprunts et Trésorerie Passive	4 044	6 084	10 128	4 932	4 241	9 173
Dette d'impôt et dividende						
TOTAL DES PASSIFS	44 323	35 703	80 027	37 088	29 935	67 023

4. Gestion du risque financier

4.1. Introduction

Le Groupe est exposé aux risques suivants liés à l'utilisation d'instruments financiers :

- risque de crédit,
- risque de taux d'intérêt,
- risque de liquidité,
- risque opérationnel.

Cette note présente des informations sur l'exposition du Groupe à chacun des risques ci-dessus, ses objectifs, sa politique et ses procédures d'estimation et de gestion des risques, ainsi que sa gestion du capital. Des informations quantitatives figurent dans d'autres notes de ces états financiers consolidés.

4.2. Le cadre de la gestion du risque

Il incombe au conseil d'administration de définir et superviser le cadre de la gestion des risques du Groupe. La politique de gestion des risques du Groupe a pour objectif d'identifier et d'analyser les risques auxquels le Groupe est confronté, de définir les limites dans lesquelles les risques doivent se situer et les contrôles à mettre en œuvre, de gérer les risques et de veiller au respect des limites définies.

a - Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

b - Risque de taux d'intérêt

L'exposition au risque de taux d'intérêt existe essentiellement sur l'endettement du groupe qui est pour l'essentiel bas sur des taux d'intérêts variables. Le Groupe n'a pas recours à des instruments dérivés pour se couvrir contre le risque de taux d'intérêt.

c - Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à remplir ses obligations relatives aux passifs financiers qui seront réglés par remise de trésorerie ou d'autres actifs financiers. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou «tendues», sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

d - Risque opérationnel

Le risque opérationnel correspond au risque de perte directe ou indirecte générée par un ensemble de facteurs internes liés aux processus du Groupe, à son personnel, à la technologie, à l'infrastructure, et par des facteurs externes autres que les risques de crédit, de marché et de liquidité tels que la conformité aux règles légales et réglementaires et aux règles de conduite de la profession. Les risques opérationnels sont générés par toutes les opérations du Groupe. L'objectif du Groupe est de gérer son risque opérationnel de façon à trouver un équilibre permettant d'éviter des pertes financières et une atteinte à l'image du Groupe tout en contrôlant l'efficacité des coûts et en évitant les procédures de contrôle susceptibles de décourager l'initiative et la créativité.

5. Notes sur le Bilan

5.1. Ecarts d'acquisition

Les variations des écarts d'acquisition s'analysent de la manière suivante :

Valeur nette	Date d'acquisition	31/12/12	Acquisition	Cession	31/12/13
Distribution	nov-00	30			30
Distribution	août-02	3 730		3 730	
Gestion Privée		3 760		3 730	30
Gestion d'actif	déc-04	2 598			2 598
Gestion d'actif	avr-05	1 389			1 389
Immobilier	nov-00	526			526
Gestion d'actifs		4 513			4 513
Total		8 275		3 730	4 545

Au 16 décembre 2013, Avenir Finance a cédé à Ageas France 29.33% de Sicavonline et de Sicavonline Partenaires. Cette prise de participation complémentaire d'Ageas France s'est traduite par une prise de contrôle des 2 sociétés au 31 décembre 2013 avec comme conséquence un changement de méthode de consolidation et une sortie des écarts d'acquisition dans l'UGT Distribution.

5.2. Détail des immobilisations

- Etat des immobilisations brutes

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	Valeur Début d'Exercice	Autres mouvements (*)	Acquisition	Cession / perte de valeur	Valeur Fin d'Exercice
Ecart d'acquisition	8 275			3 730	4 544
Logiciels	290	-165	14		139
Autres immobilisations incorporelles	286	-14			272
Immobilisations Incorporelles	576	-179	14		411
Agencements	657	-19	4		642
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique	822	-376	26		472
Mobilier	226	-38			188
Immobilisations Corporelles	1 706	-434	30		1 302
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	10 557	-613	44	3 730	6 257

- Etat des amortissements

Amortissements (en milliers d'euros)	Valeur Brute Fin d'Exercice	Autres mouvements	Dotations de l'Exercice	Reprises	Valeur Brute Fin d'Exercice
Logiciels	286	-165	17		138
Autres immobilisations incorporelles	286	-14			272
Immobilisations Incorporelles	573	-179	17		411
Agencements	497	-19	66		545
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique	726	-360	75		441
Mobilier	223	-38	7		191
Immobilisations Corporelles	1 446	-418	148		1 177
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	2 019	-597	165		1 588

5.3. Autres actifs non courants

5.3.1. 1 Autres actifs financiers, y compris dérivés

En milliers d' euros	Valeur au 31/12/2013	Valeur au 31/12/2012
Prêts et créances	247	301
-Dépôts et cautionnements	247	301
-Prêts	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente	397	395
-Actions Sofaris		
-Actions Auctalys		
-Parts Renoyalys	282	272
-Liquidité sur contrat d'animation de titre	66	76
-Autres	30	28
-Parts C de FCPI et FCPR	19	19
TOTAL	644	696

Les parts C ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation sur les fonds AFD et AFI qui ont clôturé au 31 décembre 2012. Les parts C des fonds non clôturés au 31 décembre 2013 n'ont pas fait l'objet de dépréciation.

5.3.2. 1 Participations dans les entreprises mises en équivalence

Les titres mis en équivalence ont été enregistrés à la juste valeur à la date de la perte de contrôle exclusif, cette juste valeur correspondant au prix des titres Sicavonline et Sicavonline Partenaires issu de la dernière transaction effectuée avec Ageas.

En milliers d' euros	31/12/13	31/12/12
Sicavonline	10 184	-
Sicavonline Partenaires	8	-
Total	10 192	

5.4. Impôts différés Actifs

- Détail du poste

	Valeur au 31/12/12	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2013	Déficits fiscaux	Décalages temporaires
Avenir Finance	2 162		440		1 722	1 720	1
Avenir Finance I.M.	95		1		94		94
Avenir Finance Corporate	135		67		68		68
Avenir Finance Immobilier	3	7			10		10
Avenir Finance Transactions	86		86				
Sicav on Line	1 152		302	-851	0		0
Aupera	6	670			676		676
Avenir Finance Gestion Privée	19	173			192	172	20
TOTAL	3 658	849	895	-851	2 761	1 893	869

Conformément à la norme IAS 12, les actifs d'impôt sont constatés pour le montant probable des bénéfices imposables futurs sur lesquels les pertes fiscales au 31 décembre 2013 pourront être imputées. Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 confirment le business plan qui prévoit une consommation totale des impôts différés actifs sur une période de 3 ans.

5.5. Détail du stock et encours

En milliers d'euros	31/12/13	31/12/12
Immeubles	8 332	7 640
<i>Dont frais financier</i>	29	58
Ventes en état futur d'achèvement	-	-
Valeurs brutes	8 332	7 640
Provisions pour dépréciation	13	23
Stocks et encours nettes	8 319	7 617

L'avis de valorisation des experts indépendants fin 2013 sur le programme de La Baule et le taux de rotation du stock pour les immeubles acquis depuis 2010 confirment que les valeurs résiduelles de ces immeubles ne nécessitent pas de dépréciation.

L'augmentation du stock au 31 décembre 2013 correspond à l'investissement immobilier du groupe Avenir Finance pour répondre aux objectifs 2014 et maintenir la dynamique commerciale entamée depuis l'exercice 2011. Les acquisitions immobilières sur fin 2013 ont eu lieu sur Lille et Périgueux.

Cette augmentation ne traduit en aucun cas la remise en cause de la stratégie de portage du groupe. En effet depuis le second semestre 2009, le groupe Avenir Finance a choisi de réduire le risque lié au financement des immeubles en s'appuyant sur des partenaires financiers pour le portage de ces biens.

5.6. Créances clients

En milliers d' euros	31/12/13	31/12/12
Valeur brute	23 425	28 456
Provisions pour dépréciation	645	850
Valeur nette	22 780	27 606

Le groupe procède régulièrement à une révision de ces créances clients sur une base d'éléments objectifs (antériorité, risque client, ...) afin d'anticiper et d'identifier des risques clients latents.

Les créances clients sont élevées au 31 décembre 2013 du à l'effet de saisonnalité d'une partie des produits du Groupe Avenir Finance et aux marchés signés sur la société Aupéra.

5.7. Comptes de Notaire

En milliers d' euros	31/12/13	31/12/12
Valeur brute	3 263	613
Provisions pour dépréciation	50	50
Valeur nette	3 214	564

5.8. Autres créances courantes

En milliers d' euros	31/12/13	31/12/12
Créances fiscales (hors impôt sur les bénéfices)	4 085	2 417
Créances sociales	30	64
Charges constatées d'avance	3 100	379
Compte courant bloqué	-	-
Compte courant sociétés mises en équivalence	833	-
Autres actifs courants	1 647	982
Total	9 694	3 841

5.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

- Analyse par nature

En milliers d' euros	31/12/13	31/12/12
Valeurs mobilières de placements	2 749	3 589
<i>Dont Gestion Privée</i>		2 293
<i>Dont Gestion d'Actifs</i>	2 749	1 296
Comptes bancaires et autres disponibilités	13 543	10 055
Total	16 292	13 644

Toutes les valeurs mobilières de placement ainsi que les concours bancaires et autres disponibilités sont à échéance moins d'un an.

- Analyse trésorerie ouverture et clôture du tableau de flux

En milliers d' euros	Clôture	Ouverture
Trésorerie et équivalents de trésorerie du bilan	16 292	13 644
Découverts bancaires	-4 035	-5 300
Trésorerie et équivalents de trésorerie du tableau des flux de trésorerie	12 257	8 343

5.10. Capitaux propres du groupe

- Composition du capital et actions dilutives

	Action Ordinaire	Action Prioritaire	BSA	Stock Option	Actions Gratuites	Total
Situation au 31 décembre 2010	2 411 942			286 490	43 460	2 782 636
Emission d'Action	74 711					74 711
Actions sur Auto contrôle						
Emissions de Stocks Option et actions gratuites					8 000	8 000
Annulation de Stocks Option et actions gratuites				- 22 606		
Situation au 31 décembre 2011	2 486 653			261 778	53 808	2 802 239
Emission d'Action	16 523					16 523
Actions sur Auto contrôle						
Emissions de Stocks Option et actions gratuites						
Annulation de Stocks Option et actions gratuites						
Situation au 31 décembre 2012	2 503 176			261 778	53 808	2 818 762
Emission d'Action	23 580					23 580
Actions sur Auto contrôle						
Emissions de Stocks Option et actions gratuites				8 929	6 000	14 929
Annulation de Stocks Option et actions gratuites						
Situation au 31 décembre 2013	2 526 756			270 707	59 808	2 857 271

5.11. Options de souscription ou d'achats d'actions

Le tableau ci-après récapitule les données relatives aux plans d'options, émis après le 4 janvier 2006 et en vigueur au 31 décembre 2013 :

Date d'attribution	Nombre d'options	Nombre d'option non exercées	Période d'exercice		Prix d'exercice
			de	à	
28-juil.-09	39 278	39 278	28-juil.-09	28-juil.-14	0,60
28-juil.-09	35 000	35 000	28-juil.-09	28-juil.-14	4,64
23-déc.-09	137 500	137 500	23-déc.-09	23-déc.-14	7,38
21-juil.-10	50 000	50 000	21-juil.-10	20-juil.-15	7,99

La juste valeur des options est déterminée sur la base du modèle Black & Scholes selon les hypothèses suivantes :

	28-juil.-09	28-juil.-09	23-déc.-09	21-juil.-10
Taux de rendement sans risque	3,55%	3,55%	3,55%	3,55%
Durée de vie attendue	5	5	5	5
Volatilité attendue	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
Dividendes attendus	0	0	0	0
Cours de l'action	5,15	5,15	7,38	7,43
Prix d'exercice	0,6	4,64	8,2	7,99
Juste valeur	5,54	2,8	2,97	2,46

5.11.1. Actions gratuites

Les Conseils d'Administration du 28 juillet 2009, du 23 décembre 2009, du 18 mars 2011, du 21 mars 2012, du 20 décembre 2012 et du 18 décembre 2013 ont procédé à l'attribution conditionnelle de 30 667, 20 064, 8 000, 4 736, 4 400 et 75 000 actions gratuites.

Conditions d'acquisition des droits

S'agissant de l'attribution conditionnelle d'actions, le plan prévoit une période d'acquisition de 2 ans au terme de laquelle l'acquisition est effective et définitive, sous réserve du respect des conditions du plan. Au terme de cette période d'acquisition, s'ajoute une période de conservation de 2 ans, pendant laquelle les actions sont incessibles.

Juste valeur des actions gratuites attribuées

La juste valeur correspond à la valeur de l'action au jour de l'attribution sous déduction de l'hypothèse de distribution de dividendes pendant la période d'acquisition. Sur la base de ces hypothèses les justes valeurs s'élèvent à 6.04 €, 7 € et 7 €.

La charge comptabilisée au 31 décembre 2013 s'élève à 153 K€.

5.11.2. Bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BSPCE)

Les Conseils d'Administration du 28 juillet 2009, du 23 décembre 2009 et du 21 juillet 2010 ont procédé à l'attribution conditionnelle de 39 278, 35 000, 137 500 et de 50 000 BSPCE.

Conditions d'acquisition des droits

S'agissant de l'attribution conditionnelle des BSPCE, le plan prévoit une période d'exercice de 5 ans. Au terme de cette période d'acquisition, les BSPCE non exercées seront caducs.

Juste valeur des BSPCE

La juste valeur correspond à la valeur de l'action au jour de l'attribution sous déduction de l'hypothèse de distribution de dividendes pendant la période d'acquisition. Sur la base de ces hypothèses les justes valeurs s'élèvent à 5,54, 2,80, 2,97 et 2,44 €

La charge comptabilisée au 31 décembre 2013 s'élève à 53 K€.

5.12. Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	Valeur au 31/12/2012	Dotations	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2013
Provision pour pertes à terminaison		2 000				2 000
Provision pour retraites	81		7		-10	64
Autres provision pour risques	3					3
Impôts différés passifs		1				1
Autres provision pour charges		557				557
TOTAL	84	2 558	7		-10	2 626

Le Groupe Avenir Finance a constaté dans les comptes 2013, une provision pour pertes à terminaison dans le cadre d'un marché de travaux signé en 2011 et une provision pour charges a été comptabilisée pour prendre en compte le risque statistique d'annulation du chiffre d'affaires immobilier suite à des annulations de compromis.

5.13. Emprunts et dettes financières

- Analyse par natures

En milliers d'euros	31/12/13		31/12/12	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts sur immobilier		6 034		3 804
Emprunts sur croissance externe				
Associés comptes courant				
Dépôts et cautionnement		27		6
Avances conditionnées	32		64	
Dépôts et concours bancaires		4 035		5 300
Total	32	10 096	64	9 110

- Analyse par maturité

En milliers d'euros	31/12/13		31/12/12	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Échéances à moins d'un an	32	10096		9110
Échéances à plus d'un an			64	
Échéances à plus de 5 ans	-	-	-	-
Total	32	10 096	64	9 110

Les emprunts (hors concours bancaires) ont été souscrits exclusivement en €uros. La dette est exclusivement à taux variable. Il n'y a pas de dettes à plus de 5 ans.

Sous la rubrique « emprunts sur immobilier » figurent les financements des biens immobiliers en stock.

5.14. Autres passifs courants

En milliers d'euros	31-déc.-13	31-déc.-12
Dettes fournisseurs	19 298	10 797
Dettes fiscales (hors impôt sur les bénéfices)	5 231	5 028
Dettes sociales	2 195	2 189
Fournisseurs d'immobilisations	-	-
Compte courant sociétés mises en équivalence	1 205	
Comptes des notaires	71	54
Autres dettes	3 641	717
Produits constatés d'avance	8 938	14 848
Total	40 580	33 634

La baisse des produits constatés d'avance s'explique par la signature d'un important marché de travaux en 2012 qui avait engendré alors une facture d'acompte significative (marché de Valenciennes en 2012 sur la société Aupéra).

Les autres dettes sont la conséquence de la prise de participation d'Ageas France dans la société Avenir Finance Gestion Privée.

6. Notes sur le compte de résultat

6.1. Chiffre d'affaires

	31/12/13	31/12/12
Sicavonline	5 882	6 043
Sicavonline Partenaires	1 342	525
Avenir Finance Gestion privée	10 223	9 604
Avenir Finance I.M.	10 447	10 954
Avenir finance Gestion		
Avenir Finance Immobilier	6 021	9 270
Avenir Finance Transactions	230	145
SCCV Rigord		459
Aupera	18 863	9 169
Avenir Finance Gestion & Property	318	295
Avenir Finance Corporate		
Oaks Field Partners (OFP)	3 117	2 203
Avenir Finance	2 084	1 843
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTES SOCIAUX	58 527	50 510
(-) Chiffre d'Affaires intra groupe	-14 239	-10 155
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	44 288	40 354

Les produits provenant de la vente d'immeubles, de produits financiers et d'assurance-vie sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, nette des retours et ristournes, remises commerciales et rabais pour quantités.

Les produits sont comptabilisés lorsqu'il existe une indication objective, prenant en général la forme d'un contrat de vente, d'un compromis ou d'acte notarié, d'un bulletin de souscription ou d'un formulaire qui est exécuté et que le montant des produits peut être évalué de façon fiable.

S'il est probable que des remises seront octroyées et que leur montant peut être évalué de façon fiable, la remise est comptabilisée en moins des produits lorsque la vente est comptabilisée.

6.2. Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles comprennent principalement les charges directes d'actifs propres à chaque produits composants le chiffre d'affaires du Groupe. Elles sont le reflet des charges opérationnelles du reporting de gestion interne du Groupe Avenir Finance conformément aux critères de la norme IFRS 8.

Pour l'activité **Gestion d'Actifs**, il s'agit des charges suivantes :

- Le coût d'achat des immeubles
- Les frais administratifs et de dépositaires
- Les honoraires rattachés aux produits
- Les rétrocessions aux différents partenaires
- Les charges directes d'exploitation

Pour l'activité **Gestion Privée**, il s'agit des charges suivantes :

- Les honoraires rattachés aux produits
- Les rétrocessions aux différents partenaires
- Les charges directes d'exploitation

6.3. Frais de personnel et effectifs

- **Frais de personnel et effectifs**

En milliers d' euros	31/12/13	31/12/12
Salaires Bruts	8 073	7 405
Charges patronales	3 368	3 222
Coûts des paiements en actions	206	186
Coûts des provisions pour retraite		
TOTAL	11 647	10 813
Effectif moyen	145	140

L'augmentation de la masse salariale s'explique par la politique d'embauche du groupe Avenir Finance sur la filiale Avenir Finance Gestion Privée pour répondre aux objectifs du plan 2015.

6.4. Détail des charges d'exploitation

En milliers d' euros	31/12/13	31/12/12
Consommables (électricité, Fournitures admi	43	39
Location Immobilière	957	915
Location mobilière, entretie, maintenance	28	31
Assurances	263	211
Documentation et base de données	9	17
Personnels Exterieur	137	103
Honoraires	1 477	1 031
Publicité	153	259
Frais de déplacements	370	389
Télécommunication (Téléphone, Poste..)	117	110
Services Bancaires	177	117
Autres Charges Externes (Cotisations, Dons	247	193
TOTAL	3 977	3 415

6.5. Impôts et taxes

En milliers d' euros	31/12/13	31/12/12
Taxe sur les salaires	455	390
TVA non récupérable	274	249
Contributions des entreprises territoriales et ta	346	330
Autres Taxes	269	249
TOTAL	1 343	1 218

6.6. Dotations aux amortissements

En milliers d' euros	31/12/13	31/12/12
Dotations immobilisations incorporelles	18	144
Dotations immobilisations corporelles	147	167
TOTAL	165	310

6.7. Dotations aux provisions nettes de reprises

En milliers d' euros	31/12/13	31/12/12
Dotations aux provisions sur stocks et encours		-10
Dotations aux provisions pour pertes à terminaison		
Dotations aux provisions sur créances clients		
Dotations provisions risques et charges		
Dotations provisions pensions retraites		-21
Reprises aux provisions sur stocks et encours		
Reprises aux provisions sur créances clients	200	12
Reprises provisions risques et charges		22
Reprises provisions pensions retraites	10	7
TOTAL	210	10

6.8. Autres produits et charges

En milliers d' euros	31/12/13	31/12/12
Autres produits et charges	836	424
TOTAL	836	424

Les autres produits et charges se composent des subventions d'exploitation obtenues dans le cadre des travaux de recherche et développement entrepris par le groupe sur les activités financières (Crédit d'Impôt Recherche). Le Groupe Avenir Finance applique la norme IFRS 20 pour mettre en avant ces investissements dans l'UGT Gestion d'Actifs.

6.9. Autres produits et charges opérationnels

En milliers d' euros	31/12/13	31/12/12
Autres charges opérationnelles	-2 325	-283
Autres produits opérationnelles	400	180
TOTAL	-1 925	-103

La recommandation du Conseil National de la Comptabilité (CNC) de novembre 2013 sur la présentation des groupes en normes IFRS pour la rubrique Autres produits opérationnels et charges opérationnelles » est la suivante :

« Ces rubriques ne sont alimentées que dans le cas où un événement majeur intervenu pendant la période comptable est de nature à fausser la lecture de la performance de l'entreprise. Il s'agit donc de produits ou charges en nombre très limité, inhabituels, anormaux et peu fréquents - de montant particulièrement significatif - que l'entreprise présente de manière distincte dans son compte de résultat pour faciliter la compréhension de la performance opérationnelle courante et permettre au lecteur des comptes de disposer d'éléments utiles dans une approche prévisionnelle des résultats, ceci conformément au principe de pertinence de l'information du « Conceptual Framework ».

Les autres produits opérationnels et les autres charges opérationnelles sont des éléments peu nombreux, bien identifiés, non récurrents, significatifs au niveau de la performance consolidée et généralement repris dans la communication financière de l'entreprise. »

En accord avec cette recommandation, le Groupe Avenir Finance a passé dans les comptes 2013, une provision significative de 2 M€ dans le cadre d'un marché de travaux signé en 2011.

6.10. Coût de l'endettement financier net

En K€	31/12/13	Opération avec des établiss. de Crédits	Opération sur titres	31/12/12
Coût de l'endettement financier	222	222		482
Perte sur cession de VMP	11		11	10
Provision sur VMP et Actifs financiers	49		49	156
Autres charges financières	19	19		22
TOTAL DES CHARGES	300	240	60	670
Produits sur cession de VMP	13		13	73
Intérêts sur créances et autres	41	41		29
Reprise Provision sur VMP et Actifs	2		2	
TOTAL DES PRODUITS	56	41	15	102
RESULTAT	-244	-200	-45	-569

Le coût de l'endettement financier net est essentiellement composé des charges financières sur emprunts (intérêt, frais d'hypothèque,...) diminué du résultat de cession des valeurs mobilières de placement.

6.11. Impôts sur les résultats

- Ventilation de l'impôt

En milliers d'euros	31/12/13	31/12/12
Impôts exigibles	228	280
Impôts différés	41	-29
Total	269	251

Les sociétés Sicavonline, Sicavonline Partenaires, Avenir Finance Gestion & Property, Avenir Finance Transactions ne sont pas dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe Avenir Finance. Les autres sociétés du groupe restent intégrées fiscalement.

- Analyse des impôts différés par nature

En milliers d' euros	31/12/13	31/12/12
Provision non déductible	744	135
Déficits fiscaux	1 893	3 323
Retraitement temporaire	125	200
Amortissements non déductibles		
Moins Value à LT		
IMPOTS DIFFERES ACTIF	2 761	3 658

- Analyse de la charge d'impôt

En milliers d' euros	31/12/13	31/12/12
Résultat avant impôt et crédit d'impôt	4 479	457
Taux théorique d'imposition	33,33%	33,33%
Charge d'impôt attendue	1 493	152
Effet des différences permanentes	70	
Crédits d'impôt		-5
Coûts des paiement en actions	69	62
Plus value cession titres	-1705	
Moins value LT titres hors groupe		52
Déficits non activés	340	
Autres	2	-10
Charges d'impôt groupe	269	251

7. Engagements hors bilan (en K€)

- Engagements financiers

	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres	Provisions
Engagements Conditionnels Nantissement, Gage du compte d'instruments financiers, Engagement de non cession des actions sur croissance externe.	182		182				
TOTAL	182		182				

- Dettes garanties par des sûretés réelles

	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs comptables nettes des biens donnés en garantie
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 034	6 034	6 034

Il s'agit des crédits accordés pour les activités « Marchand de biens » et de « construction vente » qui font l'objet en principe d'une promesse d'affectation hypothécaire sur les biens immobiliers en stock.

8. Informations relatives aux parties liées

Les transactions envers les entreprises consolidées en mise en équivalence sont détaillées comme suit :

	31/12/2013	31/12/2012
Ventes de biens et de services	-	-
Charges et produits financiers	-	-

Les créances et dettes inscrites au bilan relatives aux parties liées sont les suivantes :

	31/12/2013	31/12/2012
Créances d'exploitation	-	-
Dettes	-	-
Créances financières	-	-

9. Evénements postérieurs à l'arrêté

Dans le cadre de la prise de participation d'Ageas France dans la société Sicavonline et conformément à l'article 2.1 du règlement n°96-16 modifié du Comité de la réglementation bancaire et financière relatif aux modifications des établissements de crédit et des entreprises d'investissement autres que les sociétés de gestion de portefeuille, Avenir Finance a notifié à l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution un franchissement à la baisse du seuil de détention de 50 % des droits de vote de la Société.

En vertu de ce même texte, Ageas France a, quant à elle, procédé au dépôt d'un dossier complet de demande d'autorisation du franchissement à la hausse du seuil de détention de 50% des droits de vote de la Société.

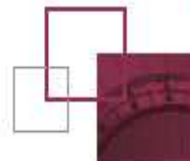
L'agrément de l'ACPR devrait intervenir prochainement.



51, rue de Saint-Cyr - 69009 LYON - Tél : 04 27 70 54 00 - Fax : 04 27 70 54 01
www.avenirfinance.fr - email : info@avenirfinance.fr

SA, au capital de 1 430 144 € - RCS Lyon B 402 002 687 - Code APE 6420Z - TVA intracommunautaire FRB9402002687
Cotée EUROLIST compartiment C

© Denis Saintjean - Fisalia - 25/06/09 AP Rapport Annuel



ANNEXE C

Rapports des commissaires aux comptes d'Avenir Finance sur les comptes consolidés et annexes relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2011, le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013

Annexe C – 1 : Avenir Finance Rapport CAC Comptes Consolidés 2011

Annexe C – 2 : Avenir Finance Rapport CAC Comptes Consolidés 2012

Annexe C – 3 : Avenir Finance Rapport CAC Comptes Consolidés 2013

Avenir Finance S.A.

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 Décembre 2011

ANDREE NEOLIER & ASSOCIES

PATRICK BLANCHARD

9, AVENUE VICTOR HUGO 69160 TASSIN LA DEMI LUNE

MAZARS

EMMANUEL CHARNAVEL

131, BOULEVARD STALINGRAD - 69100 VILLEURBANNE

Avenir Finance S.A.

Siège Social : 51, rue de St Cyr - 69009 Lyon
Société Anonyme au capital de 1 491 991,80 €
N° Siren : 402 002 687

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 Décembre 2011

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Avenir Finance SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-avant, nous attirons votre attention sur la note 1.4 « référentiel comptable » des notes annexes aux comptes consolidés qui font référence aux nouvelles normes d'application obligatoire ou anticipée.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

▪ Tests de dépréciation des actifs incorporels

La société procède systématiquement, à chaque clôture, à un test de dépréciation des écarts d'acquisition, selon les modalités décrites dans la note « 2.7 – Ecarts d'acquisition » aux états financiers. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et hypothèses utilisées et avons vérifié que la note « 2.7 – Ecarts d'acquisition » donne une information appropriée.

▪ Valorisation des stocks d'immeubles

Une partie importante de l'actif de votre société est constituée d'un stock d'immeubles qui a été évalué conformément à la méthode indiquée dans l'annexe aux comptes consolidés. Sur la base des éléments disponibles à ce jour, nous avons revu l'approche retenue et les calculs effectués par la société et nous avons apprécié les évaluations qui en résultent. Nous avons notamment revu la correcte application de l'amendement de la norme IAS 23 « Coûts d'emprunt », tel que précisé dans la note « 2.12 – Stocks ».

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Avenir Finance S.A.
Comptes Consolidés
Exercice clos le
31 Décembre 2011

III – Vérification spécifique

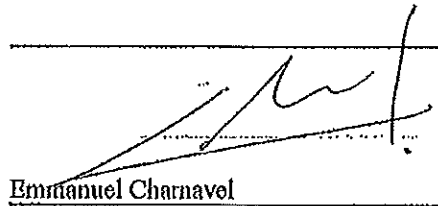
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

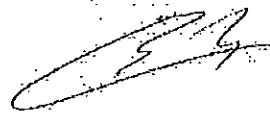
Fait à Villeurbanne et Tassin La Demi Lune, le 26 avril 2012

Les commissaires aux comptes

MAZARS


Emmanuel Charnavel

ANDREE NEOLIER & ASSOCIES


Patrick Blanchard

Avenir Finance SA

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2012

ANDREE NEOLIER & ASSOCIES

SIEGE SOCIAL : 9 AVENUE VICTOR HUGO - 69160 TASSIN LA DEMI LUNE

MAZARS

SIEGE SOCIAL : 131 BOULEVARD STALINGRAD - 69624 VILLEURBANNE CEDEX

Avenir Finance SA

Société anonyme au capital de 1 501 905,60 €
Siège social : 51 rue de Saint Cyr - 69009 Lyon
N° Siren : 402 002 687 RCS Lyon

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2012

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Avenir Finance SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-avant, nous attirons votre attention sur la note 1.4 de l'annexe aux comptes consolidés qui fait référence aux nouvelles normes d'application obligatoire ou anticipée.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

▪ Tests de dépréciation des actifs incorporels

La société procède systématiquement, à chaque clôture, à un test de dépréciation des écarts d'acquisition, selon les modalités décrites dans la note 2.7 des états financiers « Ecart d'acquisition ». Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et hypothèses utilisées et avons vérifié que la note 2.7 « Ecart d'acquisition » donne une information appropriée.

▪ Valorisation des stocks d'immeubles

Une partie importante de l'actif de votre société est constituée d'un stock d'immeubles qui a été évalué conformément à la méthode indiquée dans l'annexe aux comptes consolidés. Sur la base des éléments disponibles à ce jour, nous avons revu l'approche retenue et les calculs effectués par la société et nous avons apprécié les évaluations qui en résultent.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

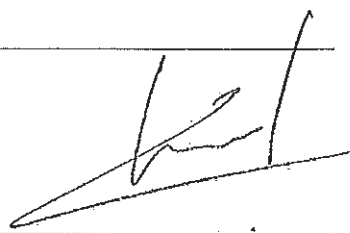
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Tassin La Demi-Lune et à Villeurbanne, le 30 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

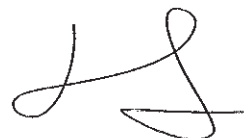
MAZARS

Emmanuel Charnavel



ANDRÉE NÉOLIER
& ASSOCIÉS

Andrée Néolier



Avenir Finance SA

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2013

ANDREE NEOLIER & ASSOCIES

SIEGE SOCIAL : 9 AVENUE VICTOR HUGO - 69160 TASSIN LA DEMI LUNE

MAZARS

SIEGE SOCIAL : 131 BOULEVARD STALINGRAD - 69624 VILLEURBANNE CEDEX

Avenir Finance SA

Société anonyme au capital de 1 546 453,20 €

Siège social : 51 rue de Saint Cyr - 69009 Lyon

N° Siren : 402 002 687 RCS Lyon

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2013

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Avenir Finance SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-avant, nous attirons votre attention sur la note 1.4 de l'annexe aux comptes consolidés qui fait référence aux nouvelles normes d'application obligatoire ou anticipée.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- **Tests de dépréciation des actifs incorporels**

La société procède systématiquement, à chaque clôture, à un test de dépréciation des écarts d'acquisition, selon les modalités décrites dans la note 2.7 des états financiers « Ecart d'acquisition ». Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et hypothèses utilisées et avons vérifié que la note 2.7 « Ecart d'acquisition » donne une information appropriée.

- **Valorisation des stocks d'immeubles**

Une partie importante de l'actif de votre société est constituée d'un stock d'immeubles qui a été évalué conformément à la méthode indiquée dans la note 2.12 de l'annexe aux comptes consolidés. Sur la base des éléments disponibles à ce jour, nous avons revu l'approche retenue et les calculs effectués par la société et nous avons apprécié les évaluations qui en résultent.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérification spécifique

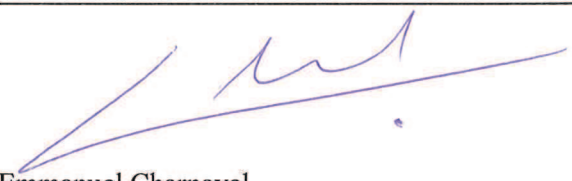
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Tassin La Demi-Lune et à Villeurbanne, le 29 avril 2014


Les Commissaires aux comptes

MAZARS



Emmanuel Charnavel

**ANDRÉE NÉOLIER
& ASSOCIÉS**



Andrée Néolier

ANNEXE D

Rapports spéciaux des commissaires aux comptes d'Avenir Finance relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2011, le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013

Annexe D – 1 : Avenir Finance Rapport spécial CAC 2011

Annexe D – 2 : Avenir Finance Rapport spécial CAC 2012

Annexe D – 3 : Avenir Finance Rapport spécial CAC 2013

MAZARS
131, BOULEVARD STALINGRAD
69624 VILLEURBANNE

ANDREE NEOLIER & ASSOCIES
9, AVENUE VICTOR HUGO
69160 TASSIN LA DEMI LUNE

AVENIR FINANCE

SA au capital de 1.491.991,80 Euros

51 RUE DE SAINT CYR
69009 LYON

**Rapport spécial des Commissaires aux Comptes
sur les conventions et engagements réglementés
Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2011**

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU

23 MAI 2012

MAZARS
131, BOULEVARD STALINGRAD
69624 VILLEURBANNE

ANDREE NEOLIER & ASSOCIES
9, AVENUE VICTOR HUGO
69160 TASSIN LA DEMI LUNE

AVENIR FINANCE
SA au capital de 1.491.991,80 Euros

51 RUE DE SAINT CYR
69009 LYON

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes
sur les conventions et engagements réglementés
Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité ou leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 de code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Nature et objet :

Votre société facture des prestations à ses filiales dans le cadre d'une convention d'assistance :

- dans le domaine administratif, comptable, réglementaire, déontologique et de gestion,
- en matière financière,
- en matière commerciale,
- technique.

Modalités :

Votre conseil d'administration du 15 mars 2006 a autorisé le renouvellement des conventions d'assistance avec l'ensemble des filiales du groupe.

Ces conventions sont conclues pour une durée d'un an à compter de leur signature et sont renouvelables par tacite reconduction pour de nouvelles périodes d'un an. La rémunération en contrepartie de ces conventions, est égale à 4% du chiffre d'affaires hors taxe de chaque société.

Les montants facturés par votre société aux filiales et figurant en produits sont les suivants :

PRESTATIONS DE SERVICES AUX SOCIETES DU GROUPE (EXERCICE 2011)	MONTANT HT
AVENIR FINANCE CORPORATE	- 1 735 €
AVENIR FINANCE GESTION & PROPERTY	1 324 €
AVENIR FINANCE IMMOBILIER	454 523 €
AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS	338 242 €
AUPERA	68 392 €
AVENIR FINANCE GESTION PRIVEE	328 303 €
SICAVONLINE	110 463 €

Les personnes concernées par ces conventions sont indiquées dans le tableau présenté en page 5 du présent rapport.

Fait à Tassin la Demi Lune et Villeurbanne, le 26 avril 2012

MAZARS

EMMANUEL CHARNAVEL

Commissaire aux Comptes

ANDREE NEOLIER & ASSOCIES

PATRICK BLANCHARD

Commissaire aux Comptes

PERSONNES CONCERNÉES PAR LES CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L. 225-31

Personnes concernées par les conventions relevant de l'article L. 225-31	AVENIR FINANCE	Danyel BLAIN	Joëlle BLAIN	Cyril LUREAU	Gilbert HABERMANN	Frédéric BOUTE	AGEAS France représentée par Alain REGNAULT
AVENIR FINANCE CORPORATE	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	Représentant d'Avenir Finance, président	/	/	/	/	/
AVENIR FINANCE IMMOBILIER	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	Représentant d'Avenir Finance, président	/	/	/	/	/
SICAVONLINE	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	Directeur Général Délégué - Administrateur	/	Président Directeur Général	/	/	Administrateur
AVENIR FINANCE GESTION PRIVEE	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	/	/	Président	/	/	/
AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	Administrateur	/	Président du Conseil d'Administration	/	/	/
AVENIR FINANCE GESTION & PROPERTY	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	/	/	Président	/	/	/

MAZARS
131, BOULEVARD STALINGRAD
69624 VILLEURBANNE

ANDREE NEOLIER & ASSOCIES
9, AVENUE VICTOR HUGO
69160 TASSIN LA DEMI LUNE

AVENIR FINANCE
SA au capital de 1.501.905,60 Euros

51 RUE DE SAINT CYR
69009 LYON

**Rapport spécial des Commissaires aux Comptes
sur les conventions et engagements réglementés
Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2012**

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU

29 MAI 2013

MAZARS
131, BOULEVARD STALINGRAD
69624 VILLEURBANNE

ANDREE NEOLIER & ASSOCIES
9, AVENUE VICTOR HUGO
69160 TASSIN LA DEMI LUNE

AVENIR FINANCE
SA au capital de 1.501.905,60 Euros

51 RUE DE SAINT CYR
69009 LYON

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes
sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité ou leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 de code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants.

Nature et objet :

Votre société facture des prestations à ses filiales dans le cadre d'une convention d'assistance et de management fees au titre de son support dans les domaines suivants :

- stratégie,
- direction opérationnelle groupe,
- fonction finance,
- paie,
- informatique,
- veille juridique,
- grands comptes

Modalités :

Votre conseil d'administration du 21 décembre 2012 a autorisé la signature d'une nouvelle convention d'assistance et de management fees avec l'ensemble des filiales du groupe.

Ces conventions sont conclues pour une durée d'un an à compter de leur signature avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012 et sont renouvelables par tacite reconduction pour de nouvelles périodes d'un an. La rémunération est calculée en fonction des coûts réels de la prestation de services fournie par le Prestataire au Bénéficiaire, majorés d'une marge de 10%.

Les montants facturés par votre société aux filiales et figurant en produits sont les suivants :

PRESTATIONS DE SERVICES AUX SOCIETES DU GROUPE (EXERCICE 2012)	MONTANT HT
AVENIR FINANCE CORPORATE	5 398 €
AVENIR FINANCE GESTION & PROPERTY (EX- REGIE PIERRE)	30 895 €
AVENIR FINANCE IMMOBILIER	210 605 €
AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS	197 262 €
AUPERA	181 402 €
AVENIR FINANCE GESTION PRIVEE	230 891 €
SICAVONLINE	120 747 €
AVENIR FINANCE TRANSACTIONS	22 025 €
SOL PARTENAIRES	65 844 €

Les personnes concernées par ces conventions sont indiquées dans le tableau présenté en page 5 du présent rapport.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvé par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Tassin la Demi Lune et Villeurbanne, le 30 avril 2013

MAZARS

EMMANUEL CHARNAVEL

Commissaire aux Comptes

ANDREE NEOLIER & ASSOCIES

ANDREE NEOLIER

Commissaire aux Comptes

PERSONNES CONCERNÉES PAR LES CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L. 225-38

Personnes concernées par les conventions relevant de l'article L. 225-38	AVENIR FINANCE	Danyel BLAIN	Joëlle BLAIN	Gregory BLAIN	Cyril LUREAU	Gilbert HABERMANN	Frédéric BOUTTE	AGEAS France représentée par Alain REGNAULT
AVENIR FINANCE	/	Président - Directeur Général	Administrateur	Administrateur	Directeur Général Délégué - Administrateur	Administrateur	Administrateur	Administrateur
AVENIR FINANCE CORPORATE	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	Représentant d'Avenir Finance, président	/	/	/	/	/	/
PROMELYS PARTICIPATIONS	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	/	/	/	/	/	/	/
AVENIR FINANCE IMMOBILIER	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	Représentant d'Avenir Finance, président	/	/	/	/	/	/
SICAVONLINE	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	Directeur Général Délégué - Administrateur	/	/	Président Directeur Général	/	/	Administrateur
AVENIR FINANCE GESTION PRIVEE	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	/	/	/	Président	/	/	/
AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	Administrateur	/	/	Président du Conseil d'Administration	/	/	/
AVENIR FINANCE COMMANDITE	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	/	/	/	/	/	/	/
AVENIR FINANCE GESTION & PROPERTY	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	/	/	/	Président	/	/	/

MAZARS
131, BOULEVARD STALINGRAD
69624 VILLEURBANNE

ANDREE NEOLIER & ASSOCIES
9, AVENUE VICTOR HUGO
69160 TASSIN LA DEMI LUNE

AVENIR FINANCE

SA au capital de 1.546.453,20 Euros

51 RUE DE SAINT CYR
69009 LYON

**Rapport spécial des Commissaires aux Comptes
sur les conventions et engagements réglementés
Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2013**

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU

6 JUIN 2014

MAZARS
131, BOULEVARD STALINGRAD
69624 VILLEURBANNE

ANDREE NEOLIER & ASSOCIES
9, AVENUE VICTOR HUGO
69160 TASSIN LA DEMI LUNE

AVENIR FINANCE
SA au capital de 1.546.453,60 Euros

51 RUE DE SAINT CYR
69009 LYON

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes
sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité ou leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 de code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Nature et objet :

Votre société facture des prestations à ses filiales dans le cadre d'une convention d'assistance et de management fees au titre de son support dans les domaines suivants :

- stratégie,
- direction opérationnelle groupe,
- fonction finance,
- paie,
- informatique,
- veille juridique,
- grands comptes

Modalités :

La refacturation des coûts réellement engagés par Avenir Finance est établi avec une marge de 10%.

Les clés de répartitions déterminant les montants par filiales sont :

- Temps passés comptables
- Temps passés juridiques
- Pourcentage de chiffre d'affaires
- Nombre de salarié par société

Cette convention d'assistance et de management fees est conclue pour une durée d'un an à compter de sa signature et est renouvelable par tacite reconduction par période d'un an.

Les montants facturés par votre société aux filiales et figurant en produits sont les suivants :

PRESTATIONS DE SERVICES AUX SOCIETES DU GROUPE (EXERCICE 2013)	MONTANT HT
AVENIR FINANCE CORPORATE	6 199 €
AVENIR FINANCE GESTION & PROPERTY (EX- REGIE PIERRE)	35 469 €
AVENIR FINANCE IMMOBILIER	214 334 €
AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS	239 456 €
AUPERA	206 309 €
AVENIR FINANCE GESTION PRIVEE	289 337 €
SICAVONLINE	138 531 €
AVENIR FINANCE TRANSACTIONS	26 914 €
SOL PARTENAIRES	65 748 €

Les personnes concernées par ces conventions sont indiquées dans le tableau présenté en page 5 du présent rapport.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ou engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Tassin la Demi Lune et Villeurbanne, le 29 avril 2014

MAZARS
EMMANUEL CHARNAVEL

Commissaire aux Comptes

ANDREE NEOLIER & ASSOCIES
ANDREE NEOLIER

Commissaire aux Comptes

PERSONNES CONCERNÉES PAR LES CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L. 225-38

Personnes concernées par les conventions relevant de l'article L. 225-38	AVENIR FINANCE	Danyel BLAIN	Joëlle BLAIN	Gregory BLAIN	Cyril LUREAU	Gilbert HABERMANN	Frédéric BOUTE	AGEAS France représentée par Alain REGNAULT
AVENIR FINANCE	/	Président - Directeur Général	Administrateur	Administrateur	Directeur Général Délégué (jusqu'au 2 décembre 2013) - Administrateur (jusqu'au 20 février 2014)	Administrateur	Administrateur	Administrateur
AVENIR FINANCE CORPORATE	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	Représentant d'Avenir Finance, président	/	/	/	/	/	/
AVENIR FINANCE IMMOBILIER	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	Représentant d'Avenir Finance, président	/	/	/	/	/	/
SICAVONLINE	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	Directeur Général Délégué - Administrateur	/	/	Président Directeur Général (jusqu'au 5 décembre 2013)	/	/	Directeur Général - Administrateur
AVENIR FINANCE GESTION PRIVÉE	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	/	/	/	Président (jusqu'au 5 décembre 2013)	/	/	/
AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	Administrateur - Président (depuis le 10 janvier 2014)	/	/	Président (jusqu'au 10 janvier 2014)	/	/	/
AUPERA	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	/	/	/	/	/	/	/
AVENIR FINANCE GESTION & PROPERTY	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	/	/	/	/	/	/	/
SICAVONLINE PARTENAIRES	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	Directeur Général - Administrateur	/	/	Président - Administrateur (jusqu'au 5 décembre 2013)	/	/	Président (depuis le 5 décembre 2013) - Administrateur
AVENIR FINANCE TRANSACTIONS	Actionnaire détenant plus de 10% du capital social	/	/	/	Président (jusqu'au 23 décembre 2013)	/	/	/

ANNEXE E

Comptes sociaux et annexes des sociétés apportées relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2011, le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013 et rapports des commissaires aux comptes

Annexe E – 1 – 1 : Réalista Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2011

Annexe E – 1 – 2 : Réalista Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2012

Annexe E – 1 – 3 : Réalista Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2013

Annexe E – 2 – 1 : Adyal PM Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2011

Annexe E – 2 – 2 : Adyal PM Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2012

Annexe E – 2 – 3 : Adyal PM Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2013

Annexe E – 3 – 1 : Adyal Facilities Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2011

Annexe E – 3 – 2 : Adyal Facilities Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2012

Annexe E – 3 – 3 : Adyal Facilities Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2013

Annexe E – 4 – 1 : Adyal Conseil Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2011

Annexe E – 4 – 2 : Adyal Conseil Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2012

Annexe E – 4 – 3 : Adyal Conseil Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2013

Annexe E – 5 – 1 : Inoprom Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2011

Annexe E – 5 – 2 : Inoprom Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2012

Annexe E – 5 – 3 : Inoprom Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2013

ANNEXE E – 1 – REALISTA

Comptes sociaux et annexes de Réalista relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2011, le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013 et rapports des commissaires aux comptes

Annexe E – 1 – 1 : Réalista Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2011

Annexe E – 1 – 2 : Réalista Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2012

Annexe E – 1 – 3 : Réalista Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2013

REALISTA

Société par Actions Simplifiée

9, avenue Hoche
75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2011

REALISTA

Société par Actions Simplifiée

9, avenue Hoche
75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2011

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société REALISTA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 13 juin 2012

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Albert AIDAN



BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2011 12			Exercice N-1 31/12/2010 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, Brevets et droits similaires	77 986	77 986		1
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques Matériel et outillage	48 830	44 259	4 571	5 244
	Autres immobilisations corporelles	64 704	51 024	13 679	28 309
	Immobilisations en cours				42 100
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
Participations mises en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	36 012		36 012	36 012	
	TOTAL II	227 532	173 270	54 262	111 666
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CRÉANCES (3)				
	Clients et Comptes rattachés	9 820 142	705 036	9 115 105	8 272 758
	Autres créances	180 059		180 059	1 882 024
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	102 101		102 101	280 625	
Charges constatées d'avance (3)	19 377		19 377	4 195	
	TOTAL III	10 121 679	705 036	9 416 642	10 439 602
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V) Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	10 349 211	878 306	9 470 905	10 551 268

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

0-

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2011 12	Exercice N-1 31/12/2010 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 40 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	40 000	40 000
	RESERVES		
	Réserve légale	4 000	4 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	3 283 717	3 283 717
	Report à nouveau		
	RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	1 097 723	2 282 785
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	TOTAL I	4 425 440	5 610 502
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
TOTAL II			
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges	65 000	50 000
TOTAL III		65 000	50 000
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	1 174 1 988 378	4 452 1 756 641
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	896 840 1 923 610	477 627 2 105 077
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	60 462	546 969
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance	110 000	
TOTAL IV		4 980 464	4 890 766
	Ecarts de conversion passif (V)		
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		9 470 905	10 551 268
		4 980 464	4 890 766

(1) Dont à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2011 12			Exercice N-1 31/12/2010 12	
	France	Exportation	Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de Biens					
Production vendue de Services	5 787 223		5 787 223		8 598 218
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	5 787 223		5 787 223		8 598 218
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					556
Autres produits			29 366		12 436
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			5 816 589		8 611 210
CHARGES D'EXPLOITATION (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					14 017
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			1 655 664		2 455 106
Impôts, taxes et versements assimilés			106 414		145 765
Salaires et traitements			1 111 044		1 519 224
Charges sociales			474 346		664 376
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			57 404		36 963
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			639 156		65 880
Dotations aux provisions					
Autres charges			1 336		663
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			4 045 363		4 901 995
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			1 771 226		3 709 215
QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

3 457

1 359

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2011 12	Exercice N-1 31/12/2010 12
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations (3)	57 349	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	253	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL V	57 602	
CHARGES FINANCIERES		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	61 826	220 594
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL VI	61 826	220 594
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	4 224	220 594
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	1 767 002	3 488 621
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		3 457
Produits exceptionnels sur opérations en capital		124 145
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
TOTAL VII		127 602
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	57 684	1 435
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		132 458
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	15 000	50 000
TOTAL VIII	72 684	183 892
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	72 684	56 291
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	596 595	1 149 546
TOTAL PRODUITS (I+III+V+VII)	5 874 191	8 738 811
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 776 468	6 456 027
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 097 723	2 282 785
	13 818	69 892
* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier		
: Redevance de crédit bail immobilier	57 349	
(3) Dont produits concernant les entreprises liées	60 752	213 749
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées		

Faits caractéristiques de l'exercice

La SARL Réalista a été transformée en SAS le 26 décembre 2011.

Le redressement fiscal suite au contrôle de la TVA sur la période 01/01/2008 au 30/11/2010 a été notifié le 15/06/2011. Le montant du redressement s'est élevé à 52 536 euros.

Une réduction de l'effectif moyen en raison de licenciements et de ruptures conventionnelles est constatée au cours de l'exercice 2011. L'effectif moyen passe de 23 salariés au 31/12/2010 à 18 salariés au 31/12/2011.

Principes comptables et méthodes d'évaluation

Principes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux règles prescrites par le Plan Comptable Général et en conformité avec les dispositions du Code du Commerce (articles L123-12 à L123-38) et les règlements de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables et de l'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Changement de méthode :

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2010, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable.

Méthodes d'évaluation

a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, comprenant le prix d'achat et les frais accessoires, ainsi que les frais engagés pour leur acquisition (droits de mutation, honoraires et frais d'acte).

Leur dépréciation est constatée par voie d'amortissement sur la base des durées et modes suivants :

Immobilisations incorporelles	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Logiciels Indemnités de non rétablissement	1 à 3 ans 5 ans	Linéaire Linéaire

b) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, comprenant le prix d'achat et les frais accessoires, ainsi que les frais engagés pour leur acquisition.

Les charges financières (frais et charges d'intérêt) spécifiques aux immobilisations ne sont pas incluses dans le coût d'acquisition de ces immobilisations.

immobilisations incorporelles	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Installations informatiques	10ans	Linéaire
Installations agencements divers	8 ans	Linéaire
Matériels de bureaux	3 à 5 ans	Linéaire
Mobiliers	5 ans	Linéaire

c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées exclusivement de dépôts et cautionnements reçus.

d) Stocks

Néant

e) Créances et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale et ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsqu'il apparaît, à la clôture de l'exercice, que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible.

f) Valeurs mobilières de placement

Néant

g) Provisions

La société constitue des provisions conformément aux dispositions du règlement CRC n°2000-06 relatifs aux passifs.

Une provision est constituée lorsque la société a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable, ou certain, que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

h) Créances et dettes en monnaies étrangères

Néant

i) Coûts d'emprunts

Néant

j) Instruments financiers

Néant

k) Événements postérieurs à la clôture :

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la date de la clôture.

Notes sur le bilan**NOTE 1 - Immobilisations incorporelles**

Nature des immobilisations incorporelles	En début de période	Augmentations	Changement de de méthode	Diminutions et transferts	En fin de période
Concessions, brevets, licences, logiciels, marques, ... Fonds commercial et indemnités de non rétablissement Immobilisations incorporelles en cours	77 986	0			77 986 0 0
Total BRUT	77 986	0	0	0	77 986
Amortissements Provisions pour dépréciation	77 986	0			77 986
Total NET	0	0	0	0	0

NOTE 2 - Immobilisations corporelles

Nature des immobilisations corporelles	En début de période	Augmentations	Changement de méthode	Diminutions	En fin de période
Terrains	0				0
Installations informatiques	6 730	42 100			48 830
Installations générales agencements aménagements divers	0			0	0
Matériel de transport	0	0		0	0
Matériels de bureau	38 993	0		0	38 993
Mobiliers	25 710				25 710
Immobilisations corporelles en cours	42 100			42 100	0
Avances et acomptes	0				0
Total BRUT	113 533	42 100	0	42 100	113 533
Amortissements Provisions pour dépréciation	37 881	57 402		0	95 283 0
Total NET	75 652	-15 302	0	42 100	18 250

L'augmentation du poste « Installations informatiques » provient du virement de poste à poste des installations techniques en cours qui s'élèvent à 42 K€.

NOTE 3 - Immobilisations financières

Nature des immobilisations financières	En début de période	Augmentations	Diminutions	En fin de période
Titres de participations				0
Autres titres immobilisés				0
Filiales et participations	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations				0
Prêts participatifs				0
Prêts				0
Autres immobilisations financières	36 012		0	36 012
Total BRUT	36 012	0	0	36 012
Dépréciation des titres de filiales et participations				0
Dépréciation des autres immobilisations				0
Total NET	36 012	0	0	36 012

NOTE 4 - Tableau des filiales et participations

Néant

NOTE 5 - Stocks

Néant

NOTE 6 - Etat des créances

Etat des créances	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'1 an
ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	36 012		36 012
Sous-total	36 012		36 012
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients	9 820 142	9 820 142	
Autres créances	177 672	177 672	
Groupe & associés			
Débiteurs divers	2 387	2 387	
Charges constatées d'avance	19 377	19 377	
Sous-total	10 019 577	10 019 577	
COMPTES DE REGULARISATION			
Totaux	10 055 589	10 019 577	36 012

Les créances clients n'ont pas fait l'objet de facturation d'intérêts de retard.

Les créances clients vis-à-vis des sociétés du groupe sont honorées au plus tard lors de la cession des actifs immobiliers logés dans les sociétés concernées.

Etat des provisions	En début de période	Dotations	Reprises	En fin de période
ACTIF IMMOBILISE Créances rattachées à des participations Prêts Autres immobilisations financières				
Sous-total				
ACTIF CIRCULANT Créances clients Autres créances Groupe & associés Débiteurs divers	65 880	639 156		705 036
Sous-total	65 880	639 156		705 036
COMPTES DE REGULARISATION				
Totaux	65 880	639 156		705 036

NOTE 7 - Valeurs mobilières de placement

Néant

NOTE 8 - Capitaux propres

Les capitaux propres de la société ont évolué de la façon suivante :

Rubriques des capitaux propres	En début de période	Affectation du résultat N-1	Augmentation	Diminution	Transferts & changement de méthode	En fin de période
Capital social	40 000					40 000
Ecart de réévaluation						
Réserve légale	4 000					4 000
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves	3 283 717					3 283 717
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice	2 282 785	-2 282 785	1 097 723			1 097 723
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Totaux	5 610 502	-2 282 785	1 097 723			4 425 440

Le versement d'un dividende de 2 282 785 euros a été décidé par l'associé unique le 30 juin 2011.

NOTE 9 - Capital social

	En début de période	Emissions d'actions	Incorporation de réserves	Division du nominal	En fin de période
Nombre d'actions	1 000				1 000
Capital en euros	40 000				40 000

NOTE 10 - Provisions

Nature des Provisions	Provisions en début de période	Augmentations		Diminutions Reprises de la période	Provisions en fin de période
		Dotations de la période	Apports de la période		
Provisions pour risques (Litiges prud'homaux)	50 000	15 000			65 000
Provisions pour charges	0				0
Totaux	50 000	15 000	0	0	65 000

NOTE 11 - Emprunts à long et moyen terme

Emprunts à long et moyen terme (hors intérêts courus)	en début de période	Augmentations	Diminutions	en fin de période	Échéances	
					à moins d'1 an	à plus d'1 an
Emprunts subordonnés Emprunts obligataires Emprunts bancaires Autres emprunts Comptes courants groupes & associés	1 756 640	445 908		2 202 548	2 202 548	
Totaux	1 756 640	445 908		2 202 548	2 202 548	

NOTE 12 - Etat des dettes

Etat des dettes	Montant brut	Échéances		
		à moins d'1 an	à plus d'1 an	à plus de 5 ans
Découverts bancaires et billets de financement	1 174	1 174		
Fournisseurs	896 840	896 840		
Dettes fiscales et sociales	1 923 610	1 923 610		
Autres dettes	13 783	13 783		
Groupe & associés	1 988 378	1 988 378		
Créditeurs divers	46 679	46 679		
Comptes de régularisation	110 000	110 000		
Totaux	4 980 464	4 980 464		

NOTE 13 - Produits à recevoir

Nature des produits à recevoir	Exercice en cours	Exercice précédent
Fournisseurs, avoirs à recevoir	1 440	12 945
Clients, factures à établir	58 635	300 276
Organismes sociaux, produits à recevoir	31 436	
Totaux	91 511	313 221

NOTE 14 - Charges à payer

Nature des charges à payer	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus sur découverts bancaires	1 174	0
Fournisseurs, factures non parvenues	44 716	122 430
Fournisseurs - rrr à obtenir	0	12 945
Clients, avoirs à émettre	0	417 608
Personnel, charges à payer	79 934	137 265
Organismes sociaux, charges à payer	65 541	58 270
Etat, charges à payer	36 766	74 493
Totaux	228 132	823 011

NOTE 15 - Produits constatés d'avance

Nature des produits constatés d'avance	Exercice en cours	Exercice précédent
Clients, produits constatés d'avance	110 000	0
Totaux	110 000	0

NOTE 16 – Charges constatées d'avance

Nature des charges constatées d'avance	Exercice en cours	Exercice précédent
Fournisseurs, charges constatées d'avance	19 377	4 195
Totaux	19 377	4 195

Notes sur le compte de résultat**NOTE 17 - Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires net par secteur d'activité et par marché géographique se décompose comme suit :

Secteurs d'activité	Marchés géographiques			
	France	Autres	TOTAL	
Produits d'exploitations	5 787 223		5 787 223	100,0%
Chiffre d'affaires net Exercice précédent	5 787 223		5 787 223	

NOTE 18 - Résultat financier

Le résultat financier de l'exercice, déficitaire de 4 224 euros, s'analyse comme suit :

Détail du résultat financier	Produits	Charges	Résultat	Résultat exercice précédent
Résultat sur opérations à court terme	57 602	61 826	-4 224	-220 594
Totaux	57 602	61 826	-4 224	-220 594

NOTE 19 - Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice, déficitaire de 72 684 euros, s'analyse comme suit :

Détail du résultat exceptionnel	Produits	Charges	Résultat	Résultat exercice précédent
Cession d'éléments de l'actif immobilisé				-8 312
Autres éléments exceptionnels		57 684	-57 684	2 023
Mouvement des provisions		15 000	-15 000	-50 000
Totaux		72 684	-72 684	-56 289

NOTE 20 - Répartition de l'IS

	Résultat avant IS	IS	Résultat après IS
Résultat d'exploitation	1 771 226	590 247	1 180 979
Résultat financier	-4 224	-1 408	-2 816
Résultat exceptionnel	-72 684	-5 000	-67 684
Contribution additionnelle		12 756	-12 756
Totaux	1 694 318	596 595	1 097 723

Autres informations

NOTE 21 - Eléments des entreprises liées

Postes	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Fournisseurs débiteurs		
Créances clients et comptes rattachés	9 721 023	
Comptes Groupe et associés		
Autres créances		
Capital souscrit appelé non versé		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	665 007	
Clients créditeurs		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Comptes Groupe et associés	1 988 378	
Autres dettes		
Chiffre d'affaires	5 787 223	
Autres produits d'exploitation		
Achats		
Autres charges d'exploitation	438 244	
Produits de participation		
Autres produits financiers	57 349	
Charges financières	60 752	

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, à ce titre elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'article R. 123-198 11°.

NOTE 22 - Engagements hors bilan**a) Engagements donnés****- Cessions Dailly :**

Le 20 décembre 2011, des cessions au profit de la Caisse d'Epargne et de prévoyance Provence-Alpes-Corse des créances issues des mandats de gestion locative et d'administration de biens ont été signées avec les sociétés suivantes pour un plafond de 2 millions d'euros :

- Aref Diamants,
- Aref Second Property,
- Aref Sablière,
- Hawaz,
- Horizon,
- Hoti,
- Kalemon,
- Wel 5,
- White Boétie.

b) Engagements reçus

Néant

c) Engagements réciproques

Néant

NOTE 23 - Engagements en matière de crédit-bail

Désignation	Redevances payées		Redevances restant à courir				Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans	Total restant à payer	
Terrains Constructions Instal. , Matériel et Outill.	13 818	159 400	13 818	9 066		22 884	4 058
Totaux	13 818	159 400	13 818	9 066		22 884	4 058

NOTE 24 - Effectif moyen

L'effectif moyen de la société REALISTA est de 15 salariés dont 11 cadres et 4 employés.

NOTE 25 - Engagement en matière de pensions et retraites

La société ne constate pas ses engagements de retraite par voie de provision. Chaque année il est donné l'information du montant estimé de cet engagement déterminé sur la base de la méthode rétrospective des droits acquis pour l'ensemble des collaborateurs, en fonction de leur âge, de la table de mortalité TV 88/90, du taux de turnover et de la probabilité d'être présent à la date de liquidation de leurs droits à la retraite.

Le montant à la clôture de l'exercice est de 3 573 euros.

Deux hypothèses ont été retenues pour le calcul de la provision :

- la première tient compte de cotisations lissées dans le temps sans versement initial.
- la deuxième tient compte d'un versement unique égal au montant du passif social complété des cotisations annuelles lissées dans le temps.

Les taux appliqués sont les suivants :

- l'augmentation annuelle des salaires est de 3%
- le taux d'actualisation est de 4.50%
- le taux de charges patronales est de 47%

NOTE 26 - Droit individuel à la formation

Dans le cadre du droit individuel à la formation instituée par la Loi 2004-391 du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle tout au long de la vie, au 31/12/2011, le volume d'heures de formation cumulées sur l'année 2011 s'élève à 741 heures.

NOTE 27 - Rémunérations allouées aux membres des organes dirigeants

Aucune rémunération ou autre avantages de toute nature n'ont été versés aux mandataires sociaux.

NOTE 28 – Intégration fiscale

Depuis le 1^{er} janvier 2004, la société fait partie d'un groupe bénéficiant du régime d'intégration fiscale prévu à l'article 223 A du CGI. La société tête de groupe est INOVALIS.

La convention d'intégration fiscale réglant la répartition des impôts au sein du groupe prévoit que les charges d'impôt sont intégrées comme en l'absence d'intégration fiscale et calculées sur le résultat fiscal propre. Les économies d'impôt réalisées sont conservées par la société tête de groupe et considérés comme un gain immédiat de l'exercice.

Le résultat fiscal de la société, déterminé comme si elle était imposée séparément, est un profit 1 751 517€.

Le montant des déficits réalisés pré intégration, réalisés par la société, restant à reporter au 31/12/2011 s'élève à 0€.

Le montant des déficits réalisés par la société au 31/12/2011 et inclus dans les déficits du groupe s'élève à 0€.

NOTE 29 – Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

Pour le calcul du résultat fiscal il a été tenu compte de provisions et charges à payer non déductibles qui ont fait l'objet de réintégration dont l'ORGANIC 2011 pour un montant de 6 956 €.

NOTE 30 - Identité de la société consolidant

Les comptes de la société sont intégrés dans les comptes consolidés du GROUPE INOVALIS.

Le siège social du Groupe est situé 9, avenue Hoche - 75008 Paris.

REALISTA

Société par Actions Simplifiée

52, rue de Bassano
75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

REALISTA

Société par Actions Simplifiée

52, rue de Bassano
75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société REALISTA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans l'annexe aux comptes annuels :

- Note 6 « État des créances » qui précise que les créances clients correspondent à des rétrocessions d'honoraires qui seront honorées au plus tard lors de la cession des actifs immobilisés logés dans les sociétés concernées.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 13 juin 2013

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Albert AIDAN

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2012 12			Exercice N-1 31/12/2011 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, Brevets et droits similaires	77 986	77 986		
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques Matériel et outillage	6 730	2 832	3 898	4 571
	Autres immobilisations corporelles	38 993	35 481	3 513	13 679
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
Participations mises en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières				36 012	
	TOTAL II	123 710	116 299	7 411	54 262
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CRÉANCES (3)				
	Clients et Comptes rattachés	11 190 187	851 933	10 338 255	9 115 105
	Autres créances	263 220		263 220	180 059
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	60 589		60 589	102 101	
Charges constatées d'avance (3)	12 473		12 473	19 377	
	TOTAL III	11 526 470	851 933	10 674 537	9 416 642
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	11 650 180	968 231	10 681 948	9 470 905

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2012 12	Exercice N-1 31/12/2011 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 40 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	40 000	40 000
	RESERVES		
	Réserve légale	4 000	4 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	3 283 717	3 283 717
	Report à nouveau		
	RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	1 192 952	1 097 723
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	TOTAL I	4 520 669	4 425 440
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
TOTAL II			
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges	65 000	65 000
TOTAL III		65 000	65 000
DETTES (I)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants	1 326	1 174
	Emprunts et dettes financières diverses	2 288 395	1 988 378
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 486 961	896 840	
Dettes fiscales et sociales	2 097 395	1 923 610	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	112 203	60 462	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance	110 000	110 000
	TOTAL IV	6 096 280	4 980 464
	Ecarts de conversion passif (V)		
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	10 681 948	9 470 905

(I) Dont à moins d'un an

6 096 280

4 980 464

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2012 12			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	31/12/2011 12
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de Biens				
Production vendue de Services	4 632 976		4 632 976	5 787 223
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	4 632 976		4 632 976	5 787 223
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			5	29 366
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			4 632 981	5 816 589
CHARGES D'EXPLOITATION (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			1 444 185	1 655 664
Impôts, taxes et versements assimilés			64 573	106 414
Salaires et traitements			831 386	1 111 044
Charges sociales			319 633	474 346
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			9 993	57 404
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			146 896	639 156
Dotations aux provisions				
Autres charges			13	1 336
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			2 816 680	4 045 363
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			1 816 301	1 771 226
QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2012 12	Exercice N-1 31/12/2011 12
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations (3)		57 349
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		253
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL V		57 602
CHARGES FINANCIERES		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	42 212	61 826
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL VI	42 212	61 826
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	42 212	4 224
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	1 774 089	1 767 002
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
TOTAL VII		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 481	57 684
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	847	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		15 000
TOTAL VIII	2 328	72 684
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	2 328	72 684
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	578 810	596 595
TOTAL PRODUITS (I+III+V+VII)	4 632 981	5 874 191
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	3 440 029	4 776 468
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 192 952	1 097 723
	4 058	13 818
		57 349
	41 897	60 752

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Dénomination sociale :	REALISTA
Adresse du siège social	52 rue de Bassano, 75008 Paris
Fond d'appartenance	INOVALIS
Unité de compte	
SIRET :	443 856 885 000 27
APE :	6832A
Résultat net :	1 192 952 €
Chiffre d'affaires	4 632 976 €
Total du bilan	10 681 948 €
Date de fin d'exercice :	31/12/2012
Date de début de l'exercice :	01/01/2012
Durée de l'exercice	12 mois

Sommaire

Réf.	Nature des informations	Produites	Non produites, car	
			NS	NA
FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE				
PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION				
a)	Immobilisations incorporelles	X		
b)	Immobilisations corporelles	X		
c)	Immobilisations financières	X		
d)	Stocks			X
e)	Créances et comptes rattachés	X		
f)	Valeurs mobilières de placement			X
g)	Provisions pour risques et charges	X		
h)	Créances et dettes en monnaies étrangères			X
i)	Coûts d'emprunt			X
j)	Instruments financiers			X
k)	Evènements post clôture	X		
NOTES SUR LE BILAN				
Note 1	Immobilisations incorporelles	X		
Note 2	Immobilisations corporelles	X		
Note 3	Immobilisations financières	X		
Note 4	Tableau des filiales et participations			X
Note 5	Stocks			X
Note 6	Etat des créances	X		
Note 7	Valeurs mobilières de placement			X
Note 8	Capitaux propres	X		
Note 9	Capital social	X		
Note 10	Provisions pour risques et charges	X		
Note 11	Emprunts à long et moyen terme			X
Note 12	Autres dettes	X		
Note 13	Produits à recevoir	X		
Note 14	Charges à Payer	X		
Note 15	Produits constatés d'avance	X		
Note 16	Charges constatées d'avance	X		
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT				
Note 17	Chiffre d'affaires	X		
Note 18	Résultat financier	X		
Note 19	Résultat exceptionnel	X		
Note 20	Répartition de l'IS	X		
AUTRES INFORMATIONS				
Note 21	Eléments des entreprises liées	X		
Note 22	Engagements hors bilan	X		
Note 23	Crédit-bail	X		
Note 24	Effectif moyen	X		
Note 25	Engagement en matière de pensions et retraites	X		
Note 26	Droit individuel à la formation	X		
Note 27	Rémunérations allouées aux organes dirigeants	X		
Note 28	Intégration fiscale	X		
Note 29	Accroissement et allègement de la dette future d'impôt	X		
Note 30	Identité de la société consolidant	X		

NS = non significatif NA = non applicable

Faits caractéristiques de l'exercice

Une réduction de l'effectif moyen en raison de licenciements et de ruptures conventionnelles est constatée au cours de l'exercice 2012. L'effectif moyen passe de 18 salariés au 31/12/2011 à 13 salariés au 31/12/2012.

Dans le cadre d'un accord avec la société Boubyan Four, par décisions en date du 22 octobre 2012, la Société à régulariser le nouveau contrat d'administration de biens Boubyan Four afin de substituer intégralement le contrat existant avec effet à compter du 21 mai 2012 pour une durée d'une année. En contrepartie de la réalisation de ses Missions, le contrat prévoit que la Société perçoive une rémunération annuelle hors taxes égale à 3,5 % du montant global hors taxes des sommes encaissées au titre des Biens Immobiliers restant détenus par Boubyan Four.

Par Décisions en date du 12 septembre 2012, la Société s'est portée caution solidaire et s'est engagée à exécuter, en cas de défaillance des locataires, les obligations résultant d'un contrat de location, au profit du bailleur pour la durée du bail, soit pour 12 mois et à concurrence de 50.400 Euros,

Principes comptables et méthodes d'évaluation

Principes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux règles prescrites par la Plan Comptable Général et en conformité avec les dispositions du Code du Commerce (articles L123-12 à L123-38) et les règlements de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables et de l'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Changement de méthode :

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2011, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable.

Méthodes d'évaluation

a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, comprenant le prix d'achat et les frais accessoires, ainsi que les frais engagés pour leur acquisition (droits de mutation, honoraires et frais d'acte).

Leur dépréciation est constatée par voie d'amortissement sur la base des durées et modes suivants :

Immobilisations incorporelles	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Logiciels Indemnités de non rétablissement	1 à 3 ans 5 ans	Linéaire Linéaire

b) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, comprenant le prix d'achat et les frais accessoires, ainsi que les frais engagés pour leur acquisition.

Les charges financières (frais et charges d'intérêt) spécifiques aux immobilisations ne sont pas incluses dans le coût d'acquisition de ces immobilisations.

Immobilisations incorporelles	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Installations informatiques	10ans	Linéaire
Installations agencements divers	8 ans	Linéaire
Matériels de bureaux	3 à 5 ans	Linéaire
Mobilier	5 ans	Linéaire

c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées exclusivement de dépôts et cautionnements reçus.

d) Stocks

Néant

e) Créances et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale et ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsqu'il apparaît, à la clôture de l'exercice, que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible.

f) Valeurs mobilières de placement

Néant

g) Provisions

La société constitue des provisions conformément aux dispositions du règlement CRC n°2000-06 relatifs aux passifs.

Une provision est constituée lorsque la société a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable, ou certain, que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

h) Créances et dettes en monnaies étrangères

Néant

i) Coûts d'emprunts

Néant

j) Instruments financiers

Néant

k) Evénements postérieurs à la clôture :

Le 21 mars 2013, Réalista, filiale à 100 % d'INOVALIS, a acquis le groupe Adyal, constitué de huit sociétés (ADYAL PROPERTY MANAGEMENT, ADYAL FACILITIES, AMETIS, URBANIA ADYAL DEVELOPPEMENT, URBANIA CAMPUS, ADYAL UFFI BUREAUX, ADYAL GRANDS COMPTES et ADYAL CONSEIL).

Le groupe ADYAL compte environ 180 collaborateurs, est l'un des leaders français en Property Management et Facility Management (12 millions de m2 gérés, 17,5 M euros de chiffre d'affaires sur 2012 et un déficit de 980K€ lié aux couts de restructurations - que les budgets prévoient des bénéfices 2013), opère également en Conseil et Transaction, et couvre l'ensemble du territoire national au travers de six directions régionales et un total de 15 agences.

Les synergies offertes par ce rapprochement entre les métiers de REALISTA et ceux d'ADYAL permettent d'offrir à un propriétaire aussi bien la gestion de son patrimoine que la conduite stratégique de celui-ci sur l'ensemble du territoire national.

Le 21 janvier 2013, le siège social de la Société a été transféré à l'adresse suivante : 52 rue de Bassano 75008 Paris.

Notes sur le bilan**NOTE 1 - Immobilisations incorporelles**

Nature des immobilisations incorporelles	En début de période	Augmentations	Changement de de méthode	Diminutions et transferts	En fin de période
Concessions, brevets, licences, logiciels, marques, ... Fonds commercial et indemnités de non rétablissement Immobilisations incorporelles en cours	77 986	0			77 986 0 0
Total BRUT	77 986	0	0	0	77 986
Amortissements Provisions pour dépréciation	77 986	0			77 986
Total NET	0	0	0	0	0

NOTE 2 - Immobilisations corporelles

Nature des immobilisations corporelles	En début de période	Augmentations	Changement de méthode	Diminutions	En fin de période
Terrains	0	0		0	0
Installations informatiques	48 830	0		42 100	6 730
Installations générales agencements aménagement	0	0		0	0
Matériel de transport	0	0		0	0
Matériels de bureau	38 993	0		0	38 993
Mobiliers	25 710	0		25 710	0
Immobilisations corporelles en cours	0	0		0	0
Avances et acomptes	0	0		0	0
Total BRUT	113 533	0	0	67 810	45 723
Amortissements Provisions pour dépréciation	95 283	9 992		66 963	38 312 0
Total Amortissements	95 283	9 992	0	66 963	38 312
Total NET	18 250				7 411

NOTE 3 - Immobilisations financières

Nature des immobilisations financières	En début de période	Augmentations	Diminutions	En fin de période
Titres de participations				0
Autres titres immobilisés				0
Filiales et participations	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations				0
Prêts participatifs				0
Prêts				0
Autres immobilisations financières	36 012		36 012	0
Total BRUT	36 012	0	36 012	0
Dépréciation des titres de filiales et participations				0
Dépréciation des autres immobilisations				0
Total NET	36 012	0	36 012	0

NOTE 4 - Tableau des filiales et participations

Néant

NOTE 5 - Stocks

Néant

NOTE 6 - Etat des créances

Etat des créances	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'1 an
ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Sous-total			
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients	11 190 189		11 190 189
Autres créances	262 594	262 594	
Groupe & associés			
Débiteurs divers	625	625	
Charges constatées d'avance	12 473	12 473	
Sous-total	11 465 881	275 692	11 190 189
COMPTES DE REGULARISATION			
Totaux	11 465 881	275 692	11 190 189

Les créances clients n'ont pas fait l'objet de facturation d'intérêts de retard.

Les créances clients vis-à-vis des sociétés du groupe sont honorées au plus tard lors de la cession des actifs immobiliers logés dans les sociétés concernées.

Etat des provisions	En début de période	Dotations	Reprises	En fin de période
ACTIF IMMOBILISE Créances rattachées à des participations Prêts Autres immobilisations financières				
Sous-total				
ACTIF CIRCULANT Créances clients Autres créances Groupe & associés Débiteurs divers	705 036	146 896		851 932
Sous-total	705 036	146 896		851 932
COMPTES DE REGULARISATION				
Totaux	705 036	146 896		851 932

NOTE 7 - Valeurs mobilières de placement

Néant

NOTE 8 - Capitaux propres

Les capitaux propres de la société ont évolué de la façon suivante :

Rubriques des capitaux propres	En début de période	Affectation du résultat N-1	Augmentation	Diminution	Transferts & changement de méthode	En fin de période
Capital social	40 000					40 000
Ecarts de réévaluation						
Réserve légale	4 000					4 000
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves	3 283 717					3 283 717
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice	1 097 723	-1 097 723	1 192 952			1 192 952
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Totaux	4 425 440	-1 097 723	1 192 952			4 520 669

Le versement d'un dividende de 1 097 723 euros a été décidé par l'associé unique le 30 juin 2012.

NOTE 9 - Capital social

	En début de période	Emissions d'actions	Incorporation de réserves	Division du nominal	En fin de période
Nombre d'actions	1 000				1 000
Capital en euros	40 000				40 000

NOTE 10 - Provisions

Nature des Provisions	Provisions en début de période	Augmentations		Diminutions Reprises de la période	Provisions en fin de période
		Dotations de la période	Apports de la période		
Provisions pour risques (Litiges prud'homaux)	65 000	0			65 000
Provisions pour charges	0				0
Totaux	65 000	0	0	0	65 000

NOTE 11 - Emprunts à long et moyen terme

Emprunts à long et moyen terme (hors intérêts courus)	en début de période	Augmentations	Diminutions	en fin de période	Échéances	
					à moins d'1 an	à plus d'1 an
Emprunts subordonnés Emprunts obligataires Emprunts bancaires Autres emprunts Comptes courants groupes & associés	2 202 548		44 192	2 158 356	2 158 356	
Totaux	2 202 548		44 192	2 158 356	2 158 356	

NOTE 12 - Etat des dettes

Etat des dettes	Montant brut	Échéances		
		à moins d'1 an	à plus d'1 an	à plus de 5 ans
Découverts bancaires et billets de financement	1 326	1 326		
Fournisseurs	1 486 961	1 486 961		
Dettes fiscales et sociales	2 097 395	2 097 395		
Autres dettes Groupe & associés	2 288 395		2 288 395	
Créditeurs divers	112 203	112 203		
Comptes de régularisation	110 000	110 000		
Totaux	6 096 280	3 807 885	2 288 395	

NOTE 13 - Produits à recevoir

Nature des produits à recevoir	Exercice en cours	Exercice précédent
Fournisseurs, avoirs à recevoir	510	1 440
Clients, factures à établir	87 537	58 635
Organismes sociaux, produits à recevoir	16 539	31 436
Totaux	104 586	91 511

NOTE 14 - Charges à payer

Nature des charges à payer	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus sur découverts bancaires	1 326	1 174
Fournisseurs, factures non parvenues	97 905	44 716
Fournisseurs - rrr à obtenir	0	0
Clients, avoirs à émettre	0	0
Personnel, charges à payer	73 363	79 934
Organismes sociaux, charges à payer	60 422	65 541
Etat, charges à payer	23 999	36 766
Totaux	257 015	228 131

NOTE 15 - Produits constatés d'avance

Nature des produits constatés d'avance	Exercice en cours	Exercice précédent
Clients, produits constatés d'avance	110 000	110 000
Totaux	110 000	110 000

NOTE 16 – Charges constatées d'avance

Nature des charges constatées d'avance	Exercice en cours	Exercice précédent
Fournisseurs, charges constatées d'avance	12 473	19 377
Totaux	12 473	19 377

Notes sur le compte de résultat**NOTE 17 - Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires net par secteur d'activité et par marché géographique se décompose comme suit :

Secteurs d'activité	Marchés géographiques		
	France	Autres	TOTAL
Produits d'exploitations	4 632 976		4 632 976 100,0%
Chiffre d'affaires net Exercice précédent	4 632 976		4 632 976

NOTE 18 - Résultat financier

Le résultat financier de l'exercice, déficitaire de 42 212 euros, s'analyse comme suit :

Détail du résultat financier	Produits	Charges	Résultat	Résultat exercice précédent
Résultat sur opérations à court terme		42 212	-42 212	-4 224
Totaux		42 212	-42 212	-4 224

NOTE 19 - Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice, déficitaire de 2 328 euros, s'analyse comme suit :

Détail du résultat exceptionnel	Produits	Charges	Résultat	Résultat exercice précédent
Cession d'éléments de l'actif immobilisé				
Autres éléments exceptionnels		2 328	-2 328	-57 684
Mouvement des provisions				-15 000
Totaux		2 328	-2 328	-72 684

NOTE 20 - Répartition de l'IS

	Résultat avant IS	IS	Résultat après IS
Résultat d'exploitation	1 816 301	606 413	1 209 888
Résultat financier	-42 212	-14 071	-28 141
Résultat exceptionnel	-2 328	-776	-1 552
Contribution additionnelle		-12 756	12 756
Totaux	1 771 761	578 810	1 192 951

Autres informations**NOTE 21 - Eléments des entreprises liées**

Postes	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Créances clients et comptes rattachés	11 102 650	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 309 194	
Comptes Groupe et associés	2 288 395	
Charges financières	41 897	

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, à ce titre elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'article R. 123-198 11°.

NOTE 22 - Engagements hors bilan**a) Engagements donnés****- Cessions Daily :**

Le 20 décembre 2011, des cessions au profit de la Caisse d'Épargne et de prévoyance Provence-Alpes-Corse des créances issues des mandats de gestion locative et d'administration de biens ont été signées avec les sociétés suivantes pour un plafond de 2 millions d'euros :

- Aref Diamants,
- Aref Second Property,
- Aref Sablière,
- Hawaz,
- Horizon,
- Hoti,
- Kalemon,
- Wel 5,
- White Boétie.

b) Engagements reçus

Néant

c) Engagements réciproques

Néant

NOTE 23 - Engagements en matière de crédit-bail

Désignation	Redevances payées		Redevances restant à courir				Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans	Total restant à payer	
Terrains Constructions Instal. , Matériel et Outill.	13 818	173 218	9 066			9 066	4 058
Totaux	13 818	173 218	9 066			9 066	4 058

NOTE 24 - Effectif moyen

L'effectif moyen de la société REALISTA est de 13 salariés dont 9 cadres et 4 employés.

NOTE 25 - Engagement en matière de pensions et retraites

La société ne constate pas ses engagements de retraite par voie de provision. Chaque année il est donné l'information du montant estimé de cet engagement déterminé sur la base de la méthode rétrospective des droits acquis pour l'ensemble des collaborateurs, en fonction de leur âge, de la table de mortalité TV 88/90, du taux de turnover et de la probabilité d'être présent à la date de liquidation de leurs droits à la retraite.

Le montant à la clôture de l'exercice est de 1 550 euros.

Deux hypothèses ont été retenues pour le calcul de la provision :

- la première tient compte de cotisations lissées dans le temps sans versement initial.
- la deuxième tient compte d'un versement unique égal au montant du passif social complété des cotisations annuelles lissées dans le temps.

Les taux appliqués sont les suivants :

- l'augmentation annuelle des salaires est de 3%
- le taux d'actualisation est de 2.90%
- le taux de charges patronales est de 47.80%

NOTE 26 - Droit individuel à la formation

Dans le cadre du droit individuel à la formation instituée par la Loi 2004-391 du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle tout au long de la vie, au 31/12/2012, le volume d'heures de formation cumulées sur l'année 2012 s'élève à 582 heures.

NOTE 27 - Rémunérations allouées aux membres des organes dirigeants

Aucune rémunération ou autre avantages de toute nature n'ont été versés aux mandataires sociaux.

NOTE 28 – Intégration fiscale

Depuis le 1^{er} janvier 2004, la société fait partie d'un groupe bénéficiant du régime d'intégration fiscale prévu à l'article 223 A du CGI. La société tête de groupe est INOVALIS.

La convention d'intégration fiscale réglant la répartition des impôts au sein du groupe prévoit que les charges d'impôt sont intégrées comme en l'absence d'intégration fiscale et calculées sur le résultat fiscal propre. Les économies d'impôt réalisées sont conservées par la société tête de groupe et considérés comme un gain immédiat de l'exercice.

Le résultat fiscal de la société, déterminé comme si elle était imposée séparément, est un profit 1 774 699€.

Le montant des déficits réalisés pré intégration, réalisés par la société, restant à reporter au 31/12/2012 s'élève à 0€.

Le montant des déficits réalisés par la société au 31/12/2012 et inclus dans les déficits du groupe s'élève à 1 774 699€.

NOTE 29 – Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

Pour le calcul du résultat fiscal il a été tenu compte de provisions et charges à payer non déductibles qui ont fait l'objet de réintégration dont l'ORGANIC 2012 pour un montant de 5 517 €.

NOTE 30 - Identité de la société consolidant

Les comptes de la société sont intégrés dans les comptes consolidés du GROUPE INOVALIS.

Le siège social du Groupe est situé 52, rue de Bassano - 75008 Paris.

REALISTA

Société par Actions Simplifiée

52, rue de Bassano
75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

REALISTA

Société par Actions Simplifiée

52, rue de Bassano
75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société REALISTA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans l'annexe aux comptes annuels :

- Note 6 « État des créances » qui précise que les créances clients correspondent à des rétrocessions d'honoraires qui seront honorées au plus tard lors de la cession des actifs immobilisés logés dans les sociétés concernées.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine, le 20 mai 2014

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Albert AIDAN



BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2013 12			Exercice N-1 31/12/2012 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, Brevets et droits similaires	77 988	77 988		
	Fonds commercial (1)	426 368		426 368	
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques Matériel et outillage	6 730	3 505	3 225	3 898
	Autres immobilisations corporelles	49 189	40 534	8 655	3 513
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations mises en équivalence					
Autres participations	7 524 455		7 524 455		
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	7 838		7 838		
	TOTAL II	8 092 569	122 027	7 970 542	7 411
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CRÉANCES (3)				
	Clients et Comptes rattachés	10 853 869	725 052	10 128 816	10 338 255
	Autres créances	5 508 496		5 508 496	263 220
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	1 891 179		1 891 179	60 589	
Charges constatées d'avance (3)	9 321		9 321	12 473	
	TOTAL III	18 262 865	725 052	17 537 813	10 674 537
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	75 016		75 016	
	Primes de remboursement des obligations (V) Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	26 430 450	847 080	25 583 371	10 681 948

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

0-

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2013 12	Exercice N-1 31/12/2012 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 40 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	40 000	40 000
	RESERVES		
	Réserve légale	4 000	4 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	3 283 717	3 283 717
	Report à nouveau		
	RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	1 604 770	1 192 952
	Subventions d'investissement Provisions réglementées	70 988	
	TOTAL I	5 003 476	4 520 669
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	TOTAL II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		65 000
	TOTAL III		65 000
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	6 250 000	
	Concours bancaires courants	1 809	1 326
	Emprunts et dettes financières diverses	8 870 660	2 288 395
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 288 404	1 486 961	
Dettes fiscales et sociales	2 043 729	2 097 395	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	15 294	112 203	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance	110 000	110 000
	TOTAL IV	20 579 895	6 096 280
	Ecarts de conversion passif (V)		
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	25 583 371	10 681 948
	(1) Dont à moins d'un an	15 191 964	6 096 280

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2013 12			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	31/12/2012 12
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de Biens				
Production vendue de Services	5 154 730		5 154 730	4 632 976
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	5 154 730		5 154 730	4 632 976
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			274 828	
Autres produits			5	5
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			5 429 562	4 632 981
CHARGES D'EXPLOITATION (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			2 430 197	1 444 185
Impôts, taxes et versements assimilés			80 636	64 573
Salaires et traitements			951 550	831 386
Charges sociales			371 631	319 633
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			7 213	9 993
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				146 896
Dotations aux provisions				
Autres charges			27	13
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			3 841 254	2 816 680
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			1 588 309	1 816 301
QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2013	Exercice N-1 31/12/2012
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations (3)	85 240	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	966 257	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL V	1 051 497	
CHARGES FINANCIERES		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	282 992	42 212
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL VI	282 992	42 212
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	768 505	42 212
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	2 356 814	1 774 089
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	130 432	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
TOTAL VII	130 432	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 485	1 481
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		847
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	70 988	
TOTAL VIII	72 474	2 328
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	57 959	2 328
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	810 002	578 810
TOTAL PRODUITS (I+III+V+VII)	6 611 492	4 632 981
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	5 006 722	3 440 029
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 604 770	1 192 952

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

4 212 4 058

85 240

246 171

41 897

Faits caractéristiques de l'exercice

Changement de siège social

Le 21 janvier 2013, le siège social de la Société a été transféré à l'adresse suivante : 52 rue de Bassano 75008 Paris.

Acquisitions de l'exercice

Le 21 mars 2013, Réalista, filiale à 100 % d'INOVALIS, a acquis le groupe Adyal, constitué de huit sociétés (ADYAL PROPERTY MANAGEMENT, ADYAL FACILITIES, AMETIS, URBANIA ADYAL DEVELOPPEMENT, URBANIA CAMPUS, ADYAL UFFI BUREAUX, ADYAL GRANDS COMPTES et ADYAL CONSEIL).

L'acquisition pour un prix final de 12,8 millions d'euros (m €) (après réduction de prix déterminé en date 12 novembre 2013 et complément de prix) réparti entre des titres pour 8,6 m€ et des comptes courants pour 4,2m€ a été financé notamment par :

- un compte courant intragroupe de 4,8m€ en date du 25 février 2013 par la Société PEARL SARL qui elle-même est financée par un emprunt Monte Paschi de 5.000.000 euros ;
- un emprunt auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Provinces Alpes-Corse (CEPAC) en date du 13 Novembre 2013 d'un montant de 6.250.000 euros. Ce prêt obligera REALISTA à respecter des ratios financiers pour la première fois à partir des comptes clos le 31 décembre 2014.

Le groupe ADYAL compte environ 180 collaborateurs, est l'un des leaders français en Property Management et Facility Management, opère également en Conseil et Transaction, et couvre l'ensemble du territoire national au travers de six directions régionales et un total de 15 agences.

Les synergies offertes par ce rapprochement entre les métiers de REALISTA et ceux d'ADYAL permettent d'offrir à un propriétaire aussi bien la gestion de son patrimoine que la conduite stratégique de celui-ci sur l'ensemble du territoire national.

Activité

Au 1er Juillet 2013, les activités de property management proposées par Réalista des sociétés gérées par INOVALIS ont été transférées à Adyal Property Management

Transmission universelle de patrimoine

En date du 10 décembre 2013, La société Urbania Adyal developpement a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine. Celle-ci a généré un mali technique de 426.370 euros, affecté aux titres de participations apportés par UAD (Adyal Grand Comptes et Adyal Conseil).

Principes comptables et méthodes d'évaluation

Principes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux règles prescrites par le Plan Comptable Général et en conformité avec les dispositions du Code de Commerce (articles L123-12 à L123-38) et les règlements de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables et de l'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Changement de méthode :

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2012, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable.

Méthodes d'évaluation**a) Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, comprenant le prix d'achat et les frais accessoires, les frais engagés pour leur acquisition (droits de mutation, honoraires et frais d'acte),

Leur dépréciation est constatée par voie d'amortissement sur la base des durées et modes suivants :

Immobilisations incorporelles	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Logiciels	1 à 3 ans	Linéaire
Indemnités de non rétablissement	5 ans	Linéaire
Mali Technique		non amortissable

Le mali technique fait l'objet d'un test de dépréciation annuel.

b) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, comprenant le prix d'achat et les frais accessoires, ainsi que les frais engagés pour leur acquisition.

Les charges financières (frais et charges d'intérêt) spécifiques aux immobilisations ne sont pas incluses dans le coût d'acquisition de ces immobilisations.

Immobilisations incorporelles	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Installations informatiques	10ans	Linéaire
Installations agencements divers	8 ans	Linéaire
Matériels de bureaux	3 à 5 ans	Linéaire
Mobiliers	5 ans	Linéaire

c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont principalement constituées des titres de participation.

Les participations sont les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

Coût d'entrée des participations :

Les participations, dont les variations sont détaillées en note 3, figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Le coût d'acquisition des titres comprend leur prix d'achat et les coûts directement liés à l'acquisition.

Les frais d'acquisition de titres, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes), sont incorporés au coût d'acquisition des titres. Ces frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire afin de bénéficier d'une déduction fiscale.

Cet amortissement dérogatoire donne lieu à la comptabilisation d'une dotation annuelle, classée en résultat exceptionnel, à hauteur de 1/5ème (calculé prorata temporis) du montant total des frais

d'acquisition. La société constitue ainsi une provision réglementée qui ne sera reprise que lors de la sortie des titres.

Dépréciation des participations :

A la clôture de l'exercice, la société compare la valeur d'inventaire des titres à leur coût d'entrée. La valeur d'inventaire des participations correspond à leur valeur d'utilité, représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.

Les critères utilisés pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participations sont la quote-part de capitaux propres détenue, l'évaluation des fonds de commerce des filiales, les budgets et perspectives d'avenir.

Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable.

d) Stocks

Néant

e) Créances et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale et ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsqu'il apparaît, à la clôture de l'exercice, que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible.

f) Valeurs mobilières de placement

Néant

g) Provisions

La société constitue des provisions conformément aux dispositions du règlement CRC n°2000-06 relatifs aux passifs.

Une provision est constituée lorsque la société a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable, ou certain, que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

h) Créances et dettes en monnaies étrangères

Néant

i) Coûts d'emprunts

Lorsqu'ils peuvent être clairement identifiés les frais liés à la souscription d'emprunts sont étalés, en application de la méthode préférentielle, linéairement sur la durée d'emprunt

j) Instruments financiers

Néant

k) Evénements postérieurs à la clôture :

Le 24 avril 2014, Inovalis et Avenir Finance ont annoncé un accord en vue de l'intégration au sein d'Avenir Finance de la globalité des services immobiliers (France et Allemagne) d'Inovalis.

A cet effet, Inovalis apporterait la pleine propriété de l'intégralité des titres de Realista, Inoprom, Inovalis Asset management, Inovalis Property Management et de leurs filiales.

Cet apport est subordonné à la réalisation notamment de conditions suspensives liées à l'approbation des autorités de tutelle dont l'AMF et au vote des actionnaires d'Avenir Finance devant se réunir en Juillet 2014 au cours d'une assemblée générale extraordinaire.

Notes sur le bilan**NOTE 1 - Immobilisations incorporelles**

Nature des immobilisations incorporelles	En début de période	Augmentations	Changement de de méthode	Diminutions et transferts	En fin de période
Concessions, brevets, licences, logiciels, marques, ... Fonds commercial et indemnités de non rétablissement Immobilisations incorporelles en cours	77 986	(1) 426 370			504 356 0 0
Total BRUT	77 986	426 370	0	0	504 356
Amortissements Provisions pour dépréciation	77 986	2			77 988
Total NET	0	426 368	0	0	426 368

(1) il s'agit du mali technique généré par la transmission universelle de patrimoine d'Urbania Adyal developpement

NOTE 2 - Immobilisations corporelles

Nature des immobilisations corporelles	En début de période	Augmentations	Changement de méthode	Diminutions	En fin de période
Terrains	0	0		0	0
Installations informatiques	6 730	0		0	6 730
Installations générales agencements aménagement	0	0		0	0
Matériel de transport	0	4 971		0	4 971
Matériels de bureau	38 993	5 225		0	44 218
Mobiliers	0	0		0	0
Immobilisations corporelles en cours	0	0		0	0
Avances et acomptes	0	0		0	0
Total BRUT	45 723	0	0	0	55 919
Amortissements Provisions pour dépréciation	38 312	5 727		0	44 039 0
Total Amortissements	38 312	5 727	0	0	44 039
Total NET	7 411				11 880

NOTE 3 - Immobilisations financières

Nature des Immobilisations financières	En début de période	Augmentations	Diminutions	En fin de période
Titres de participations (1)		10 029 385	2 504 930	7 524 455
Autres titres immobilisés				0
Filiales et participations	0	10 029 385	2 504 930	7 524 455
Créances rattachées à des participations				0
Prêts participatifs				0
Prêts				0
Autres immobilisations financières	0	7 838	0	7 838
Total BRUT	0	10 037 223	2 504 930	7 532 293
Dépréciation des titres de filiales et participations				0
Dépréciation des autres immobilisations				0
Total NET	0	10 037 223	2 504 930	7 532 293

(1) L'augmentation de l'exercice s'explique par :

- les titres acquis comme indiqué dans les « faits marquants de l'exercice » pour 8,8m€ (y compris les frais d'acquisition),
- l'apport des titres Adyal Conseil et Adyal Grand Comptes suite à la TUP de UAD.

La diminution s'explique par les titres éliminés UAD suite à cette même TUP.

NOTE 4 - Tableau des filiales et participations

	Valeur des titres	Capital social	Capitaux propres autres que le capital social	TOTAL Capitaux propres	Quote part détenue en %	Résultat	Dividendes distribués au cours de l'exercice	Chiffre d'affaires de l'exercice
A1. Filiales								
Adyal conseil	40 400	40 000	-232 957	-192 957	100,00%	151 846	0	1 734 231
Adyal Grands comptes	1 161 415	105 000	1 944 384	2 049 384	100,00%	51 406	0	657 233
Realista Résidences	22 250	100 000	-132 499	-32 499	94,50%	-132 449	0	187 500
Adyal Facilities	788 252	458 512	769 221	1 225 733	100,00%	409 370		10 639 742
Adyal Property Management	5 512 138	1 170 206	7 244 017	8 414 223	100,00%	1 653 999		10 718 553
Ametis	1	40 000	-276 582	-236 582	100,00%	-125 325		
Total	7 524 454							

NOTE 5 - Stocks

Néant

NOTE 6 - Etat des créances

Etat des créances	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'1 an
ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	7 838		7 838
Sous-total	7 838		7 838
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients	10 853 869	10 853 869	
Autres créances			
Groupe & associés	4 952 534	4 952 534	
Débiteurs divers	555 962	555 962	
Charges constatées d'avance	9 321	9 321	
Sous-total	16 371 686	16 371 686	
COMPTES DE REGULARISATION			
Totaux	16 379 524	16 371 686	7 838

Les créances clients n'ont pas fait l'objet de facturation d'intérêts de retard.
Les créances clients vis-à-vis des sociétés du groupe sont honorées au plus tard lors de la cession des actifs immobiliers logés dans les sociétés concernées.

Etat des provisions	En début de période	Dotations	Reprises	En fin de période
ACTIF IMMOBILISE				
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Sous-total				
ACTIF CIRCULANT				
Créances clients	851 932		126 880	725 052
Autres créances				
Groupe & associés				
Débiteurs divers				
Sous-total	851 932		126 880	725 052
COMPTES DE REGULARISATION				
Totaux	851 932		126 880	725 052

NOTE 7 - Valeurs mobilières de placement

Néant

NOTE 8 - Capitaux propres

Les capitaux propres de la société ont évolué de la façon suivante :

Rubriques des capitaux propres	En début de période	Affectation du résultat N-1	Augmentation	Diminution	Transferts & changement de méthode	En fin de période
Capital social	40 000					40 000
Ecarts de réévaluation						
Réserve légale	4 000					4 000
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves	3 283 717					3 283 717
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice	1 192 952	-1 192 952	1 604 770			1 604 770
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées			70 988			70 988
Totaux	4 520 689	-1 192 952	1 675 758			5 003 475

Le résultat 2012 a fait l'objet d'un versement d'un dividende de 1 192 952 euros décidé par l'associé unique le 28 juin 2013.

NOTE 9 - Capital social

	En début de période	Emissions d'actions	Incorporation de réserves	Division du nominal	En fin de période
Nombre d'actions	1 000				1 000
Capital en euros	40 000				40 000

NOTE 10 - Provisions

Nature des Provisions	Provisions en début de période	Augmentations		Diminutions Reprises de la période	Provisions en fin de période
		Dotations de la période	Apports de la période		
Provisions pour risques (Litiges prud'homaux)	65 000	0		65 000	0
Provisions pour charges	0				0
Totaux	65 000	0	0	65 000	0

NOTE 11 - Emprunts à long et moyen terme

Emprunts à long et moyen terme (hors intérêts courus)	en début de période	Augmentations	Diminutions	en fin de période	Échéances	
					à moins d'1 an	à plus d'1 an
Emprunts subordonnés						
Emprunts obligataires		6 276 821		6 276 821	888 890	5 387 931
Emprunts bancaires						
Autres emprunts						
Comptes courants groupes & associés	2 158 356	7 205 119	519 635	8 843 839	8 843 839	
Totaux	2 158 356	13 481 939	519 635	15 120 660	9 732 729	5 387 931

Montant de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	En début de période	Augmentations	Diminutions	En fin de période
Charges à répartir sur plusieurs exercices		76 500	1 484	75 016
Total amortissements		76 500	1 484	75 016

NOTE 12 - Etat des dettes (hors dettes présentées en note 11)

Etat des dettes	Montant brut	Échéances		
		à moins d'1 an	à plus d'1 an	à plus de 5 ans
Découverts bancaires et billets de financement	1 809	1 809		
Fournisseurs	3 288 404	3 288 404		
Dettes fiscales et sociales	2 043 729	2 043 729		
Autres dettes				
Créditeurs divers	15 294	15 294		
Comptes de régularisation	110 000	110 000		
Totaux	5 459 236	5 459 236		

NOTE 13 - Produits à recevoir

Nature des produits à recevoir	Exercice en cours	Exercice précédent
Fournisseurs, avoirs à recevoir	8 106	510
Clients, factures à établir	10 492	87 537
Organismes sociaux, produits à recevoir	6 894	16 539
Intérêt compte courant	85 240	0
Totaux	110 732	104 586

NOTE 14 - Charges à payer

Nature des charges à payer	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus sur découverts bancaires	1 809	1 326
Intérêts courus sur emprunt	26 821	0
Intérêts courus sur compte courant	150 489	0
Fournisseurs, factures non parvenues	162 573	97 905
Fournisseurs - rr à obtenir	0	0
Clients, avoirs à émettre	0	0
Personnel, charges à payer	64 069	73 363
Organismes sociaux, charges à payer	55 089	60 422
Etat, charges à payer	26 161	23 999
Totaux	486 991	257 015

NOTE 15 - Produits constatés d'avance

Nature des produits constatés d'avance	Exercice en cours	Exercice précédent
Clients, produits constatés d'avance	110 000	110 000
Totaux	110 000	110 000

NOTE 16 – Charges constatées d'avance

Nature des charges constatées d'avance	Exercice en cours	Exercice précédent
Fournisseurs, charges constatées d'avance	9 321	12 473
Totaux	9 321	12 473

NOTE 17 – Charges à répartir

	Valeurs	Durée	Taux d'amortissement
Frais d'émission d'emprunt	76 500	7 ans	14,28%

Notes sur le compte de résultat**NOTE 18 - Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires net par secteur d'activité et par marché géographique se décompose comme suit :

Secteurs d'activité	Marchés géographiques			
	France	Autres	TOTAL	
Produits d'exploitations	5 154 730		5 154 730	100,0%
Chiffre d'affaires net Exercice précédent	5 154 730		5 154 730	

NOTE 19 - Résultat financier

Le résultat financier de l'exercice, bénéficiaire de 768 505 euros, s'analyse comme suit :

Détail du résultat financier	Produits	Charges	Résultat	Résultat exercice précédent
Produits financiers de participations	85 240		85 240	
Résultat sur opérations à court terme	966 257	282 992	683 265	-42 212
Totaux	1 051 497	282 992	768 505	-42 212

Le résultat financier est constitué principalement du profit réalisé sur le financement par obligations convertibles en actions utilisés pour l'acquisition des titres des filiales du groupe Adyal

NOTE 20 - Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice, bénéficiaire de 57 959 euros, s'analyse comme suit :

Détail du résultat exceptionnel	Produits	Charges	Résultat	Résultat exercice précédent
Cession d'éléments de l'actif immobilisé				
Autres éléments exceptionnels	130 433	1 485	128 948	-2 328
Mouvement des provisions		70 988	-70 988	
Totaux	130 433	72 473	57 960	-2 328

Les produits exceptionnels sont constitués des reprises de dettes fournisseurs en produits (conformément à la prescription commerciale).

Les charges exceptionnelles sont principalement les amortissements dérogatoires sur des frais d'acquisition.

NOTE 21 - Répartition de l'IS

	Résultat avant IS	IS	Résultat après IS
Résultat d'exploitation	1 588 308	532 517	1 055 791
Résultat financier	768 505	256 168	512 337
Résultat exceptionnel	57 959	19 815	38 144
Contribution additionnelle		1 502	-1 502
Totaux	2 414 772	810 002	1 604 770

Autres informations**NOTE 22 - Eléments des entreprises liées**

Postes	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Participations	7 524 455	
Créances clients et comptes rattachés	10 705 216	
Autres créances	4 952 536	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 032 608	
Comptes Groupe et associés	7 806 012	
Charges financières	217 213	

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, à ce titre elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'article R. 123-198 11°.

NOTE 23 - Engagements hors bilan**a) Engagements donnés****- Cessions Dailly :**

Le 20 décembre 2011, des cessions au profit de la Caisse d'Epargne et de prévoyance Provence-Alpes-Corse des créances issues des mandats de gestion locative et d'administration de biens ont été signées avec les sociétés suivantes pour un plafond de 2 millions d'euros :

- o Aref Diamants,
- o Aref Second Property,
- o Aref Sablière,
- o Hawaz,
- o Horizon,
- o Hoti,
- o Kalemon,
- o Wel 5,
- o White Boétie.

- Caution

24/05/2013 - caution donnée à Groupement Français de Caution pour 9 000 000 € plus intérêts, frais et accessoires en garantie de la caution délivrée aux sociétés du groupe Adyal.

23/4/2014 – Une lettre de soutien financier a été signée en faveur de sa filiale Ametis pour une durée allant jusqu'à la tenue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014
NB : les 1 000 actions de Réalista sont nanties par Inovalis au profit de CEGC à hauteur de 5 000 000 € (prêt Montepaschi-Pearl SARL).

- **Engagements donnés dans le cadre de l'activité:**

13 11 2013 - engagements donnés dans le cadre de la signature du prêt CEPAC et au profit de CEPAC :

- o nantissement de toutes les actions détenues par Réalista dans les sociétés Adyal Conseil, Adyal Facilities, Adyal Grands Comptes, Ametis, Adyal PM et Réalista Résidences,
- o nantissement du fonds de commerce de Réalista,
- o cession Dailly des trois créances suivantes détenues par Réalista : sur Adyal Facilities (390 847,51 €), sur Ametis (75 124,56 €) et sur Adyal Property management (1 893 328,56 €),
- o nantissement d'un compte bancaire à hauteur de 1 500 000 €.

b) Engagements reçus

Néant

c) Engagements réciproques

Néant

NOTE 24 - Engagements en matière de crédit-bail

NEANT

NOTE 25 - Effectif moyen

L'effectif moyen de la société REALISTA est de 10 salariés dont 9 cadres et 1 employé.

NOTE 26 - Engagement en matière de pensions et retraites

La société ne constate pas ses engagements de retraite par voie de provision. Chaque année il est donné l'information du montant estimé de cet engagement déterminé sur la base de la méthode rétrospective des droits acquis pour l'ensemble des collaborateurs, en fonction de leur âge, de la table de mortalité TV 88/90, du taux de turnover et de la probabilité d'être présent à la date de liquidation de leurs droits à la retraite.

Le montant à la clôture de l'exercice est de 11 625 euros.

Deux hypothèses ont été retenues pour le calcul de la provision :

- la première tient compte de cotisations lissées dans le temps sans versement initial.
- la deuxième tient compte d'un versement unique égal au montant du passif social complété des cotisations annuelles lissées dans le temps.

Les taux appliqués sont les suivants :

- l'augmentation annuelle des salaires est de 2% pour la catégorie cadres et de 4% pour la catégorie employés.
- le taux d'actualisation est de 2.90%
- le taux de charges patronales est de 48.53% pour la catégorie cadres

NOTE 27 - Droit individuel à la formation

Dans le cadre du droit individuel à la formation instituée par la Loi 2004-391 du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle tout au long de la vie, au 31/12/2013, le volume d'heures de formation cumulées sur l'année 2013 s'élève à 653.62 heures.

NOTE 28 - Rémunérations allouées aux membres des organes dirigeants

Aucune rémunération ou autre avantages de toute nature n'ont été versés aux mandataires sociaux.

NOTE 29 – Intégration fiscale

Depuis le 1^{er} janvier 2004, la société fait partie d'un groupe bénéficiant du régime d'intégration fiscale prévu à l'article 223 A du CGI. La société tête de groupe est INOVALIS.

La convention d'intégration fiscale réglant la répartition des impôts au sein du groupe prévoit que les charges d'impôt sont intégrées comme en l'absence d'intégration fiscale et calculées sur le résultat fiscal propre. Les économies d'impôt réalisées sont conservées par la société tête de groupe et considérés comme un gain immédiat de l'exercice.

Le résultat fiscal de la société, déterminé comme si elle était imposée séparément, est un profit 2 425 501 €.

Le montant des déficits réalisés pré intégration, réalisés par la société, restant à reporter au 31/12/2013 s'élève à 0€.

Le montant des bénéfices réalisés par la société au 31/12/2013 et inclus dans le resultat fiscal ldu groupe s'élève à 2 425 501 €.

NOTE 30 – Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

Pour le calcul du résultat fiscal il a été tenu compte de provisions et charges à payer non déductibles qui ont fait l'objet de réintégration dont l'ORGANIC 2013 pour un montant de 8 403€.

NOTE 31 - Identité de la société consolidant

Les comptes de la société sont intégrés dans les comptes consolidés du GROUPE INOVALIS.

Le siège social du Groupe est situé 52, rue de Bassano - 75008 Paris.

ANNEXE E – 2 – ADYAL PM

Comptes sociaux et annexes d'Adyal PM relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2011, le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013 et rapports des commissaires aux comptes

Annexe E – 2 – 1 : Adyal PM Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2011

Annexe E – 2 – 2 : Adyal PM Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2012

Annexe E – 2 – 3 : Adyal PM Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2013

ADYAL PM PARIS SAS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

(Exercice clos le 31 décembre 2011)



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2011)

A l'Associé unique
ADYAL PM PARIS SAS
20-24, Rue Jacques Ibert
92 300 Levallois Perret

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ADYAL PM PARIS SAS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr*

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- le paragraphe « Faits caractéristiques de l'exercice – Evénements postérieurs à la clôture » de l'annexe qui expose les conséquences sur les comptes annuels 2011 du dénouement du protocole de conciliation du 6 septembre 2010 et des actions visant au rétablissement des capitaux propres de la société ;
- le paragraphe « Rétablissement des fonds propres et soutien de l'actionnaire » de l'annexe relatif au soutien de l'actionnaire Ulysse Investissements ;
- et le paragraphe « Risques sur contentieux en cours » de l'annexe relatif à des procédures contentieuses à l'encontre de la société.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- La valeur nette comptable du fonds de commerce et des titres de participation a fait l'objet d'un examen par votre société selon les principes décrits dans les paragraphes « Immobilisations incorporelles » et « Immobilisations financières » de l'annexe. Nos diligences ont consisté à apprécier le bien-fondé des méthodologies mises en œuvre et à nous assurer de la pertinence de l'information fournie dans l'annexe.
- Votre société constitue des provisions pour couvrir les risques sur les contentieux en cours. Sur la base des éléments disponibles à ce jour, notre appréciation s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place pour évaluer les risques et sur l'examen des procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

ADYAL PM PARIS SAS

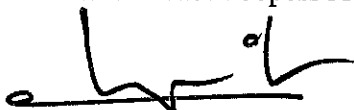
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2011- Page 3

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés à l'Associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 28 juin 2012,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit
Associé

BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2011	31/12/2010
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	553	553		
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	2 503 899		2 503 899	2 503 899
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	178 331	132 051	46 279	48 523
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	590 497	83 085	507 412	1
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	51 188		51 188	45 465
Autres immobilisations financières	628		628	628
ACTIF IMMOBILISE	3 325 096	215 689	3 109 406	2 598 515
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	1 191 625	112 480	1 079 145	1 264 652
Autres créances	247 390		247 390	1 310 482
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	5 217 759		5 217 759	10 351 590
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	645		645	5 147
ACTIF CIRCULANT	6 657 419	112 480	6 544 939	12 931 871
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	9 982 515	328 169	9 654 346	15 530 387

BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2011	31/12/2010
Capital social ou individuel (dont versé : 1 536 003)	1 536 003	1 822 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	19 677	19 677
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)	1 006 024	
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau		(1 840 520)
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(1 544 296)	(1 659)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	1 017 408	(2)
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	528 756	211 544
Provisions pour charges	97 400	78 400
PROVISIONS	626 156	289 944
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	194	8 247
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	1 088 705	2 253 916
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 026 620	965 996
Dettes fiscales et sociales	503 271	695 470
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	5 391 862	11 316 815
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	131	
DETTES	8 010 782	15 240 444
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	9 654 346	15 530 387

Résultat de l'exercice en centimes -1 544 296,32

Total du bilan en centimes 9 654 345,62

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	1 681 874		1 681 874	1 507 356
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	1 681 874		1 681 874	1 507 356
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges Autres produits			22 331 12	380 822 647 280
PRODUITS D'EXPLOITATION			1 704 217	2 535 457
Achats de marchandises (y compris droits de douane) Variation de stock (marchandises) Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) Variation de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			1 456 437 73 300 773 441 351 517	1 735 655 123 773 906 199 408 107
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Dotations aux provisions Autres charges			10 832 20 096 68	26 884 58 861 211 544 1
CHARGES D'EXPLOITATION			2 685 690	3 471 022
RESULTAT D'EXPLOITATION			(981 473)	(935 564)
OPERATIONS EN COMMUN Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			83 085 9 308	15 225
CHARGES FINANCIERES			92 393	15 225
RESULTAT FINANCIER			(92 393)	(15 225)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(1 073 865)	(950 790)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 347	50 466
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	21 176 109
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	22 427 175	2 088 000
PRODUITS EXCEPTIONNELS	22 429 523	23 314 576
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	86 742	130 275
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	22 173 071	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	640 140	22 235 170
CHARGES EXCEPTIONNELLES	22 899 954	22 365 445
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(470 431)	949 131
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	24 133 740	25 850 033
TOTAL DES CHARGES	25 678 036	25 851 692
BENEFICE OU PERTE	(1 544 296)	(1 659)

Faits caractéristiques de l'exercice – Evénements postérieurs à la clôture

1. Opérations consécutives au protocole d'accord de conciliation

La société ADYAL PM PARIS est filiale directe de la société Ulysse Investissements.

Ancienne filiale du groupe Urbania, elle a été reprise par Ulysse Investissements dans le cadre d'une procédure de conciliation. Le protocole d'accord spécifiant les conditions de cette reprise, signé le 6 septembre 2010, a été homologué par le Tribunal de Commerce de Nanterre le 30 septembre 2010.

L'offre de la société Ulysse Investissements portait sur les 105 cabinets opérationnels du réseau Urbania et a eu pour effet la rupture de tous liens avec les 132 autres sociétés du Réseau Urbania.

Les conséquences financières et comptables des engagements pris par la société ADYAL PM PARIS et l'actionnaire dans le protocole d'accord de conciliation ont été appréhendées dans les comptes clos au 31 décembre 2010, dont :

- l'abandon total, par Ulysse Investissements, de sa créance résultant du rachat des anciennes dettes bancaires des cabinets
- l'abandon des dettes et créances réciproques vis-à-vis des sociétés non reprises

L'abandon consenti par Ulysse Investissements le 30 décembre 2010 a été enregistré en résultat exceptionnel 2010 des cabinets

L'engagement du cabinet vis-à-vis du pôle non repris s'est traduit dans les comptes 2010 par :

- la comptabilisation d'un produit à recevoir pour le montant HT des dettes
- la constatation d'une provision pour dépréciation, pour le montant HT des créances

Le dénouement complet de ces opérations n'est intervenu qu'au cours de l'exercice 2011.

2. Engagements pris par Ulysse Investissements

Conformément à ses engagements, Ulysse Investissements :

- a procédé, en juin 2011, à l'augmentation du capital de la société ADYAL PM PARIS par incorporation de la totalité de sa créance résiduelle

3. Engagements vis-à-vis des sociétés non reprises

Les créances des cabinets sur les 132 sociétés non reprises ont été cédées, le 28 juin 2011, à Urbania France, holding des ces entités, respectivement pour 1€.

Cette cession a eu pour conséquence la comptabilisation d'une charge exceptionnelle d'un montant correspondant à la valeur nominale (HT) des créances cédées. Par ailleurs, il a été procédé à la reprise de la provision constituée au 31 décembre 2010.

Les dettes vis-à-vis des 132 sociétés non reprises ont également fait l'objet d'une cession, en date du 28 juin 2011, respectivement pour 1€, à Ulysse Investissements.

Le 22 décembre 2011, Ulysse Investissements a procédé à l'abandon intégral de sa créance, ce qui a eu pour effet la constatation, dans les comptes de chaque cabinet concerné, d'un produit exceptionnel égal à la valeur nominale (HT) de la dette abandonnée. Parallèlement, le produit à recevoir comptabilisé à la clôture de l'exercice précédent a été extourné en totalité.

Ces opérations ayant été entièrement provisionnées dans les comptes 2010, leur impact sur le résultat 2011 est nul ou négligeable.

La charge et la reprise de provisions ont été enregistrées dans le résultat exceptionnel.

4. Rétablissement des fonds propres et soutien de l'actionnaire

Conformément aux engagements pris par l'actionnaire (cf. 2. Engagements pris par Ulysse Investissements),

Il a été procédé, en date du 22 juin 2011, à une augmentation de capital social de la société d'un montant de 2.561.706 €, pour le porter de 1.822.500 € à un montant de 4.384.206 €, par émission de 3.514 actions nouvelles de 729 € valeur nominale chacune, émises au pair et libérées par voie de compensation avec les créances certaines, liquides et exigibles.

L'actif net de la société étant devenu inférieur à la moitié du capital social, il a été réalisé, en date du 9 décembre 2011, une réduction du capital d'un montant de 2.848.203 € par imputation des pertes cumulées de la société en date du 31 octobre 2011, pour le ramener de 4.384.206 € à 1.536.003 €. Cette réduction a été réalisée par voie de diminution du nombre d'actions, qui a été ramené de 6.014 actions à 2.107 actions d'une valeur nominale de 729 €.

Dans le prolongement du protocole d'accord de septembre 2010, Ulysse Investissements continue d'assurer son soutien financier à notre société. Ce soutien est dépendant de sa capacité de financement et de la réalisation d'opérations stratégiques et de restructuration en cours ou à venir. Ce soutien passera par l'examen de toute solution visant à permettre à notre société de faire face à ses engagements et de poursuivre normalement son activité sur les 12 prochains mois dans le respect du principe de continuité d'exploitation.

Moratoire des dettes sociales et fiscales

Dans le cadre de son redressement, et dans l'attente d'une nouvelle levée de fonds, le groupe a engagé des négociations pour obtenir de la part de ses créanciers publics le report du paiement des taxes et cotisations qui devaient être acquittées en septembre et en octobre 2011 jusqu'au début de l'année 2012.

Après l'examen du dossier, la Direction Générale des Finances Publiques a accordé un délai complémentaire de paiement du passif fiscal et social du groupe jusqu'au 15 mars 2012.

Sur ces bases, la Direction du groupe a sollicité, et obtenu, auprès des créanciers privés le report du versement des cotisations patronales des 2ème et 3ème trimestres 2011 pour s'aligner sur les délais accordés par le Trésor Public.

Conformément aux engagements pris par le groupe, les dettes fiscales et sociales faisant l'objet du moratoire ont été réglées, en totalité, majorations et intérêts inclus en date du 15 mars 2012.

Les majorations et intérêts de retard, provisionnés dans les comptes au 31/12/2011, ont fait l'objet d'une demande de remise gracieuse, à laquelle le Trésor Public a donné son accord de principe.

Partenariat stratégique

En février 2012 le groupe a annoncé son rapprochement stratégique avec Citya. Cette alliance a conduit à repenser le réseau Urbania en fonction des complémentarités géographiques avec le nouveau partenaire. Dans ce cadre, il a été décidé de céder certains cabinets du groupe Urbania afin de se recentrer sur trois pôles clairement identifiés : L'île de France, la région Rhône Alpes et la montagne, et l'immobilier d'entreprise avec Adyal.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément au PCG 1999 et aux règles générales applicables en la matière.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation
- Permanence de méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Compte tenu de leur caractère inhabituel, et au même titre que l'année dernière, les opérations liées au protocole d'accord de conciliation ont été comptabilisées en résultat exceptionnel (cf. I. Faits caractéristiques de l'exercice – Evénements postérieurs à la clôture).

Principes et méthodes d'évaluation

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

1. Immobilisations incorporelles

Ces immobilisations comprennent :

- le fonds de commerce de commerce qui n'est pas amorti,
- Les frais d'établissement

Les frais d'établissement sont amortis sur 3 ans sans prorata temporis.

Un test de dépréciation des fonds de commerce a été réalisé au 31 décembre 2011.

La méthode d'évaluation utilisée est celle des multiples :

- du chiffre d'affaires des trois derniers exercices clos (2009, 2010 et 2011)

appliqués aux revenus générés par chaque activité (gérance, syndic, transaction / location).

Les multiples retenus sont ceux utilisés dans le cadre de transactions récentes au sein du groupe (Adyal).

5. Provisions pour risques et charges

Les obligations, légales ou contractuelles, à l'égard des tiers font l'objet de provisions pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de la clôture de l'exercice et qu'il est avéré qu'elles donneront lieu à une sortie de ressources sans contrepartie de la part des tiers concernés.

L'évaluation des risques est effectuée au cas par cas en fonction des montants en cause et de la position des conseils.

Au 31 décembre 2011, les provisions pour risques et charges correspondent à des risques liés à l'activité d'administration de biens.

Risques sur contentieux en cours :

Il convient de noter que la société fait l'objet de 5 procédures contentieuses, non couvertes par son assurance RCP, pour lesquelles chaque demande initiale est supérieure à 50 K€. Pour ces 5 procédures, le total des demandes s'élève à 6.148,1 K€ et les provisions pour risques à 57,6 K€. Ces dernières correspondent à une appréciation raisonnable et prudente des risques encourus par la direction sur avis de conseils et expertises.

Compte des mandants

La comptabilité des mandants retrace les opérations décrites à l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dans les domaines des syndicats de copropriétés, de la gérance et des transactions immobilières.

Cette comptabilité est tenue de manière autonome. Les opérations entre la société et ses mandants sont enregistrées sous les postes comptables suivants :

Poste de bilan	Descriptif	Montant en €
Actif		
Clients et comptes rattachés	Clients débiteurs gérance et syndic	188 483
Valeurs mobilières de placement	Certificats de dépôts et BIFS	
Disponibilités	Trésorerie disponible	5 187 155
Total Actif		5 375 637
Passif		
Avances et acomptes clients	Dépôts de garantie (gérance), clients syndic	
Autres dettes	Clients gérance et syndic créditeurs	5 375 637
Dettes / établissement de crédit	Découverts bancaires	
Total Passif		5 375 637

6. Dépréciation des comptes mandants débiteurs

Les comptes débiteurs concernant les mandats perdus sont provisionnés à 100%.

Les comptes débiteurs relatifs aux mandats actifs ainsi que les comptes d'attentes débiteurs font l'objet d'une analyse, au cas par cas. Lorsqu'un risque de non recouvrement est détecté, une dépréciation est constatée à due concurrence.

Engagements hors bilan

Retour à meilleure fortune

L'abandon de créance consenti par Ulysse Investissements était assorti d'une clause de retour à meilleure fortune dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2018.

Le retour à meilleure fortune est égal, pour chacun des sept (7) exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011, à 40 % du résultat net de chaque exercice, à condition de laisser positive la situation nette de la société.

Le résultat net de l'exercice 2011 ne rend pas applicable cette clause.

Périmètre de consolidation

Les comptes annuels de ADYAL PM PARIS font l'objet d'une intégration globale lors de l'établissement des comptes consolidés de la société Ulysse Investissements.

Autres informations

Le volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du Droit Individuel de Formation par les salariés est de 1.920,63 heures.

L'employeur ne pourra plus mettre à la retraite un salarié avant l'âge de 70 ans, sans accord formel. Si l'employeur met un salarié à la retraite, il devra payer une indemnité de mise à la retraite équivalente à l'indemnité de licenciement correspondant, selon la nouvelle loi, à la plus avantageuse entre la convention collective et la règle de calcul de 1/5ème de mois par année d'ancienneté auquel on ajoute à partir de la 10ème année 2/15ème de mois par année d'ancienneté.

Les indemnités de mise à la retraite ne sont pas soumises à charges sociales, par contre quelque soit l'âge du salarié, une contribution de 50% de l'indemnité est due au profit de la CNAVTS (comprise dans la provision calculée).

L'indemnité de départ à la retraite pour 2011 est de 89.777 €.

**ENGAGEMENTS FINANCIERS,
AUTRES INFORMATIONS**

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

<i>Rubriques</i>	<i>Emprunts liés</i>	<i>Participations</i>	<i>Dettes, créances en effets comm.</i>
ACTIF IMMOBILISE			
Participations	590 497		
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients et comptes rattachés	804 368		
Autres créances	73 550		
DETTES			
Emprunts et dettes financières divers	1 088 705		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	153 158		

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DE REPRÉSENTATION
DES FONDS MANDANTS**

<i>Postes du Bilan Actif</i>	<i>Total poste du Bilan Actif (a)</i>	<i>Total hors Fonds Mandants (b)</i>	<i>Gérance et Syndic (c)</i>	<i>Transaction (d)</i>	<i>Total Fonds Mandants (e)=(c) + (d)</i>
Créances	1 191 624,75	1 003 142,22	188 482,53		188 482,53
Valeurs mobilières de Placement					
Disponibilités	5 217 759,07	30 604,41	5 187 154,66		5 187 154,66
TOTAL	6 409 383,82	1 033 746,63	5 375 637,19		5 375 637,19
<i>Postes du Bilan Passif</i>	<i>Total poste du Bilan Passif (a)</i>	<i>Total hors Fonds Mandants (b)</i>	<i>Gérance et Syndic (c)</i>	<i>Transaction (d)</i>	<i>Total Fonds Mandants (e)=(c) + (d)</i>
Emprunts et dettes auprès des Etablissements de Crédits	193,81	193,81			
Avances et acomptes clients					
Autres dettes	5 391 861,93	16 224,74	5 375 637,19		5 375 637,19
TOTAL	5 392 055,74	16 418,55	5 375 637,19		5 375 637,19

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RECUS

Rubriques	Montant hors bilan
Avals : Cautions : Autres engagements reçus	17 610 000
CAISSE DE GARANTIE GFC P/GESTION IMMOBILIERE 17 500 000 CAISSE DE GARANTIE GFC P/TRANSACTION IMMOBILIERE (10 000)	
TOTAL	17 610 000

ENGAGEMENTS DONNES

Rubriques	Montant hors bilan
Avals Cautions Effets escomptés non échus Autres engagements donnés	28 005 000
NANTISSEMENT DU FOND DE COMMERCE AU PROFIT DU GFC MONTANT EN PRINCIPAL (0 395 000) Garantie à première demande (7 610 000)	
TOTAL	28 005 000

ELEMENTS DU FONDS COMMERCIAL

<i>Éléments</i>	<i>Valeurs nettes</i>	<i>Durée amortissement</i>
FONDS DE COMMERCE	2 387 928	ans
FRAIS ACCESSOIRES FONDS DE COMMERCE	115 971	ans
TOTAL	2 503 899	

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	2 107	3 514	3 907	729,00

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Libellé	31/12/2010	Variation		Affectation du résultat N	Résultat N	31/12/2011
		(-)	(+)			
Capital souscrit appelé versé	1822500	2848203	2561706			1536003
Réserves légales	19677					19677
Réserves réglementées						
Réserves spéciales provenant reduct. Capital			1006024			1006024
Autres réserves						
Report à nouveau	-1840520		1842179	-1659		0
Résultat de l'exercice	-1659			1659	-1544296	-1544296
TOTAL	-2	2848203	5409909	0	-1544296	1017408

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

<i>Dénomination Siège Social</i>	<i>Capital Capitaux Propres</i>	<i>Q.P. Détenue Divid. encaiss.</i>	<i>Val. brute Titres Val. nette Titres</i>	<i>Prêts, avances Cautions</i>	<i>Chiffre d'affaires Résultat</i>
FILIALES (plus de 50%)					
SAS ADYAL AM GESTION	261 712	100,00 %	590 497		189 835
	355 737		507 412		(129 494)
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
NEANT					
AUTRES TITRES					

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN KE

<i>Rubriques</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Chiffre d'affaires Export</i>	<i>Total 31/12/2011</i>	<i>Total 31/12/2010</i>	<i>% 11/10</i>
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES					
Gestion Immobilière					
Honoraires Gérance et Syndic	1 033		1 033	1 505	-31,36 %
Autres honoraires	2		2	2	
Activités commerciales					
Honoraires transaction					
Autres activités					
Refacturation frais de personnel, divers	647		647		
TOTAL	1 682		1 682	1 507	-11,61 %

EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
CADRES	8	0
NON CADRES	8	1
AGENTS DE MAITRISE	5	
TOTAL	21	1

IMMOBILISATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT	553		
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 503 899		
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agencements, aménagements			
Install. techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements, aménagements	69 013		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	100 728		8 589
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	169 742		8 589
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	1		590 496
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	46 093		6 140
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	46 094		596 636
TOTAL GENERAL	2 720 288		605 225

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT			553	
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			2 503 899	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agencements				
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers			69 013	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			109 317	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			178 331	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			590 497	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		417	51 816	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		417	642 313	
TOTAL GENERAL		417	3 325 096	

AMORTISSEMENTS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	fin d'exercice
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	553			553
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements et aménagements divers	28 599	6 901		35 500
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	92 620	3 931		96 551
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	121 219	10 832		132 051
TOTAL GENERAL	121 772	10 832		132 604

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort. fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort. fisc. exception.	
PRAIS ETBL AUT. INC.							
Terrains							
Construct. - sol propre							
- sol autrui							
installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL							
Acquis. titre							
TOTAL							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des obligations				

CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Créances rattachées à des participations			
Prêts	51 188	51 188	
Autres immobilisations financières	628	628	
Clients douteux ou litigieux	181 262	181 262	
Autres créances clients	1 010 363	1 010 363	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	249	249	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	163 246	163 246	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	9	9	
Débiteurs divers	83 887	83 887	
Charges constatées d'avance	645	645	
TOTAL GENERAL	1 491 476	1 491 476	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	6 140		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	417		
Prêts et avances consentis aux associés			

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an, - 5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	194	194		
Emprunts et dettes à plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	1 088 705	1 088 705		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 026 620	1 026 620		
Personnel et comptes rattachés	61 111	61 111		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	257 641	257 641		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	177 679	177 679		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	6 839	6 839		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	5 391 862	5 391 862		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	131	131		
TOTAL GENERAL	8 010 782	8 010 782		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Implantations étrangères avant 01/01/92 Implantations étrangères après 01/01/92 Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour gros entretiens, grandes révis. Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges	211 544	3 380	211 544	3 380
	78 400	544 376		622 776
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	289 944	547 756	211 544	626 156
Dépréciations immobilisations incorporelles Dépréciations immobilisations corporelles Dépréciations titres mis en équivalence Dépréciations titres de participation Dépréciations autres immobilis. financières Dépréciations stocks et en cours Dépréciations comptes clients Autres dépréciations	58 861 22 156 770	83 085 112 480	58 861 22 156 770	83 085 112 480
DEPRECIATIONS	22 215 631	195 565	22 215 631	195 565
TOTAL GENERAL	22 505 575	743 321	22 427 175	821 721
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles		20 096 83 085 640 140	22 427 175	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2011

CHARGES A PAYER	272 890,04
DETTES FOURNISSEURS CPTEB RATTACH	133 962,39
4081000000 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATE	133 349,87
4081000000MSGZ00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEADYAL PM C	612,52
AUTRES DETTES	16 223,74
4198000000 CLIENTS - R.R.R/AVOIRS A ETABL	16 223,74
DETTES FISCALES ET SOCIALES	122 510,10
4282000000 DETTES PROV.CONGES A PAYER	59 001,92
4286200000 DETTES PROV.INTERES.PERSONNEL	1 800,00
4382000000 CH.SOC.A PAYER/CONGES A PAYER	29 316,22
4386000000 CH.SOC/SALAIRES ET APPOINTEMEN	3 191,50
4386200000 CH.SOC/A PAYER INTERESSEMENT	889,00
4386400000 ORGANIC	4 283,00
4386500000 TAXE D'APPRENTISSAGE	5 245,12
4386600000 FORM.PROFESSIONNELLE CONTINUE	14 458,34
4386610000 CONTRATS A DUREE DETERMINEE OP	147,00
4386700000 EFFORT CONSTRUCTION	3 471,00
4486000000 ETAT CHARGES A PAYER	707,00
INTERETS COURUS SUR DECOUVERT	193,81
5186100000 INTERETS COURUS A PAYER F.P.	193,81
TOTAL DES CHARGES A PAYER	272 890,04

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2011

PRODUITS A RECEVOIR	24 895,89
AUTRES IMMOBILIS AT. FINANCIERES	
2768400000 INTERETS COURUS SUR PRETS	451,01
	451,01
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	
4181000000DBT CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	23 850,41
4181000000MSCE00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR CEGEC SARL	13 196,33
4181000000MSGZ00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR ADYAL PM C	5 713,32
	4 940,76
AUTRES CREANCES	
4098000000DBT FOURNISSEURS-R.R.R ET AVOIRS	594,47
	594,47
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	24 895,89

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

31/12/2011

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	
	644,97
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION	
4860000000 DBT CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	644,97
	644,97
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	
	(130,90)
4870000000 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	(130,90)
	(130,90)
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	514,07

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<i>Nature des charges</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Amendes et pénalités non déductibles	3 812,00	6712010000
Charges exceptionnelles sur salaires	32 291,00	6718200000
Litiges RCP mandants	4 587,00	6720000000
Reclassement honoraires clients doulon	17 513,00	6788000000
Perte sur cession créances ex-groupe	22 155 558,00	6788000001
Provision compl. pour restructuration comptabilité mandante	19 000,00	6875000020
Provision comptes attendus mandants	332 185,00	6875000000
Provision litiges RCP mandants	96 209,00	6875000000
Provision débiteurs mandants perdus	96 982,00	6875000000
Provision créances douteuses clients	92 384,00	6875000000
Retrocessions honoraires mandats techniques 2008/2009	44 988,00	6720000000
Charges exceptionnelles divers	4 445,00	6875000020-6720000000
TOTAL	22 899 954,00	

<i>Nature des produits</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Provision débiteurs mandants perdus-actifs	130 251,00	7875000000
Provision créances douteuses clients	58 861,00	7875000000
Provision litiges RCP mandants	81 293,00	7875000000
Provision sur créances des sociétés ex-groupe	22 156 770,00	7875000001
Produits exceptionnels divers	2 348,00	7720000000-7788000001
TOTAL	22 429 523,00	

ADYAL PROPERTY MANAGEMENT SAS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

(Exercice clos le 31 décembre 2012)



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2012)

A l'Associé Unique
ADYAL PROPERTY MANAGEMENT SAS
50, avenue François Arago
92 000 Nanterre

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'Associé Unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ADYAL PROPERTY MANAGEMENT SAS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- le paragraphe « Faits caractéristiques de l'exercice – Evénements postérieurs à la clôture » de l'annexe qui expose les conséquences de la fusion intervenue en 2012 sur la comparabilité des comptes;

PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

- le paragraphe « Risques sur contentieux en cours » de l'annexe relatif à des procédures contentieuses à l'encontre de la société.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- La valeur nette comptable du fonds de commerce et des titres de participation a fait l'objet d'un examen par votre société selon les principes décrits dans le paragraphe «Immobilisations incorporelles» et «Immobilisations financières» de l'annexe. Nos diligences ont consisté à apprécier le bien-fondé des méthodologies mises en œuvre et à nous assurer de la pertinence de l'information fournie dans l'annexe.
- Votre société constitue des provisions pour couvrir les risques sur les contentieux en cours. Sur la base des éléments disponibles à ce jour, notre appréciation s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place pour évaluer les risques et sur l'examen des procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés à l'Associé Unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 juin 2013

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amort. Prov.</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	554	554		
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	42 572	34 620	7 952	
Fonds commercial	16 271 241		16 271 241	2 503 899
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage	4 517	4 517		
Autres immobilisations corporelles	687 640	317 828	369 812	46 279
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	3 609 140	2 984 174	624 966	507 412
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	223 009		223 009	51 188
Autres immobilisations financières	128 587		128 587	628
ACTIF IMMOBILISE	20 967 260	3 341 693	17 625 567	3 109 406
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	4 500		4 500	
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	4 632 806	1 149 787	3 483 019	1 079 145
Autres créances	1 108 829		1 108 829	247 390
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	50 000		50 000	
(dont actions propres :)				
Disponibilités	33 199 330		33 199 330	5 217 759
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	56 599		56 599	645
ACTIF CIRCULANT	39 052 064	1 149 787	37 902 277	6 544 939
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	60 019 323	4 491 480	55 527 844	9 654 346

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Capital social ou individuel (dont versé : 1 170 206)	1 170 206	1 536 003
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6 021 724	
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	19 677	19 677
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)	316 050	1 006 024
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	(987)	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(774 503)	(1 544 296)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	8 058	
CAPITAUX PROPRES	6 760 225	1 017 408
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	1 785 973	528 756
Provisions pour charges	350 261	97 400
PROVISIONS	2 136 234	626 156
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	85 449	194
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	4 416 519	1 088 705
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 582	
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 872 786	1 026 620
Dettes fiscales et sociales	2 514 666	503 271
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 980	
Autres dettes	34 558 159	5 391 862
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	176 245	131
DETTES	46 631 385	8 010 782
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	55 527 844	9 654 346

Résultat de l'exercice en centimes -774 502,63

Total du bilan en centimes 55 527 843,86

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	10 070 224		10 070 224	1 681 874
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	10 070 224		10 070 224	1 681 874
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges Autres produits			11 062 1 143 076 120 589	22 331 12
PRODUITS D'EXPLOITATION			11 344 952	1 704 217
Achats de marchandises (y compris droits de douane) Variation de stock (marchandises) Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) Variation de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			6 398 584 345 683 3 544 631 1 632 944	1 456 437 73 300 773 441 351 517
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Dotations aux provisions Autres charges			72 082 38 987 12 293	10 832 20 096 68
CHARGES D'EXPLOITATION			12 045 205	2 685 690
RESULTAT D'EXPLOITATION			(700 254)	(981 473)
OPERATIONS EN COMMUN Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 256 2 717 945	
PRODUITS FINANCIERS			2 719 201	
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			2 763 015	83 085 9 308
CHARGES FINANCIERES			2 763 015	92 393
RESULTAT FINANCIER			(43 814)	(92 393)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(744 068)	(1 073 865)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	99 693	2 347
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1	0
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	1 351 275	22 427 175
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 450 969	22 429 523
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	687 301	86 742
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	15 855	22 173 071
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	778 248	640 140
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 481 404	22 899 954
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(30 435)	(470 431)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	15 515 122	24 133 740
TOTAL DES CHARGES	16 289 624	25 678 036
BENEFICE OU PERTE	(774 503)	(1 544 296)

ANNEXE

Faits caractéristiques de l'exercice – Evénements postérieurs à la clôture

La société ADYAL PROPERTY MANAGEMENT est filiale directe de la société Ulysse Investissements.

En date du 18 juillet 2012, l'associé unique a transféré le siège social de la Société au 50, Avenue François Arago à Nanterre (92000) à compter du 23 juillet 2012.

En date du 3 septembre 2012, l'associé unique a modifié la dénomination sociale de la Société Adyal PM Paris en Adyal Property Management.

En date du 30 novembre 2012, l'associé unique a autorisé la réduction du capital :

- de la somme de 537.285 euros,
- de la somme de 316.050 euros,
- de la somme de 583.639 euros.

Une prime d'émission a été fixée à hauteur de la dernière réduction de capital soit pour un montant de 583.639 euros.

En date du 31 décembre 2012, l'associé unique a autorisé la fusion par voie d'absorption des sociétés Adyal PM Sud Ouest, Adyal Grands Ensembles, Adyal PM Ouest, Adyal PM Sud, Adyal PM Capitale, Adyal PM Cite, Adyal PM Est, Adyal PM Nord, et Optiparc avec effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2012.

De ce fait, le bilan le compte de résultat, le tableau de variation des capitaux propres ne peuvent être directement comparés avec ceux de l'exercice précédent. Afin de faciliter cette comparaison, nous présentons dans l'ensemble de l'annexe les états comptables et financiers comprenant une colonne flux de fusion, résultat de l'agrégation des données au 31 décembre 2012 relatives aux 12 sociétés fusionnées.

Le capital social a été augmenté d'une somme de 1.071.177 euros.

La différence entre la valeur nette des biens apportés et le montant de l'augmentation de capitale de la société absorbante constitue une prime de fusion d'un montant total de 5.438.085 euros.

Préalablement à cette fusion étaient intervenues les faits caractéristiques suivants :

En date du 30 octobre 2012, la société Adyal Régions a été dissoute sans liquidation par anticipation, ce qui a entraîné la transmission universelle du patrimoine de la société Adyal Régions à la société Adyal PM Ouest. La plus-value réalisée s'élève à 103 841€.

En date du 30 octobre 2012, la société Adyal Cité a été dissoute sans liquidation par anticipation, ce qui a entraîné la transmission universelle du patrimoine de la société Adyal Cité à la société Adyal PM Cité. La plus-value réalisée s'élève à 189 549€.

Partenariat stratégique

Courant 2012 et début 2013 le groupe a continué son rapprochement stratégique avec CITYA pour les cabinets du groupe URBANIA situés en Ile de France et en région Rhône Alpes. Dans ce cadre, il a été décidé de céder ces cabinets au groupe CITYA.

En parallèle, le groupe a trouvé un nouveau partenaire pour son pôle immobilier d'entreprise ADYAL.

Ce qui a abouti à l'acquisition par REALISTA (filiale de la société INOVALIS) de l'ensemble des sociétés Adyal Property Management, Adyal Facilities, U.A.D, Ametis et Urbania Campus ainsi que leurs filiales Adyal Uffi Bureaux, Adyal Grands Comptes, Adyal Conseil en date du 21 mars 2013.

La société COGETOM reste une filiale d'Ulysse Investissements.

REALISTA est une société dédiée essentiellement à l'Asset Management. Cette alliance va permettre d'ajouter le savoir-faire de REALISTA dans le domaine de l'Asset Management à celui d'ADYAL en Property et Facility Management.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément au PCG 1999 et aux règles générales applicables en la matière.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation
- Permanence de méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Principes et méthodes d'évaluation

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

1. Immobilisations incorporelles

Ces immobilisations comprennent :

- les concessions, brevets et droits similaires
- le fonds de commerce qui n'est pas amorti
- les frais d'établissement

Les frais d'établissement sont amortis sur 3 ans sans prorata temporis.

Un test de dépréciation des fonds de commerce a été réalisé au 31 décembre 2012.

La méthode d'évaluation utilisée est celle des multiples :

- du chiffre d'affaires des trois derniers exercices clos (2010, 2011 et 2012)

appliqués aux revenus générés par chaque activité (gérance, syndic, transaction / location).

Les multiples retenus sont ceux utilisés dans le cadre de transactions récentes au sein du groupe (Adyal).

Lorsque la valeur de marché ainsi déterminée est inférieure à la valeur comptable du fonds de commerce, une provision pour dépréciation est constatée pour la différence.

Le calcul au 31.12.2012 aboutit à la reprise de provision sur les fonds de commerce.

L'évaluation des risques est effectuée au cas par cas en fonction des montants en cause et de la position des conseils

Au 31 décembre 2012, les provisions pour risques et charges correspondent soit à des risques liés à l'activité d'administration de biens, soit à des risques prud'homaux.

Risques sur contentieux en cours :

Il convient de noter que la société fait l'objet de 5 procédures contentieuses pour lesquelles chaque demande initiale est supérieure à 50 K€. Pour ces 5 procédures, le total des demandes s'élève à 8.867,9 K€ et les provisions pour risques à 45,7 K€. Ces dernières correspondent à une appréciation raisonnable et prudente des risques encourus par la direction sur avis de conseils et expertises.

La prise en charge de ces litiges par l'assurance RCP a été demandée par Adyal Property Management mais fait l'objet d'un litige. Adyal Property Management considère que l'assurance RCP devra prendre à sa charge le montant des demandes.

Compte des mandants

La comptabilité des mandants retrace les opérations décrites à l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dans les domaines des syndicats de copropriétés, de la gestion et des transactions immobilières.

Cette comptabilité est tenue de manière autonome. Les opérations entre la société et ses mandants sont enregistrées sous les postes comptables suivants :

Poste de bilan	Descriptif	Montant en €
Actif		
Clients et comptes rattachés	Clients débiteurs gestion et syndic	1 171 689
Valeurs mobilières de placement	Certificats de dépôts et BIFS	
Disponibilités	Trésorerie disponible	33 150 722
Total Actif		34 322 411
Passif		
Avances et acomptes clients	Dépôts de garantie (gestion), clients syndic	1 582
Autres dettes	Clients gestion et syndic créanciers	34 320 829
Dettes / établissement de crédit	Découverts bancaires	
Total Passif		34 322 411

6. Dépréciation des comptes mandants débiteurs

Les comptes débiteurs concernant les mandats perdus sont provisionnés à 100%.

Les comptes débiteurs relatifs aux mandats actifs ainsi que les comptes d'attentes débiteurs font l'objet d'une analyse, au cas par cas. Lorsqu'un risque de non recouvrement est détecté, une dépréciation est constatée à due concurrence.

Engagements hors bilan

Retour à meilleure fortune

L'abandon de créance consenti par Ulysse Investissements était assorti d'une clause de retour à meilleure fortune dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2018.

Le retour à meilleure fortune est égal, pour chacun des sept (7) exercices ouverts à compter du 1er janvier 2011, à 40 % du résultat net de chaque exercice, à condition de laisser positive la situation nette de la société.

Le résultat net de l'exercice 2012 ne rend pas applicable cette clause.

Périmètre de consolidation

Les comptes annuels d'Adyal Property Management font l'objet d'une intégration globale lors de l'établissement des comptes consolidés de la société Ulysse Investissements.

Intégration fiscale

La société a opté pour le régime d'intégration fiscale au 1^{er} janvier 2012. La tête du groupe intégré est la holding Ulysse Investissements.

Autres informations

Le volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du Droit Individuel de Formation par les salariés est de 7.548,19 heures.

L'employeur ne pourra plus mettre à la retraite un salarié avant l'âge de 70 ans, sans accord formel. Si l'employeur met un salarié à la retraite, il devra payer une indemnité de mise à la retraite équivalente à l'indemnité de licenciement correspondant, selon la nouvelle loi, à la plus avantageuse entre la convention collective et la règle de calcul de 1/5ème de mois par année d'ancienneté auquel on ajoute à partir de la 10ème année 2/15ème de mois par année d'ancienneté.

Les indemnités de mise à la retraite ne sont pas soumises à charges sociales, par contre quel que soit l'âge du salarié, une contribution de 50% de l'indemnité est due au profit de la CNAVTS (comprise dans la provision calculée).

L'indemnité de départ à la retraite pour 2012 est de 282,159,16 €.

**ENGAGEMENTS FINANCIERS,
AUTRES INFORMATIONS**

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

<i>Rubriques</i>	<i>Entreprises liées</i>	<i>Participations</i>	<i>Dettes, créances en effets comm.</i>
ACTIF IMMOBILISE			
Participations	3 603 961		
Autres immobilisations financières	46 426		
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients et comptes rattachés	561 428		
Autres créances	4 377		
DETTES			
Emprunts et dettes financières divers	4 413 333		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 395 409		
Autres dettes	35		

ECHEANCIER FOURNISSEUR

Solde des dettes fournisseurs

	Montant au 31/12/2011	Flux fusion A.N.	Date d'échéance	Montant au 31/12/2012	Date d'échéance
Total fournisseurs HG	730 361,12 €	979 641,99 €	Entre le 01/01/2012 et le 29/02/2012	1 196 143,03 €	Entre le 01/01/2013 et le 29/02/2013
Total fournisseurs G	82 748,78 €	3 596 243,83 €	Le 29/02/2012	2 995 460,35 €	Le 28/02/2013
Total général	813 109,90 €	4 575 885,82 €		4 191 603,38 €	

ELEMENTS DU FONDS COMMERCIAL

<i>Eléments</i>	<i>Valeurs nettes</i>	<i>Durée amortissement</i>
FONDS DE COMMERCE	12 687 812,61	N/A
FRAIS ACCESSOIRES FONDS DE COMMERCE	511 834,86	N/A
MALI TECHNIQUE DE FUSION	3 071 593,21	N/A
TOTAL	16 271 240,68	

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	2 107,00			729,00
Actions ordinaires			(2 107)	(682,00)
Actions par voie d'apport fusion		22 791		47,00
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

Actions par voie d'apport suite fusion

ADYAL PM EST	6 825
ADYAL PM OUEST	1 171
ADYAL PM SUD	2 709
OPTIPARC	2 342
ADYAL PM CAPITALE	5 341
ADYAL GRANDS ENSEMBLES	936
ADYAL PM CITE	297
ADYAL PM SUD-OUEST	951
ADYAL PM NORD	2 219
Total	22 791

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Libellé	31/12/2011	flux fusion			Variation		Affectation du résultat N	Résultat N	31/12/2012
		A.N.	(-)	(+)	(-)	(+)			
Capital souscrit appelé versé	1536003	8337729	8337729	1071177	1436974				1170206
Primes d'émission						583639			583639
Primes de fusion				5438085					5438085
Réserves légales	19677	162223	162223						19677
Réserves indisponibles		67634	67634						
Réserves règlementées									
Réserves spéciales prov. réduct. Capital	1006024	2116002	2116002		1006024	316050			316050
Autres réserves		2593990	2593990						
Report à nouveau		-1702631		1702631		6980238	-6981225		-987
Résultat de l'exercice	-1544296	-5436929					6981225	-774503	-774503
Amortissements dérogatoires		32960	32960			8058			8058
TOTAL	1017408	6170978	13310538	8211893	2442998	7887985		-774503	6760225

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

<i>Dénomination</i> <i>Siège Social</i>	<i>Capital</i> <i>Capitaux Propres</i>	<i>Q.P. Détenue</i> <i>Divid.encaiss.</i>	<i>Val. brute Titres</i> <i>Val. nette Titres</i>	<i>Prêts, avances</i> <i>Cautions</i>	<i>Chiffre d'affaires</i> <i>Résultat</i>
<i>FILIALES (plus de 50%)</i>					
SAS UFFI BUREAUX	1 017 984	100,00 %	3 603 960		38 884
50 Av. Francois Arago - 92000 NANTERRE	815 060		619 787		195 271
SAS COGETOM	600 000	100,00 %	1		
50 Av. Francois Arago - 92000 NANTERRE	(111 572)		1		201 030
<i>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</i>					
NEANT					
<i>AUTRES TITRES</i>					

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN KE

<i>Rubriques</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Chiffre d'affaires Export</i>	<i>Total 31/12/2012</i>	<i>Total 31/12/2011</i>	<i>% 12 / 11</i>
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES					
Gestion immobilière					
Honoraires Gérance et Syndic	8 888		8 888	1 033	760,41 %
Honoraires location	130		130	2	6 400,00 %
Honoraires apport d'affaires	5		5		
Activités expert & conseil	88		88		
Activités commerciales					
Honoraires transaction	484		484		
Autres activités					
Refacturation frais de personnel, divers	475		475	647	-26,58 %
TOTAL	10 070		10 070	1 682	498,69 %

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

<i>Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>31/12/2012 12</i>	<i>31/12/2011 12</i>	<i>31/12/2010 12</i>	<i>31/12/2009 12</i>	<i>31/12/2008 12</i>
<i>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</i>					
Capital social	1 170 206	1 536 003	1 822 500	1 822 500	1 822 500
Nombre d'actions - ordinaires	24 898	2 107	2 500	2 500	2 500
Nombre maximum d'actions à créer					
<i>OPERATIONS ET RESULTATS</i>					
Chiffre d'affaires hors taxes	10 070 224	1 681 874	2 078 784	2 659 775	3 261 033
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	(5 011 678)	(23 217 318)	20 114 724	(627 026)	557 885
Impôts sur les bénéfices					157 814
Dot. Amortissements et provisions	(4 237 175)	(21 673 022)	20 116 383	2 333 237	86 532
Résultat net	(774 503)	(1 544 296)	(1 659)	(2 960 263)	313 539
<i>RESULTAT PAR ACTION</i>					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	(201)	(11 019)	8 046	(251)	160
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	(31)	(733)	(1)	(1 184)	125
<i>PERSONNEL</i>					
Effectif moyen des salariés	96	21	25	39	31
Masse salariale	3 544 631	773 441	906 199	1 028 458	1 099 200
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	1 632 944	351 517	408 107	478 166	505 790

EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
CADRES	43	12
NON CADRES	32	0
AGENTS DE MAITRISE	21	2
TOTAL	96	14

**INFORMATIONS
BILAN ET RESULTAT**

IMMOBILISATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Flux fusion A.N.	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT	553	3 402		
AUTRES POSTES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 503 899	13 251 234		582 680
Terrains				
	<i>Dont composants</i>			
Construction sur sol propre				
Construction sur sol d'autrui				
Const. Install. Générales, agencements, Aménagements				
Install. Techniques, matériel et outillage industriels		4 517		
Installations générales, agencements, aménagements	69 013	510 628		151 785
Matériel de transport		2 484		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	109 317	284 479		66 538
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	178 331	802 108		218 323
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	590 497	9 663 586		1
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	51 816	257 386		61 054
IMMOBILISATIONS FINANCIERS	642 313	9 920 972		61 055
TOTAL GENERAL	3 325 096	23 977 716		862 058

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT		3 401	554	
AUTRES POSTES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		24 000	16 313 813	
Terrains				
Construction sur sol propre				
Construction sur sol d'autrui				
Const. Install. Générales, agencements, Aménagements				
Install. Techniques, matériel et outillage industriels			4 517	
Installations générales, agencements, aménagements		346 753	384 673	
Matériel de transport			2 484	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		159 852	300 482	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		506 605	692 157	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		6 644 944	3 609 140	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		18 660	351 596	
IMMOBILISATIONS FINANCIERS		6 663 604	3 960 736	
TOTAL GENERAL		7 197 610	20 967 260	

AMMORTISSEMENTS

Rubriques	Début d'exercice	Flux fusion A.N.	Dotations	Reprises	fin d'exercice
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT	553	3 402		3 401	554
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		27 791	6 829		34 620
Terrains					
Construction sur sol propre					
Construction sur sol d'autrui					
Const. Install. Générales, agencements, Aménagements		4 517			4 517
Install. Techniques, matériel et outillage industriels		198 986	42 931	154 512	122 906
Installations générales, agencements, aménagements divers	35 500	2 130	180		2 310
Matériel de transport		227 180	22 143	153 262	192 612
Matériel de bureau, informatique, mobilier	96 551				
Emballages récupérables et divers					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	132 051	432 813	65 254	307 774	322 345
TOTAL GENERAL	132 604	464 006	72 083	311 175	357 519

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. Exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. Exception.	
FRAIS D'ETABL AUT. INC.			8 058			32 960	(24902)
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat. Bureau							
Embal. Récu.							
CORPOREL.							
Acquis. Titre							
TOTAL			8 058			32 960	(24902)

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Flux fusion A.N.	Dotations	Reprises	fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à établir					
Primes de remboursement des obligations					

CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Créances rattachées à des participations			
Prêts	223 009	223 009	
Autres immobilisations financières	128 587	128 587	
Clients douteux ou litigieux	1 375 100	1 375 100	
Autres créances clients	3 257 706	3 257 706	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	15 184	15 184	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	3 353	3 353	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 009 536	1 009 536	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	31 484	31 484	
Groupe et associés	12	12	
Débiteurs divers	49 260	49 260	
Charges constatées d'avance	56 599	56 599	
TOTAL GENERAL	6 149 829	6 149 829	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an,-5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	38 596	38 596		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	46 853	46 853		
Emprunts et dettes financières divers	4 416 519	4 416 519		
Fournisseurs et comptes rattachés	4 872 786	4 872 786		
Personnel et comptes rattachés	734 933	734 933		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	915 887	915 887		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	747 243	747 243		
Etat : obligations cautionnées	55 638	55 638		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	60 965	60 965		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 980	5 980		
Groupe et associés				
Autres dettes	34 558 159	34 558 159		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	176 245	176 245		
TOTAL GENERAL	46 629 803	46 629 803		
Emprunts souscrits en cours d'exercice	54 992			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	8 139			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Flux fusion A.N.	Dotation	Reprises	Fin d'exercice
Prov. gisements miniers, pétroliers Prov. pour investissement Prov. pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majoration except. 30% Implant. étrang. avant 01/01/92 Implant. étrang. après 01/01/92 Prov. pour prêts d'installation Autres provisions réglementées		32 960	8 058	32 960	8 058
PROVISIONS REGLEMENTEES		32 960	8 058	32 960	8 058
Prov. pour litiges Prov. pour garanties clients Prov. pertes marchés à terme Prov. pour amendes et pénalités Prov. pour pertes de change Prov. pensions, obligations simil. Prov. pour impôts Prov. pour renouvellement immo. Prov. pour gros entretien et rev. l. Prov. charges s/congés à payer Autres prov. risques et charges	3 380	48 800	122 811	16 800 3 111	154 811 269
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	626 156	2 290 858	483 311	1 264 092	2 136 234
Prov. immobilisat. incorporelles Prov. immobilisat. corporelles Prov. titres mis en équivalence Prov. titres de participation Prov. autres immo. financières Prov. stocks et en cours Prov. comptes clients Autres prov. pour dépréciation	83 085	972 722 5 619 034		972 722 2 717 945	2 984 174
	112 480	1 053 038	144 110	159 841	1 149 787
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	195 565	7 644 794	144 110	3 850 508	4 133 961
TOTAL GENERAL	821 721	9 968 612	635 479	5 147 560	6 278 252
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles			38 987 604 495	1 057 272 2 717 945 1 351 275	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice					

Synthèse des risques RCP au 31/12/12

SOCIETE	MONTANT DES DEMANDES	PROVISIONS AU 31-12-2011	PROVISIONS AU 31-12-2012
Total Adyal PM Capitale	741 448	65 734	15 245
Total Adyal Grands Ensembles	23 000	38 245	0
Total Adyal PM Cité	30 103	3 000	3 048
Total Adyal PM Est	31 178	16 769	1 524
Total Picard Gestion & Associés	14 503	14 503	14 503
Total Adyal PM Sud	15 517	4 339	15 517
Total Optiparc	249 146	184 969	126 215
Total Adyal PM Ouest	44 678	43 178	43 178
Total Adyal PM Sud-Ouest	15 560	0	0
Total sociétés absorbées	1 165 133	370 737	219 230
Total Adyal Property Management ex PM Paris	10 542 093	96 209	176 376
TOTAL GENERAL	11 707 226	466 946	395 606

Synthèse des risques : Mandats débiteurs perdus au 31/12/12

SOCIETE	PROVISIONS AU 31-12-2011	PROVISIONS AU 31-12-2012
Total Adyal PM Capitale	59 283	54 223
Total Adyal Grands Ensembles	155 063	154 870
Total Adyal AM Gestion	10 210	10 010
Total Adyal PM Cité	9 747	31 479
Total Cegec	0	0
Total Adyal PM Nord	36 343	0
Total Adyal PM Est	702	0
Total Picard Gestion & Associés	0	0
Total Adyal PM Sud	0	0
Total Optiparc	253 365	251 543
Total Adyal PM Ouest	65 957	49 391
Total Adyal PM Sud-Ouest	16 509	11 125
Total sociétés absorbées	607 180	562 641
Total Adyal Property Management ex PM Paris	96 982	27 828
TOTAL GENERAL	704 162	590 469

Synthèse des risques : Mandats débiteurs actifs au 31/12/12

SOCIETE	PROVISIONS AU 31-12-2011	PROVISIONS AU 31-12-2012
Total Adyal Grands Ensembles	30 049	17 993
Total Adyal AM Gestion		
Total Adyal PM Cité		
Total Cegec		
Total Adyal PM Nord		
Total Adyal PM Est		
Total Picard Gestion & Associés		
Total Adyal PM Sud		
Total Optiparc		
Total Adyal PM Ouest		
Total Adyal PM Sud-Ouest		
Total sociétés absorbées	30 049	17 993
Total Adyal Property Management ex PM Paris		
TOTAL GENERAL	30 049	17 993

Synthèse des risques :Comptes d'attente débiteurs perdus au 31/12/12

SOCIETE	PROVISIONS AU 31-12-2011	PROVISIONS AU 31-12-2012
Total Adyal PM Capitale	148 403	69 659
Total Adyal Grands Ensembles	95 594	30 206
Total Adyal AM Gestion	4 660	4 660
Total Adyal PM Cité	35 153	23 170
Total Cegec	0	0
Total Adyal PM Nord	11 455	20 270
Total Adyal PM Est	0	0
Total Picard Gestion & Associés	0	0
Total Adyal PM Sud	0	0
Total Optiparc	77 258	12 366
Total Adyal PM Ouest	32 829	2 512
Total Adyal PM Sud-Ouest	73 178	0
Total sociétés absorbées	478 530	162 843
Total Adyal Property Management ex PM Paris	266 033	88 051
TOTAL GENERAL	744 563	250 894

Synthèse des risques :Comptes d'attente débiteurs actifs au 31/12/12

SOCIETE	PROVISIONS AU 31-12-2011	PROVISIONS AU 31-12-2012
Total Adyal PM Capitale	49 670	54 957
Total Adyal Grands Ensembles	99 850	48 883
Total Adyal AM Gestion	0	0
Total Adyal PM Cité	22 551	23 978
Total Cegec	540	540
Total Adyal PM Nord	34 389	12 828
Total Adyal PM Est	4 200	0
Total Picard Gestion & Associés	1 891	0
Total Adyal PM Sud	27 057	0
Total Optiparc	18 174	0
Total Adyal PM Ouest	20 500	14 022
Total Adyal PM Sud-Ouest	11 335	0
Total sociétés absorbées	290 157	155 208
Total Adyal Property Management ex PM Paris	52 447	207 017
TOTAL GENERAL	342 604	362 225

Synthèse des risques :Comptes d'attente débiteurs non associés au 31/12/12

SOCIETE	PROVISIONS AU 31-12-2011	PROVISIONS AU 31-12-2012
Total Adyal PM Capitale	0	0
Total Adyal Grands Ensembles	0	0
Total Adyal AM Gestion	0	0
Total Adyal PM Cité	0	0
Total Cegec	0	0
Total Adyal PM Nord	6 520	0
Total Adyal PM Est	0	0
Total Picard Gestion & Associés	0	0
Total Adyal PM Sud	4 098	0
Total Optiparc	346	0
Total Adyal PM Ouest	642	0
Total Adyal PM Sud-Ouest	0	0
Total sociétés absorbées	11 606	0
Total Adyal Property Management ex PM Paris	13 705	13 705
TOTAL GENERAL	25 311	13 705

Synthèse des risques : litiges prud'homaux au 31/12/12

SOCIETE	PROVISIONS AU 31-12-2011	PROVISIONS AU 31-12-2012
TOTAL PM CAPITALE	0	16 642
TOTAL PROPERTY MANAGEMENT - Ex PM PARIS	0	10 774
TOTAL GRANDS ENSEMBLES	0	8 990
TOTAL AM GESTION	0	0
TOTAL PM CITE	0	4 533
TOTAL CEGEC	0	16 555
TOTAL PM NORD	0	5 169
TOTAL PM EST	0	5 581
TOTAL PG&ASSOCIES	0	7 032
TOTAL PM SUD	0	9 439
TOTAL OPTIPARC	32 000	53 301
TOTAL PM OUEST	16 800	11 595
TOTAL PM SUD OUEST	0	5 201
TOTAL PROPERTY MANAGEMENT	48 800	154 811

Synthèse des risques : pénalités / amendes au 31/12/12

SOCIETE	PROVISIONS AU 31-12-2011	PROVISIONS AU 31-12-2012
TOTAL PM CAPITALE	0	0
TOTAL PROPERTY MANAGEMENT - Ex PM PARIS	3 380	269
TOTAL GRANDS ENSEMBLES	0	0
TOTAL AM GESTION	0	0
TOTAL PM CITE	0	0
TOTAL CEGEC	0	0
TOTAL PM NORD	0	0
TOTAL PM EST	0	0
TOTAL PG&ASSOCIES	0	0
TOTAL PM SUD	0	0
TOTAL OPTIPARC	0	0
TOTAL PM OUEST	0	0
TOTAL PM SUD OUEST	0	0
TOTAL PROPERTY MANAGEMENT	3 380	269

Synthèse des risques Restructuration de la Comptabilité Mandante au 31/12/12

SOCIETE	PROVISIONS AU 31-12-2011	PROVISIONS AU 31-12-2012
Total Adyal PM Capitale	83 600	41 634
Total Adyal Grands Ensembles	65 000	65 000
Total Adyal AM Gestion	16 600	16 600
Total Adyal PM Cité	19 000	21 000
Total Cegec	0	0
Total Adyal PM Nord	25 000	25 000
Total Adyal PM Est	49 800	49 800
Total Picard Gestion & Associés	0	0
Total Adyal PM Sud	46 200	46 200
Total Optiparc	66 000	26 000
Total Adyal PM Ouest	53 900	15 054
Total Adyal PM Sud-Ouest	28 700	1 677
Total sociétés absorbées	453 800	307 965
Total Adyal Property Management ex PM Paris	97 400	42 296
TOTAL GENERAL	551 200	350 261

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2012

CHARGES A PAYER	2 134 466,59
DETTES FOURNISSEURS CPTEs RATTACH	680 954,07
4081000000 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATE	272 109,50
4081000000MS1J00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEADYAL FACI	2 422,28
4081000000MS3N00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEADYAL CONS	133 709,91
4081000000MS5G00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEBOURGUIGNO	237,14
4081000000MSBO00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEURBANIA BO	8 896,41
4081000000MSES00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEADYAL GRAN	263 578,83
AUTRES DETTES	216 765,97
4198000000 CLIENTS - R.R.R/AVOIRS A ETABL	216 765,97
DETTES FISCALES ET SOCIALES	1 234 706,61
4282000000 DETTES PROV.CONGES A PAYER	318 805,86
4286010000 DETTES PROV. POUR 13EME MOIS	222 469,81
4286300000 DETTES PROV.AUTRES CH.PERSONNE	186 868,72
4286421400 NOTES DE FRAIS A RECEVOIR	394,46
4382000000 CH.SOC.A PAYER/CONGES A PAYER	149 721,47
4386000000 CH.SOC/SALAIRES ET APPOINTEMEN	4 891,95
4386010000 CH.SOC/A PAYER 13EME MOIS	104 242,63
4386300000 CH.SOC/A PAYER/AUTRES CHARGES	114 149,29
4386400000 ORGANIC	16 549,00
4386500000 TAXE D'APPRENTISSAGE	21 730,45
4386600000 FORM.PROFESSIONNELLE CONTINUE	59 898,68
4386610000 CONTRATS A DUREE DETERMINEE OP	585,29
4386700000 EFFORT CONSTRUCTION	14 380,00
4386800000 TAXE HANDICAPES	18 612,00
4486000000 ETAT CHARGES A PAYER	1 407,00
AUTRES DETTES	294,76
4686900000 AUTRES CHARGES A PAYER	294,76
INTERETS COURUS SUR DECOUVERT	1 745,18
5186100000 INTERETS COURUS A PAYER F.P.	1 745,18

TOTAL DES CHARGES A PAYER

2 134 466,59

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2012

PRODUITS A RECEVOIR	1 502 957,23
AUTRES IMMOBILISAT. FINANCIERES	1 565,65
2768400000 INTERETS COURUS SUR PRETS	1 565,65
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	1 420 254,37
4181000000 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	(10 572,71)
4181000000DBT CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	1 201 105,37
4181000000MS3N00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR ADYAL CONS	229 625,84
4181000000MS9M00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR UA MANAGEM	95,87
AUTRES CREANCES	66 873,51
4098000000DBT FOURNISSEURS-R.R.R ET AVOIRS	34 785,60
4387600000DBT AUTRES PRODUITS A RECEVOIR	603,91
4487000000DBT ETAT PRODUITS A RECEVOIR	31 484,00
BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS	14 263,70
5187200000 INTERETS COURUS A RECEVOIR G.I	14 263,70
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	1 502 957,23

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

31/12/2012

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	56 598,63
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION	56 598,63
486000000DBT CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	56 598,63
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	(176 245,15)
	(176 245,15)
4870000000 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	(176 245,15)
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	(119 646,52)

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<i>Nature des charges</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Amendes et pénalités non déductibles	26 857,25	6712010000
Charges exceptionnelles sur frais fusions établis	165 342,04	6718000000
Indemnités résiliations et pénalités retards fournisseurs	5 873,38	6712000000-6718000000
Charges exceptionnelles sur salaires	76 462,43	6718200000
Charges exceptionnelles sur locaux	67 842,73	6718300000
Litiges RCP mandants	125 689,47	6720000000
Charges exceptionnelles/restructuration comptabilité mandante	207 938,92	6720000000
Vnc Immobilisations financières	1,00	6756000000
Protocole accord avoir honoraires clients	15 854,15	6788000000
Dot. Amort. Exceptionnels immob. Mise au rebut	173 752,57	6871000000
Dot. Amort. Dérogatoires	8 057,64	6872500000
Provision comptes attentes mandants	201 623,00	6875000000
Provision litiges RCP mandants	124 255,73	6875000000
Provision débiteurs mandants perdus	27 621,35	6875000000
Provision créances douteuses clients	120 126,13	6875000000
Provisions litiges R.H.	122 811,28	6875000010
Charges exceptionnelles divers	11 294,71	6720000000
TOTAL	1 481 403,78	

<i>Nature des produits</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Litiges RCP mandants	2 000	7720000000
Produits cessions immobilisations financières	1,00	7756000000
Rep. Provision débiteurs mandants perdus-actifs	153 369,65	7875000000
Rep. Provision créances douteuses clients	90 294,45	7875000000
Rep. Provision litiges RCP mandants	195 595,00	7875000000
Rep. Provision comptes attentes mandants	687 277,00	7875000000
Rep. Provision pour restructuration comptabilité mandante	207 938,92	7875000000
Rep. Provisions litiges R.H.	16 800,00	7875000010
Produits exceptionnels divers	97 693,06	7718000000-7720000000
TOTAL	1 450 969,08	

ADYAL PROPERTY MANAGEMENT

Société par Actions Simplifiée

50, Avenue Francois Arago

92022 Nanterre cedex

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

ADYAL PROPERTY MANAGEMENT

Société par Actions Simplifiée

50, Avenue Francois Arago
92022 Nanterre cedex

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ADYAL PROPERTY MANAGEMENT, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste

également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 20 mai 2014

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Albert AIDAN



ADYAL PROPERTY MANAGEMENT

**50 AVENUE FRANCOIS ARAGO
CS 30006
92022 NANTERRE CEDEX**

Etats Financiers au 31 décembre 2013

BILAN

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amort. Prov.</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	554	554		
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	102 982	76 295	26 687	7 952
Fonds commercial	17 040 651		17 040 651	16 271 241
Autres immobilisations incorporelles	163 367		163 367	
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage	4 517	4 517		
Autres immobilisations corporelles	774 921	392 993	381 928	369 812
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	5 179	1	5 178	624 966
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	223 009		223 009	223 009
Autres immobilisations financières	129 912		129 912	128 587
ACTIF IMMOBILISE	18 445 093	474 361	17 970 732	17 625 567
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	4 500		4 500	4 500
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	4 836 221	989 646	3 846 575	3 483 019
Autres créances	534 953		534 953	1 108 829
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	50 000		50 000	50 000
Disponibilités	30 885 704		30 885 704	33 199 330
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	35 368		35 368	56 599
ACTIF CIRCULANT	36 346 747	989 646	35 357 100	37 902 277
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	54 791 839	1 464 007	53 327 832	55 527 844

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Capital social ou individuel (dont versé : 1 170 206)	1 170 206	1 170 206
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6 021 724	6 021 724
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	19 677	19 677
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)	316 050	316 050
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	(775 490)	(987)
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 653 999	(774 503)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	8 058	8 058
CAPITAUX PROPRES	8 414 223	6 760 225
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	1 436 468	1 785 973
Provisions pour charges	132 482	350 261
PROVISIONS	1 568 950	2 136 234
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	121 857	85 449
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	6 194 969	4 416 519
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		1 582
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 312 192	4 872 786
Dettes fiscales et sociales	1 971 172	2 514 666
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	71 743	5 980
Autres dettes	32 672 727	34 558 159
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		176 245
DETTES	43 344 659	46 631 385
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	53 327 832	55 527 844

Résultat de l'exercice en centimes

1 653 998,72

Total du bilan en centimes

53 327 832,13

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	10 718 553		10 718 553	10 070 224
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	10 718 553		10 718 553	10 070 224
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges Autres produits			1 000 619 468 90 610	11 062 1 143 076 120 589
PRODUITS D'EXPLOITATION			11 429 631	11 344 952
Achats de marchandises (y compris droits de douane) Variation de stock (marchandises) Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) Variation de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			4 184 513 398 685 3 749 868 1 724 674	6 398 584 345 683 3 544 631 1 632 944
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Dotations aux provisions Autres charges			116 841 134 640 45 991	72 082 38 987 12 293
CHARGES D'EXPLOITATION			10 355 211	12 045 205
RESULTAT D'EXPLOITATION			1 074 420	(700 254)
OPERATIONS EN COMMUN Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			268 696	1 256 2 717 945
PRODUITS FINANCIERS			268 696	2 719 201
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			72 804	2 763 015
CHARGES FINANCIERES			72 804	2 763 015
RESULTAT FINANCIER			195 891	(43 814)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			1 270 311	(744 068)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	77 829	99 693
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1	1
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	949 501	1 351 275
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 027 330	1 450 969
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	259 527	687 301
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1	15 855
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	372 216	778 248
CHARGES EXCEPTIONNELLES	631 744	1 481 404
RESULTAT EXCEPTIONNEL	395 587	(30 435)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	11 899	
TOTAL DES PRODUITS	12 725 657	15 515 122
TOTAL DES CHARGES	11 071 658	16 289 624
BENEFICE OU PERTE	1 653 999	(774 503)

ANNEXE

Faits caractéristiques de l'exercice – Evénements postérieurs à la clôture**1- Changement d'actionnaire**

La société COGETOM, filiale de Adyal Property Management à 100%, a été cédée en date du 25 février 2013 à Ulysse Investissements.

Le 21 mars 2013, Réalista, filiale à 100% de la société Inovalis, a acquis le groupe Adyal, constitué de huit sociétés : Adyal Property Management et sa filiale Adyal Uffi Bureaux, Adyal Facilities, Ametis, Urbania Adyal Développement et ses deux filiales (Adyal Conseil et Adyal Grands Comptes) et Urbania Campus.

2- Activité

Début 2013, Adyal Grands Comptes a gagné deux marchés publics

- la Société du Grand Paris

- EPARECA

La gestion de biens de la société du Grand Paris est sous-traitée conjointement par Adyal Property Management et par Adyal Facilities.

Un contrat de prestation de service d'assistance a été signé avec Adyal Property Management pour le mandat EPARECA.

Le chiffre d'affaires d'Adyal Property Management a augmenté, grâce aux honoraires de gérance sur les immeubles précédemment gérés par Réalista SAS.

3- Transmission universelle de Patrimoine

La société Adyal Uffi Bureaux est filiale directe de la société Adyal Property Management.

La société Adyal Property Management, Associé Unique a décidé de la dissolution par anticipation de la société Adyal Uffi Bureaux à compter du 28 juin 2013.

Cette dissolution a entraîné la transmission universelle de patrimoine de la société Adyal Uffi Bureaux sans liquidation avec un effet rétroactif fiscal au 1^{er} janvier 2013.

Tous les éléments d'actif et de passif de la société confondue ont été repris dans la comptabilité de la société confondante pour leur valeur comptable. L'actif net apporté s'élève à 888.449€.

Cette opération génère un boni d'un montant de 268.662€ comptabilisé en produit financier.

4- Changement de Président

Par décision de l'associé unique en date du 11 décembre 2013, il a été décidé de nommer M.Fadi CALEDIT, nouveau Président, en remplacement du Président démissionnaire, M.Paul CORNAILLE, avec effet à compter du 3 janvier 2014.

Evènements post clôture

La société Adyal Property Management a intégré le groupe d'intégration fiscale dont la tête de groupe est Inovalis SA au 1^{er} janvier 2014.

Les deux conventions suivantes, conclues en novembre 2013 en garantie d'un prêt contracté par l'associé unique auprès de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE-ALPES -CORSE, ont été modifiées par des avenants en date du 3 février 2014 :

- Convention de cession Dailly portant sur une créance détenue par l'associé unique sur la société
- Convention de nantissement du compte-titres de la société

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles prescrites par le Plan Comptable Général et en conformité avec les dispositions du Code de Commerce (articles L123-12 à L123-38) et les règlements de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation
- Permanence de méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives.

La devise de référence de la comptabilité est l'euro.

Principes et méthodes d'évaluation

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

1. Immobilisations Incorporelles

Ces immobilisations comprennent :

- les concessions, brevets et licences
- Les logiciels
- le fonds de commerce (incluant les malis techniques) qui n'est pas amorti
- les frais d'établissement

Les amortissements pour les licences et logiciels sont calculés suivant le mode linéaire sur la base de la durée d'utilisation (entre 1 et 3 ans).

Les frais d'établissement sont amortis sur 3 ans sans prorata temporis.

Un test de dépréciation du fonds de commerce a été réalisé au 31 décembre 2013.

La méthode d'évaluation appliquée est celle des multiples usuels utilisés dans le secteur de l'activité de l'administration de biens, appliqués aux revenus générés par chaque activité (gérance et syndic).

Lorsque la valeur de marché ainsi déterminée est inférieure à la valeur comptable du fonds de commerce, une provision pour dépréciation est constatée pour la différence.

2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, sur la base de la durée d'utilisation, fonction de la durée de vie prévue entre 3 et 10 ans.

Seuls les amortissements du matériel informatique sont calculés suivant le mode dégressif, sur la base de la durée d'utilisation, fonction de la durée de vie prévue de 3 ans.

3. Immobilisations financières

Ces immobilisations comprennent principalement :

- D'une part, des prêts productifs d'intérêts au titre des garanties et cautions des organismes G.F.C. et F.N.A.I.M.
- D'autre part, des dépôts de garantie sur locations mobilières et immobilières

4. Créances

Les créances sont valorisées à la valeur nominale.

Les créances douteuses ou litigieuses font l'objet de dépréciation en fonction de la perte probable.

5. Provisions pour risques et charges

Les obligations, légales ou contractuelles, à l'égard des tiers font l'objet de provisions pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de la clôture de l'exercice et qu'il est avéré qu'elles donneront lieu à une sortie de ressources sans contrepartie de la part des tiers concernés.

L'évaluation des risques est effectuée au cas par cas en fonction des montants en cause et de la position des conseils

Au 31 décembre 2013, les provisions pour risques et charges correspondent soit à des risques liés à l'activité d'administration de biens, soit à des risques prud'homaux.

Risques sur mandats débiteurs et comptes d'attentes :

Les mandats débiteurs perdus sont provisionnés à 100%.

Les mandats débiteurs actifs ainsi que les comptes d'attentes débiteurs font l'objet d'une analyse, au cas par cas. Lorsqu'un risque de non recouvrement est détecté, une dépréciation est constatée à due concurrence.

Risques sur demandes en responsabilité civile professionnelle (RCP) :

La société fait l'objet de demandes en RCP liées à l'activités de gestion immobilière.

Les conséquences financières de ces procédures sont prises en charge par l'assurance dans le cadre d'une police « Responsabilité Civile Professionnelle Loi Hoguet » .

En cas de refus de prise en charge, la compagnie d'assurance est assignée par la société en intervention forcée.

A la clôture il existe neuf procédures pour lesquelles chaque demande initiale est supérieure à 50 K€. Pour ces procédures, le total des demandes s'élève à 11.856,9 K€ et les provisions pour risques à 141,5 K€. Ces dernières correspondent à une appréciation raisonnable et prudente des risques encourus par la direction sur avis de conseils et expertises.

6. Compte des mandants

La comptabilité des mandants retrace les opérations décrites à l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dans les domaines des syndicats de copropriétés, de la gérance et des transactions immobilières.

Cette comptabilité est tenue de manière autonome. Les opérations entre la société et ses mandants sont enregistrées sous les postes comptables suivants :

Poste de bilan	Descriptif	Montant en €
Actif		
Clients et comptes rattachés	Clients débiteurs gérance et syndic	1 168 880
Valeurs mobilières de placement	Certificats de dépôts et BIFS	
Disponibilités	Trésorerie disponible	30 839 914
Total Actif		32 008 794
Passif		
Avances et acomptes clients	Dépôts de garantie (gérance), clients syndic	
Autres dettes	Clients gérance et syndic créditeurs	32 008 794
Dettes / établissement de crédit	Découverts bancaires	
Total Passif		32 008 794

7. Présentation, comptabilisation du CICE (Crédit impôt Compétitivité Emploi)

Le CICE est assis sur les rémunérations au cours de l'année civile, n'excédent pas deux fois et demie le SMIC. Le taux applicable est de 4% au titre des rémunérations versées sur 2013.

La comptabilisation du CICE a été réalisée en diminution des charges de personnel, crédit du compte 649 (ANC, note d'information du 28 février 2013).

Le CICE s'élève pour l'exercice 2013 à 72.453 €.

Le traitement fiscal de ce crédit d'impôt fait l'objet d'un produit non imposable et d'une imputation sur l'Impôt société. L'excédent éventuel sera déduit de l'impôt société au titre des trois années suivantes et restituable à la fin de cette période.

Autres informations

Périmètre de consolidation

Du fait du changement d'actionnariat, les comptes annuels de Adyal Property Management font l'objet d'une intégration globale lors de l'établissement des comptes consolidés de la société Inovalis. Le siège social du Groupe est situé 52, rue de Bassano - 75008 Paris..

Droit Individuel de Formation

Le volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du Droit Individuel de Formation par les salariés est de 7.689,59 heures.

Indemnité de départ à la retraite

La société ne constate pas ses engagements de retraite par voie de provision. Chaque année il est donné l'information du montant estimé de cet engagement déterminé sur la base de la méthode rétrospective des droits acquis pour l'ensemble des collaborateurs, en fonction de leur âge, de la table de mortalité TV 88/90, du taux de turnover et de la probabilité d'être présent à la date de liquidation de leurs droits à la retraite.

Le montant à la clôture de l'exercice est de 227.831euros.

Deux hypothèses ont été retenues pour le calcul de la provision :

- la première tient compte de cotisations lissées dans le temps sans versement initial.
- la deuxième tient compte d'un versement unique égal au montant du passif social complété des cotisations annuelles lissées dans le temps.

Les taux appliqués sont les suivants :

- l'augmentation annuelle des salaires est de 2%
- le taux d'actualisation est de 2.90%
- le taux de charges patronales est de respectivement 49.21% pour les cadres et 47.92% pour les employés

**ENGAGEMENTS FINANCIERS,
AUTRES INFORMATIONS**

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

<i>Rubriques</i>	<i>Entreprises liées</i>	<i>Participations</i>	<i>Dettes, créances en effets comm.</i>
ACTIF IMMOBILISE			
Autres immobilisations financières	51 459,50		
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients et comptes rattachés	1 064 560,41		
DETTES			
Emprunts et dettes financières divers	6 191 785,65		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 399 674,96		
RESULTAT FINANCIER			
Charges financières	68 409,14		

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché. A ce titre, elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'article R. 123-198 11°.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RECUS

<i>Rubriques</i>		<i>Montant hors bilan</i>
Avals :		
Cautions :		
Autres engagements reçus		38 110 000
CAISSE DE GARANTIE GFC P/GESTION IMMOBILIERE	38 000 000	
CAISSE DE GARANTIE GFC P/TRANSACTION IMMOBILIERE	110 000	
	TOTAL	38 110 000

ENGAGEMENTS DONNES

<i>Rubriques</i>		<i>Montant hors bilan</i>
Avals		
Cautions		
Effets escomptés non échus		
Autres engagements donnés		38 110 000
NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE AU PROFIT DU GFC		
GARANTIE A LA PREMIERE DEMANDE	38 110 000	
	TOTAL	38 110 000

AUTRES ENGAGEMENTS

<i>Rubriques</i>		<i>Montant hors bilan</i>
Autres engagements		235 521
DROITS ACQUIS AU TITRE DU DROIT INDIVIDUEL DE FORMATION	7 690	
INDEMNITES DE DEPART A LA RETRAITE	227 831	
	TOTAL	235 521

TABLEAU DE SYNTHESE DE REPRESENTATION DES FONDS MANDANTS

<i>Postes du Bilan Actif</i>	<i>Total poste du Bilan Actif (a)</i>	<i>Total hors Fonds Mandants (b)</i>	<i>Gérance et Syndic (c)</i>	<i>Transaction (d)</i>	<i>Total Fonds Mandants (e)=(c) + (d)</i>
Créances	4 836 221,73	3 667 342,12	1 168 879,61		1 168 879,61
Valeurs mobilières de Placement	50 000,00	50 000,00			
Disponibilités	30 885 703,77	45 789,46	30 839 914,31		30 839 914,31
TOTAL	35 771 925,50	3 763 131,58	32 008 793,92		32 008 793,92
<i>Postes du Bilan Passif</i>	<i>Total poste du Bilan Passif (a)</i>	<i>Total hors Fonds Mandants (b)</i>	<i>Gérance et Syndic (c)</i>	<i>Transaction (d)</i>	<i>Total Fonds Mandants (e)=(c) + (d)</i>
Emprunts et dettes auprès des Etablissements de Crédits	121 857,15	121 857,15			
Avances et acomptes clients					
Autres dettes	32 672 726,65	663 932,73	32 008 793,92		32 008 793,92
TOTAL	32 794 583,80	785 789,88	32 008 793,92		32 008 793,92

ELEMENTS DU FONDS COMMERCIAL

<i>Eléments</i>	<i>Valeurs nettes</i>	<i>Durée amortissement</i>
FONDS DE COMMERCE	13 457 222,80	N/A
FRAIS ACCESSOIRES FONDS DE COMMERCE	511 834,86	N/A
MALI TECHNIQUE DE FUSION	3 071 593,21	N/A
TOTAL	17 040 650,87	

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

<i>Catégories de titres</i>	<i>Nombre de titres</i>			<i>Valeur nominale</i>
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	24 898			47,00

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Libellé	31/12/2012	Variation		Affectation du résultat N	Résultat N	31/12/2013
		(-)	(+)			
Capital souscrit appelé versé	1 170 206					1 170 206
Primes d'émission	583 639					583 639
Primes de fusion	5 438 085					5 438 085
Réserves légales	19 677					19 677
Réserves indisponibles						
Réserves règlementées						
Réserves spéciales prov. réduct. Capital	316 050					316 050
Autres réserves						
Report à nouveau	-987			-774 503		-775 490
Résultat de l'exercice	-774 503			774 503	1 653 999	1 653 999
Amortissements dérogatoires	8 058					8 058
TOTAL	6 760 225				1 653 999	8 414 224

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

<i>Dénomination</i> <i>Siège Social</i>	<i>Capital</i> <i>Capitaux Propres</i>	<i>Q.P. Détenue</i> <i>Divid.encaiss.</i>	<i>Val. brute Titres</i> <i>Val. nette Titres</i>	<i>Prêts, avances</i> <i>Cautions</i>	<i>Chiffre d'affaires</i> <i>Résultat</i>
FILIALES (plus de 50%) NEANT					
PARTICIPATIONS (10 à 50%) NEANT					
AUTRES TITRES					

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN KE

<i>Rubriques</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Chiffre d'affaires Export</i>	<i>Total 31/12/2013</i>	<i>Total 31/12/2012</i>	<i>% 13 / 12</i>
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES					
Gestion immobilière					
Honoraires Gérance et Syndic	9 633		9 633	8 888	8,38 %
Honoraires location	73		73	130	-44,23 %
Honoraires apport d'affaires	2		2	5	-60,00 %
Activités expert & conseil	172		172	88	95,45 %
Activités commerciales					
Honoraires transaction	203		203	484	-58,06 %
Autres activités					
Refacturation frais de personnel, divers	636		636	475	33,89 %
TOTAL	10 719		10 719	10 070	6,44 %

EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
CADRES	36	3
NON CADRES	17	1
AGENTS DE MAITRISE	22	
CONTRAT PROFESSIONNALISATION	5	
TOTAL	79	4

**INFORMATIONS
BILAN ET RESULTAT**

IMMOBILISATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT	554		
AUTRES POSTES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)	16 313 813		995 198
Terrains			
	<i>Dont composants</i>		
Construction sur sol propre			
Construction sur sol d'autrui			
Const. Install. Générales, agencements, Aménagements			
Install. Techniques, matériel et outillage industriels	4 517		
Installations générales, agencements, aménagements	384 673		67 664
Matériel de transport	2 484		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	300 482		19 617
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	692 157	-	87 281
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	3 609 140		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	351 596		23 906
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 960 736	-	23 906
TOTAL GENERAL	20 967 260	-	1 106 386

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			554	
AUTRES POSTES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		2 011	17 306 999	
Terrains				
Construction sur sol propre				
Construction sur sol d'autrui				
Const. Install. Générales, agencements, Aménagements				
Install. Techniques, matériel et outillage industriels			4 517	
Installations générales, agencements, aménagements			452 338	
Matériel de transport			2 484	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			320 099	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		-	779 438	-
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		3 603 961	5 179	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		22 581	352 921	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		3 626 542	358 100	-
TOTAL GENERAL		3 628 553	18 445 093	-

(1) Acquisitions autres postes immobilisations incorporelles 995.198€ incluent 769.410€ de fonds de commerce de la société tupée Uffi Bureaux

AMORTISSEMENTS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>fin d'exercice</i>
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	554			554
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	34 620	43 686	2 011	76 295
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencemnts, aménagmnts				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	4 517			4 517
Installations générales, agencements et aménagements divers	122 906	40 570		163 476
Matériel de transport	2 310	55		2 365
Matériel de bureau et informatique, mobilier	192 612	34 541		227 153
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	322 344	75 165		397 510
TOTAL GENERAL	357 519	118 852	2 011	474 360

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
<i>Rubriques</i>	<i>Dotations</i>			<i>Reprises</i>			<i>Mouvements amortissements fin exercice</i>
	<i>Différentiel de durée et autres</i>	<i>Mode dégressif</i>	<i>Amort.fisc. exception.</i>	<i>Différentiel de durée et autres</i>	<i>Mode dégressif</i>	<i>Amort.fisc. exception.</i>	
FRAIS ETBL AUT. INC.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL.							
Acquis. titre							
TOTAL							

<i>Charges réparties sur plusieurs exercices</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Augmentations</i>	<i>Dotations</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des obligations				

CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Créances rattachées à des participations			
Prêts	223 009	223 009	
Autres immobilisations financières	129 912	129 912	
Clients douteux ou litigieux	1 167 748	1 167 748	
Autres créances clients	3 668 473	3 668 473	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	7 079	7 079	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	4 917	4 917	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	72 453	72 453	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	434 200	434 200	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	16 305	16 305	
Charges constatées d'avance	35 368	35 368	
TOTAL GENERAL	5 759 464	5 759 464	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an,-5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	80 358	80 358		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	41 500	41 500		
Emprunts et dettes financières divers	6 194 969	6 194 969		
Fournisseurs et comptes rattachés	2 312 192	2 312 192		
Personnel et comptes rattachés	509 600	509 600		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	784 405	784 405		
Etat : impôt sur les bénéfices	11 899	11 899		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	622 329	622 329		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	42 939	42 939		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	71 743	71 743		
Groupe et associés				
Autres dettes	32 672 727	32 672 727		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	43 344 659	43 344 659		
Emprunts souscrits en cours d'exercice	11 217			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	16 570			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Flux TUP A.N.	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Prov. gisements miniers, pétroliers Prov. pour investissement Prov. pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majoration except. 30% Implant. étrang. avant 01/01/92 Implant. étrang. après 01/01/92 Prov. pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	8 058				8 058
PROVISIONS REGLEMENTEES	8 058				8 058
Prov. pour litiges Prov. pour garanties clients Prov. pertes marchés à terme Prov. pour amendes et pénalités Prov. pour pertes de change Prov. pensions, obligations simil. Prov. pour impôts Prov. pour renouvellement immo. Prov. pour gros entretien et rev. l. Prov. charges s/congés à payer Autres prov. risques et charges	154 811 269 1 981 154	 10 000	 246 871	 823 669	 1 414 356
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	2 136 234	10 000	372 216	949 501	1 568 950
Prov. immobilisat. incorporelles Prov. immobilisat. corporelles Prov. titres mis en équivalence Prov. titres de participation Prov. autres immo. financières Prov. stocks et en cours Prov. comptes clients Autres prov. pour dépréciation	2 984 174 1 149 787	- 2 984 173	 134 640	 294 781	 989 646
DEPRECIATIONS	4 133 961	- 2 984 173	134 640	294 781	989 647
TOTAL GENERAL	6 278 252	- 2 974 173	506 856	1 244 281	2 566 654
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles			134 640 372 216	294 781 949 501	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice					

Synthèse des provisions risques et charges

<i>Nature</i>	<i>Montant des demandes</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Flux TUP</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Litiges prud'homaux		154 811		125 345	125 563	154 593
Pénalités et amendes		269			269	-
Mandats débiteurs		608 462		29 483	150 423	487 522
RCP	12 108 002	395 606		19 153	155 365	259 394
Comptes d'attentes mandants		626 824		111 493	290 102	448 215
Litige EPF gérance				86 743		86 743
Autres		350 261	10 000		227 779	132 482
TOTAL	12 108 002	2 136 233	10 000	372 217	949 501	1 568 949

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2013

CHARGES A PAYER	1 232 113,05
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	347 664,65
4081000000 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATE	330 587,60
4081000000MINOVA FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEINOVALIS	8 180,64
4081000000MSBO00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEURBANIA BO	8 896,41
AUTRES DETTES	9 410,87
4198000000 CLIENTS - R.R.R/AVOIRS A ETABL	9 410,87
DETTES FISCALES ET SOCIALES	875 037,53
4282000000 DETTES PROV.CONGES A PAYER	260 415,14
4286300000 DETTES PROV.AUTRES CH.PERSONNE	239 605,33
4286421400 NOTES DE FRAIS A RECEVOIR	1 221,16
4382000000 CH.SOC.A PAYER/CONGES A PAYER	127 985,61
4386000000 CH.SOC/SALAIRES ET APPOINTEMEN	974,10
4386300000 CH.SOC/A PAYER/AUTRES CHARGES	117 921,57
4386400000 ORGANIC	17 004,00
4386500000 TAXE D'APPRENTISSAGE	25 962,00
4386600000 FORM.PROFESSIONNELLE CONTINUE	51 757,14
4386610000 CONTRATS A DUREE DETERMINEE OP	586,00
4386700000 EFFORT CONSTRUCTION	17 798,88
4386800000 TAXE HANDICAPES	13 806,60
TOTAL DES CHARGES A PAYER	1 232 113,05

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2013

PRODUITS A RECEVOIR	468 449,94
AUTRES IMMOBILISAT. FINANCIERES	1 565,65
2768400000 INTERETS COURUS SUR PRETS	1 565,65
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	423 557,94
4181000000DBT CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	149 021,60
4181000000MSES00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR ADYAL GRAN	274 536,34
AUTRES CREANCES	11 466,99
4098000000DBT FOURNISSEURS-R.R.R ET AVOIRS	11 466,99
BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS	31 859,36
5187200000 INTERETS COURUS A RECEVOIR G.I	31 859,36
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	468 449,94

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

31/12/2013

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	35 368,33
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION	35 368,33
4860000000DBT CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	35 368,33
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	35 368,33

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<i>Nature des charges</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Pénalités retard s/fact fournisseurs	1 353,31	6718000000 6711000000-6712000000
Amendes et pénalités non déductibles	2 188,60	6712010000
Charges exceptionnelles sur salaires	98 828,39	6718200000
Indemnités résiliations et pénalités retards fournisseurs		6712000000-6718000000
Litiges fournisseurs	3 785,63	6718200020
Charges exceptionnelles sur locaux	7 597,27	6718300000
Demandes RCP mandants	53 165,53	6720000000
Charges exceptionnelles/restructuration comptabilité mandante	69 357,42	6720000000
Dépôts de garantie non restitués	4 154,96	6720000000
Factures/charges fournisseurs /exc.ant.	10 845,98	6720000000
Charges comptabilité mandante	4 478,88	6720000000
Redressement URSSAF Nancy 54	1 557,00	6720000000
STC 08/2012 payé 2 fois	2 213,56	6720000000
Cession parts COGETOM	1,00	6756000000
Provision comptes attentes mandants	111 493,00	6875000000
Provision Demandes RCP mandants	19 153,00	6875000000
Provision débiteurs mandants perdus-actifs	29 482,71	6875000000
Provision/risque mandat EPF	86 742,51	6875000000
Provision risques R.H.	125 344,89	6875000010
TOTAL	631 743,64	

<i>Nature des produits</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Litiges fournisseurs	31 200	7718200010
Demandes RCP mandants	12 177	7720000000-7722000000
Factures/charges fournisseurs /exc.ant.	13 506,86	7720000000
Cession parts COGETOM	1,00	7756000000
Refacturation frais de personnel	4 113,25	7718000000
Produits exceptionnels divers	16 831,11	7718000000-7720000000
Rep. Provision débiteurs mandants perdus-actifs	150 423,13	7875000000
Rep. Provision majorations CVAE	269,00	7875000000
Rep. Provision demandes RCP mandants	155 364,73	7875000000
Rep. Provision comptes attentes mandants	290 102,00	7875000000
Rep. Provision pour restructuration comptabilité mandante	227 779,08	7875000000
Rep. Provision risques R.H.	125 562,67	7875000010
TOTAL	1 027 330,29	

ANNEXE E – 3 – ADYAL FACILITIES

Comptes sociaux et annexes d'Adyal Facilities relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2011, le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013 et rapports des commissaires aux comptes

Annexe E – 3 – 1 : Adyal Facilities Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2011

Annexe E – 3 – 2 : Adyal Facilities Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2012

Annexe E – 3 – 3 : Adyal Facilities Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2013

ADYAL FACILITIES SAS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

(Exercice clos le 31 décembre 2011)



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2011)

A l'Associé unique
ADYAL FACILITIES SAS
20-24, Rue Jacques Ibert
92 300 Levallois Perret

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ADYAL FACILITIES SAS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Faits caractéristiques de l'exercice – Evénements postérieurs à la clôture » de l'annexe qui expose les conséquences sur les comptes annuels 2011 du dénouement du protocole de conciliation du 6 septembre 2010 et des actions visant au rétablissement des capitaux propres de la société.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- La valeur nette comptable des titres de participation a fait l'objet d'un examen par votre société selon les principes décrits dans le paragraphe « Immobilisations financières » de l'annexe. Nos diligences ont consisté à apprécier le bien-fondé des méthodologies mises en œuvre et à nous assurer de la pertinence de l'information fournie dans l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

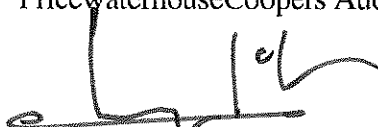
III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés à l'Associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 28 juin 2012,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit
Associé

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amort. Prov.</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	82 225	82 225		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	81 436	74 378	7 058	10 574
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	10 249 277	10 221 913	27 364	28 949
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	19 000		19 000	15 750
Autres immobilisations financières	4 541		4 541	4 541
ACTIF IMMOBILISE	10 436 479	10 378 516	57 962	59 814
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	1 567 390	21 907	1 545 483	1 002 750
Autres créances	1 237 038		1 237 038	1 790 899
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	8 188 758		8 188 758	8 795 057
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	3 403		3 403	
ACTIF CIRCULANT	10 996 589	21 907	10 974 682	11 588 705
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL.	21 433 068	10 400 423	11 032 644	11 648 519

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
Capital social ou individuel (dont versé : 456 512)	456 512	8 152 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	39 308	39 308
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)	259	259
Report à nouveau	(28 431)	(18 153 422)
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	180 943	9 223 007
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	3 605	2 805
CAPITAUX PROPRES	652 196	(736 043)
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		11 000
Provisions pour charges		
PROVISIONS		11 000
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		23 246
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	38 761	1 223 258
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	945 085	703 376
Dettes fiscales et sociales	1 245 390	817 385
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	8 110 321	9 606 297
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	40 892	
DETTES	10 380 448	12 373 561
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	11 032 644	11 648 519

Résultat de l'exercice en centimes 180 942,72

Total du bilan en centimes 11 032 644,25

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	5 070 477		5 070 477	3 948 411
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	5 070 477		5 070 477	3 948 411
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges Autres produits			27 380 44	17 476 252 188
PRODUITS D'EXPLOITATION			5 097 901	4 218 074
Achats de marchandises (y compris droits de douane) Variation de stock (marchandises) Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) Variation de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			2 093 207 127 957 1 547 406 766 543	1 581 320 109 473 1 168 089 574 518
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Dotations aux provisions Autres charges			3 516 16 907 246	13 605 11 000 16
CHARGES D'EXPLOITATION			4 555 781	3 458 021
RESULTAT D'EXPLOITATION			542 120	760 053
OPERATIONS EN COMMUN Bénéfice attribué ou perte transféré Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			6 322	3 157
PRODUITS FINANCIERS			6 322	3 157
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions Intérêts et charges assimilés Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 585	10 220 328 47 969
CHARGES FINANCIERES			1 585	10 268 297
RESULTAT FINANCIER			4 737	(10 265 140)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			546 857	(9 505 087)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	8 120	(315)
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	9 820 492
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	10 550 939	19 524 000
PRODUITS EXCEPTIONNELS	10 559 060	29 344 177
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	63 476	64 343
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	10 748 720	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	5 800	10 551 739
CHARGES EXCEPTIONNELLES	10 817 996	10 616 082
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(258 936)	18 728 095
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	106 978	
TOTAL DES PRODUITS	15 663 283	33 565 407
TOTAL DES CHARGES	15 482 340	24 342 400
BENEFICE OU PERTE	180 943	9 223 007

Faits caractéristiques de l'exercice – Evénements postérieurs à la clôture

1. Opérations consécutives au protocole d'accord de conciliation

La société ADYAL FACILITIES est filiale directe de la société Ulysse Investissements.

Ancienne filiale du groupe Urbania, elle a été reprise par Ulysse Investissements dans le cadre d'une procédure de conciliation. Le protocole d'accord spécifiant les conditions de cette reprise, signé le 6 septembre 2010, a été homologué par le Tribunal de Commerce de Nanterre le 30 septembre 2010.

L'offre de la société Ulysse Investissements portait sur les 105 cabinets opérationnels du réseau Urbania et a eu pour effet la rupture de tous liens avec les 132 autres sociétés du Réseau Urbania.

Les conséquences financières et comptables des engagements pris par la société ADYAL FACILITIES et l'actionnaire dans le protocole d'accord de conciliation ont été appréhendées dans les comptes clos au 31 décembre 2010, dont :

- l'abandon total, par Ulysse Investissements, de sa créance résultant du rachat des anciennes dettes bancaires des cabinets
- l'abandon des dettes et créances réciproques vis-à-vis des sociétés non reprises

L'abandon consenti par Ulysse Investissements le 30 décembre 2010 a été enregistré en résultat exceptionnel 2010 des cabinets

L'engagement du cabinet vis-à-vis du pôle non repris s'est traduit dans les comptes 2010 par :

- la comptabilisation d'un produit à recevoir pour le montant HT des dettes
- la constatation d'une provision pour dépréciation, pour le montant HT des créances

Le dénouement complet de ces opérations n'est intervenu qu'au cours de l'exercice 2011.

2. Engagements pris par Ulysse Investissements

Conformément à ses engagements, Ulysse Investissements :

- a procédé, en juin 2011, à l'augmentation du capital de la société ADYAL FACILITIES par incorporation de la totalité de sa créance résiduelle

3. Engagements vis-à-vis des sociétés non reprises

Les créances des cabinets sur les 132 sociétés non reprises ont été cédées, le 28 juin 2011, à Urbania France, holding des ces entités, respectivement pour 1€.

Cette cession a eu pour conséquence la comptabilisation d'une charge exceptionnelle d'un montant correspondant à la valeur nominale (HT) des créances cédées. Par ailleurs, il a été procédé à la reprise de la provision constituée au 31 décembre 2010.

Les dettes vis-à-vis des 132 sociétés non reprises ont également fait l'objet d'une cession, en date du 28 juin 2011, respectivement pour 1€, à Ulysse Investissements.

Le 22 décembre 2011, Ulysse Investissements a procédé à l'abandon intégral de sa créance, ce qui a eu pour effet la constatation, dans les comptes de chaque cabinet concerné, d'un produit exceptionnel égal à la valeur nominale (HT) de la dette abandonnée. Parallèlement, le produit à recevoir comptabilisé à la clôture de l'exercice précédent a été extourné en totalité.

Ces opérations ayant été entièrement provisionnées dans les comptes 2010, leur impact sur le résultat 2011 est nul ou négligeable.

La charge et la reprise de provisions ont été enregistrées dans le résultat exceptionnel.

4. Rétablissement des fonds propres

Conformément aux engagements pris par l'actionnaire (cf. 2. Engagements pris par Ulysse Investissements),

Il a été procédé, en date du 22 juin 2011, à une augmentation de capital social de la société d'un montant de 1.206.496 €, pour le porter de 8.152.000 € à un montant de 9.358.496 €, par émission de 37 actions nouvelles de 32.608 € valeur nominale chacune, émises au pair et libérées par voie de compensation avec les créances certaines, liquides et exigibles.

L'actif net de la société étant devenu inférieur à la moitié du capital social, il a été réalisé, en date du 9 décembre 2011, une réduction du capital d'un montant de 8.901.984 € par imputation des pertes cumulées de la société en date du 31 octobre 2011, pour le ramener de 9.358.496 € à 456.512 €. Cette réduction a été réalisée par voie de diminution du nombre d'actions, qui a été ramené de 287 actions à 14 actions d'une valeur nominale de 32.608 €.

Moratoire des dettes fiscales

Dans le cadre de son redressement, et dans l'attente d'une nouvelle levée de fonds, le groupe a engagé des négociations pour obtenir de la part de ses créanciers publics le report du paiement des taxes et cotisations qui devaient être acquittées en septembre et en octobre 2011 jusqu'au début de l'année 2012.

Après l'examen du dossier, la Direction Générale des Finances Publiques a accordé un délai complémentaire de paiement du passif fiscal et social du groupe jusqu'au 15 mars 2012.

Les dettes sociales ont été payées par anticipation par la société ADYAL FACILITIES le 24 novembre 2011 et conformément aux engagements pris par le groupe, les dettes fiscales faisant l'objet du moratoire ont été réglées, en totalité, majorations et intérêts inclus en date du 15 mars 2012.

Les majorations et intérêts de retard, provisionnés dans les comptes au 31/12/2011, ont fait l'objet d'une demande de remise gracieuse, à laquelle le Trésor Public a donné son accord de principe.

Partenariat stratégique

En février 2012 le groupe a annoncé son rapprochement stratégique avec Citya. Cette alliance a conduit à repenser le réseau Urbania en fonction des complémentarités géographiques avec le nouveau partenaire. Dans ce cadre, il a été décidé de céder certains cabinets du groupe Urbania afin de se recentrer sur trois pôles clairement identifiés : L'île de France, la région Rhône Alpes et la montagne, et l'immobilier d'entreprise avec Adyal.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément au PCG 1999 et aux règles générales applicables en la matière.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation
- Permanence de méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Compte tenu de leur caractère inhabituel, et au même titre que l'année dernière, les opérations liées au protocole d'accord de conciliation ont été comptabilisées en résultat exceptionnel (cf. I. Faits caractéristiques de l'exercice – Evénements postérieurs à la clôture).

Principes et méthodes d'évaluation

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

1. Immobilisations incorporelles

Ces immobilisations comprennent :

- Les concessions, brevets et droits similaires

2. Immobilisation corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, sur la base de la durée d'utilisation, fonction de la durée de vie prévue.

Installations techniques et matériel	Entre 5 et 10 ans
Autres immobilisations	Entre 3 et 10 ans

Ces règles et méthodes répondent aux exigences d'application des règlements comptables relatifs aux actifs à compter du 1^{er} janvier 2005.

3. Immobilisations financières

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition.

La valeur d'usage des titres de participation est déterminée en fonction de l'actif net.

Un test de dépréciation a été réalisé au 31/12/2011 sur la base de la quote-part de situation nette détenue corrigée de la plus value latente éventuelle sur la valeur du fonds de commerce.

La valeur d'usage ainsi déterminée étant inférieur à la valeur comptable des titres de participation, une dépréciation a été constatée dans les comptes 2011 pour la différence, soit 10.221.913 €.

4. Créances

Les créances sont valorisées à la valeur nominale.

Les créances douteuses ou litigieuses font l'objet de dépréciation en fonction de la perte probable.

Compte tenu de leur caractère inhabituel, les provisions pour dépréciation des créances douteuses ou litigieuses, âgées de plus de 12 mois, ont été comptabilisées en résultat exceptionnel.

Compte des mandants

La comptabilité des mandants retrace les opérations décrites à l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dans les domaines des syndicats de copropriétés, de la gérance et des transactions immobilières.

Cette comptabilité est tenue de manière autonome. Les opérations entre la société et ses mandants sont enregistrées sous les postes comptables suivants :

Poste de bilan	Descriptif	Montant en €
Actif		
Clients et comptes rattachés	Clients débiteurs gérance et syndic	
Valeurs mobilières de placement	Certificats de dépôts et BIFS	
Disponibilités	Trésorerie disponible	8 109 621
Total Actif		8 109 621
Passif		
Avances et acomptes clients	Dépôts de garantie (gérance), clients syndic	
Autres dettes	Clients gérance et syndic créditeurs	
Dettes / établissement de crédit	Découverts bancaires	8 109 621
Total Passif		8 109 621

Engagements hors bilan

Retour à meilleure fortune

L'abandon de créance consenti par Ulysse Investissements était assorti d'une clause de retour à meilleure fortune dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2018.

Le retour à meilleure fortune est égal, pour chacun des sept (7) exercices ouverts à compter du 1er janvier 2011, à 40 % du résultat net de chaque exercice, à condition de laisser positive la situation nette de la société.

L'impact sur les comptes 2011 représente un montant de 191.947,14 €.

Périmètre de consolidation

Les comptes annuels de ADYAL FACILITIES font l'objet d'une intégration globale lors de l'établissement des comptes consolidés de la société Ulysse Investissements.

Autres informations

Le volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du Droit Individuel de Formation par les salariés est de 3.612,18 heures.

L'employeur ne pourra plus mettre à la retraite un salarié avant l'âge de 70 ans, sans accord formel. Si l'employeur met un salarié à la retraite, il devra payer une indemnité de mise à la retraite équivalente à l'indemnité de licenciement correspondant, selon la nouvelle loi, à la plus avantageuse entre la convention collective et la règle de calcul de 1/5ème de mois par année d'ancienneté auquel on ajoute à partir de la 10ème année 2/15ème de mois par année d'ancienneté.

Les indemnités de mise à la retraite ne sont pas soumises à charges sociales, par contre quelque soit l'âge du salarié, une contribution de 50% de l'indemnité est due au profit de la CNAVTS (comprise dans la provision calculée).

L'indemnité de départ à la retraite pour 2011 est de 125.078 €.

**ENGAGEMENTS FINANCIERS,
AUTRES INFORMATIONS**

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

<i>Rubriques</i>	<i>Entreprises liées</i>	<i>Participations</i>	<i>Dettes, créances en effets comm.</i>
ACTIF IMMOBILISE			
Participations	10 249 277		
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients et comptes rattachés	444 312		
Autres créances	1 098 735		
DETTES			
Emprunts et dettes financières divers	38 761		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	438 943		
Autres dettes	700		

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE REPRÉSENTATION DES FONDS MANDANTS

<i>Postes du Bilan Actif</i>	<i>Total poste du Bilan Actif (a)</i>	<i>Total hors Fonds Mandants (b)</i>	<i>Gérance et Syndic (c)</i>	<i>Transaction (d)</i>	<i>Total Fonds Mandants (e)=(c) + (d)</i>
Créances	1 567 389,98	1 567 389,98			
Valeurs mobilières de Placement					
Disponibilités	8 188 758,03	79 136,93	8 109 621,10		8 109 621,10
TOTAL	9 756 148	1 646 527	8 109 621		8 109 621
<i>Postes du Bilan Passif</i>	<i>Total poste du Bilan Passif (a)</i>	<i>Total hors Fonds Mandants (b)</i>	<i>Gérance et Syndic (c)</i>	<i>Transaction (d)</i>	<i>Total Fonds Mandants (e)=(c) + (d)</i>
Emprunts et dettes auprès des Etablissements de Crédits					
Avances et acomptes clients					
Autres dettes	8 110 321,10	700,00	8 109 621,10		8 109 621,10
TOTAL	8 110 321	700	8 109 621		8 109 621

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RECUS

<i>Rubriques</i>	<i>Montant hors bilan</i>
Avals :	
Cautions :	10 000 000
Autres engagements reçus	
Cautions gagistes d'ADYAL FACILITIES & SERVICES 4 000 000	4 000 000
TOTAL	14 000 000

ENGAGEMENTS DONNES

<i>Rubriques</i>	<i>Montant hors bilan</i>
Avals	
Cautions	
Effets escomptés non échus	
Autres engagements donnés	
NANTISSEMENT FONDS DE COMMERCE 4 000 000	4 000 000
Garantie à première demande 10 000 000	10 000 000
TOTAL	14 000 000

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

<i>Catégories de titres</i>	<i>Nombre de titres</i>			<i>Valeur nominale</i>
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	14	37	273	32 608,00

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Libellé	31/12/2010	Variation		Affectation du résultat N	Résultat N	31/12/2011
		(-)	(+)			
Capital souscrit appelé versé	8152000	8901984	1206496			456512
Réserves légales	39308					39308
Réserves réglementées						
Réserves spéciales provenant reduct. Capital						
Autres réserves	259					259
Report à nouveau	-18153422		8901984	9223007		-28432
Résultat de l'exercice	9223007			-9223007	180943	180943
Provisions réglementées	2805		801			3606
TOTAL	-736043	8901984	10109280		180943	652196

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

<i>Dénomination Siège Social</i>	<i>Capital Capitaux Propres</i>	<i>Q.P. Détenue Divid. en calss.</i>	<i>Val. brute Titres Val. nette Titres</i>	<i>Prêts, avances Cautions</i>	<i>Chiffre d'affaires Résultat</i>
FILIALES (plus de 50%)					
ADYAL FACILITIES AND SERVICES	80 000 27 368	100,00 %	10 249 277 27 364		(1 585)
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
AUTRES TITRES					

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN KE

<i>Rubriques</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Chiffre d'affaires Export</i>	<i>Total 31/12/2011</i>	<i>Total 31/12/2010</i>	<i>% 11/10</i>
HONORAIRES GERANCE	4 568		4 568	3 843	18,86 %
HONORAIRE SYNDIC	157		157	105	49,08 %
PRODUIT ANNEXES	346		346	215	60,68 %
TOTAL	5 070		5 070	4 163	21,79 %

EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
CADRES	35	1
AGENTS DE MAITRISE	2	
NON CADRES	4	
TOTAL	41	1

IMMOBILISATIONS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Réévaluation</i>	<i>Acquisit., apports</i>
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	82 225		
Terrains			
	<i>Dont composants</i>		
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agencements, aménagements			
Install. techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements, aménagements	13 936		
Matériel de transport	4 160		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	63 340		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	81 436		
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	10 249 277		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	20 291		3 250
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	10 269 568		3 250
TOTAL GENERAL	10 433 229		3 250

<i>Rubriques</i>	<i>Virement</i>	<i>Cession</i>	<i>Fin d'exercice</i>	<i>Valeur d'origine</i>
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			82 225	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agencements				
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers			13 936	
Matériel de transport			4 160	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			63 340	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			81 436	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			10 249 277	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			23 541	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			10 272 818	
TOTAL GENERAL			10 436 479	

AMORTISSEMENTS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>fin d'exercice</i>
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	82 225			82 225
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencemnts, aménagmnts				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements et aménagements divers	7 008	1 418		8 426
Matériel de transport	3 619	541		4 160
Matériel de bureau et informatique, mobilier	60 236	1 557		61 792
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	70 862	3 516		74 378
TOTAL GENERAL	153 087	3 516		156 603

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

<i>Rubriques</i>	<i>Dotations</i>			<i>Reprises</i>			<i>Mouvements amortissements fin exercice</i>
	<i>Différentiel de durée et autres</i>	<i>Mode dégressif</i>	<i>Amort.fisc. exception.</i>	<i>Différentiel de durée et autres</i>	<i>Mode dégressif</i>	<i>Amort.fisc. exception.</i>	
FRAIS ETBL AUT. INC.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL							
Acquis. titre							
TOTAL							

<i>Charges réparties sur plusieurs exercices</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Augmentations</i>	<i>Dotations</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des obligations				

CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Créances rattachées à des participations			
Prêts	19 000	19 000	
Autres immobilisations financières	4 541	4 541	
Clients douteux ou litigieux	64 172	64 172	
Autres créances clients	1 503 218	1 503 218	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	1 812	1 812	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	136 214	136 214	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	1 098 649	1 098 649	
Débiteurs divers	362	362	
Charges constatées d'avance	3 403	3 403	
TOTAL GENERAL	2 831 371	2 831 371	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	3 250		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an, -5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	945 085	945 085		
Personnel et comptes rattachés	168 891	168 891		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	387 743	387 743		
Etat : impôt sur les bénéfices	106 978	106 978		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	549 028	549 028		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	32 751	32 751		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	38 761	38 761		
Autres dettes	8 110 321	8 110 321		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	40 892	40 892		
TOTAL GENERAL	10 380 448	10 380 448		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Implantations étrangères avant 01/01/92 Implantations étrangères après 01/01/92 Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	2 805	800		3 605
PROVISIONS REGLEMENTEES	2 805	800		3 605
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour gros entretiens, grandes révis. Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges	11 000		11 000	
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	11 000		11 000	
Dépréciations immobilisations incorporelles Dépréciations immobilisations corporelles Dépréciations titres mis en équivalence Dépréciations titres de participation Dépréciations autres immobilis. financières Dépréciations stocks et en cours Dépréciations comptes clients Autres dépréciations	10 220 328	1 585		10 221 913
	10 550 939	21 907	10 550 939	21 907
DEPRECIATIONS	20 771 267	23 492	10 550 939	10 243 820
TOTAL GENERAL	20 785 072	24 292	10 561 939	10 247 425
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles		16 907 1 585 5 800	11 000 10 550 939	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2011

CHARGES A PAYER	379 734,57
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	71 635,23
4081000000 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATE	71 083,33
4081000000MS3000 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEADYAL PM O	551,90
DETTES FISCALES ET SOCIALES	308 099,34
4282000000 DETTES PROV.CONGES A PAYER	137 367,20
4286200000 DETTES PROV.INTERES.PERSONNEL	21 400,00
4286421400 NOTES DE FRAIS A RECEVOIR	1 837,45
4382000000 CH.SOC.A PAYER/CONGES A PAYER	70 503,69
4386000000 CH.SOC/SALAIRES ET APPOINTEMEN	679,00
4386200000 CH.SOC/A PAYER INTERESSEMENT	11 128,00
4386400000 ORGANIC	7 500,00
4386500000 TAXE D'APPRENTISSAGE	9 976,30
4386600000 FORM.PROFESSIONNELLE CONTINUE	28 135,35
4386610000 CONTRATS A DUREE DETERMINEE OP	248,37
4386700000 EFFORT CONSTRUCTION	6 801,98
4386800000 TAXE HANDICAPES	2 412,00
4486000000 ETAT CHARGES A PAYER	10 110,00
TOTAL DES CHARGES A PAYER	379 734,57

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2011

PRODUITS A RECEVOIR	20 041,52
AUTRES IMMOBILISAT. FINANCIERES	149,50
2768400000 INTERETS COURUS SUR PRETS	149,50
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	19 616,08
4181000000MS3H00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR ADYAL PM S	17 142,75
4181000000MS3N00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR ADYAL DEVE	2 473,33
AUTRES CREANCES	275,94
4098000000DBT FOURNISSEURS-R.R.R ET AVOIRS	275,94
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	20 041,52

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

31/12/2011

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	3 403,22
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION	3 403,22
4860000000DBT CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	3 403,22

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	(40 891,56)
	(40 891,56)
4870000000 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	(40 891,56)

TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	(37 488,34)
--	-------------

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<i>Nature des charges</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Amendes et pénalités non déductibles	24 650,00	6712010000
Charges exceptionnelles sur salaires	32 590,00	6718200000
Litiges RCP mandants	6 000,00	6720000000
Perte sur cession créances ex-groupe	10 556 773,00	6788000001
Clause retour meilleure fortune	191 947,00	6788000001
Dotation amortissements dérogatoires	800,00	6872500000
Provision créances douteuses clients	5 000,00	6875000000
Charges exceptionnelles divers	236,00	6720000000
TOTAL	10 817 996,00	

<i>Nature des produits</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Litiges RCP mandants	2 104,00	7718000000
Provision sur créances des sociétés ex-groupe	10 550 939,00	7875000001
Produits exceptionnels divers	6 017,00	7720000000-7788000001
TOTAL	10 559 060,00	

ADYAL FACILITIES SAS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

(Exercice clos le 31 décembre 2012)



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2012)

A l'Associé Unique
ADYAL FACILITIES SAS
50, avenue François Arago
92000 Nanterre

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'Associé Unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ADYAL FACILITIES SAS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone 01 56 57 58 59, Fax 01 56 57 58 60*

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

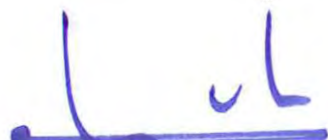
III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés à l'Associé Unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 26 juin 2013

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amort. Prov.</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	86 790	85 649	1 141	
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	117 918	33 286	84 632	7 058
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				27 364
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	25 589		25 589	19 000
Autres immobilisations financières	117 987		117 987	4 541
ACTIF IMMOBILISE	348 284	118 935	229 349	57 962
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	2 948 107		2 948 107	1 545 483
Autres créances	1 024 370		1 024 370	1 237 038
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	6 769 193		6 769 193	8 188 758
COMPTE DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	4 777		4 777	3 403
ACTIF CIRCULANT	10 746 448		10 746 448	10 974 682
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	11 094 732	118 935	10 975 797	11 032 644

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Capital social ou individuel (dont versé : 456 512)	456 512	456 512
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	45 652	39 308
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)	259	259
Report à nouveau	146 168	(28 431)
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	163 773	180 943
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	4 000	3 605
CAPITAUX PROPRES	816 363	652 196
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	5 894	
Provisions pour charges		
PROVISIONS	5 894	
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	18 543	
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	1 554 404	38 761
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	449 908	945 085
Dettes fiscales et sociales	1 415 582	1 245 390
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	6 715 102	8 110 321
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		40 892
DETTES	10 153 540	10 380 448
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	10 975 797	11 032 644

Résultat de l'exercice en centimes 163 772,65

Total du bilan en centimes 10 975 797,05

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	5 511 226		5 511 226	5 070 477
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	5 511 226		5 511 226	5 070 477
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			59 441	27 380
Autres produits			28	44
PRODUITS D'EXPLOITATION			5 570 695	5 097 901
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			2 346 828	2 093 207
Impôts, taxes et versements assimilés			203 437	127 957
Salaires et traitements			1 868 630	1 547 406
Charges sociales			955 543	766 543
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			14 431	3 516
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				16 907
Dotations aux provisions				
Autres charges			12	246
CHARGES D'EXPLOITATION			5 388 881	4 555 781
RESULTAT D'EXPLOITATION			181 814	542 120
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			9 834	6 322
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			10 221 913	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			10 231 747	6 322
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				1 585
Intérêts et charges assimilées			9 993 776	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			9 993 776	1 585
RESULTAT FINANCIER			237 972	4 737
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			419 786	546 857

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	12 893	8 120
Produits exceptionnels sur opérations en capital	382 670	0
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	5 000	10 550 939
PRODUITS EXCEPTIONNELS	400 562	10 559 060
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	14 006	63 476
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	547 736	10 748 720
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	11 006	5 800
CHARGES EXCEPTIONNELLES	572 748	10 817 996
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(172 186)	(258 936)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	83 827	106 978
TOTAL DES PRODUITS	16 203 005	15 663 283
TOTAL DES CHARGES	16 039 232	15 482 340
BENEFICE OU PERTE	163 773	180 943

Faits caractéristiques de l'exercice – Evénements postérieurs à la clôture

1. Transmission Universelle du Patrimoine d'ADYAL FACILITIES & SERVICES

La société ADYAL FACILITIES & SERVICES est filiale directe de la société ADYAL FACILITIES.

Son capital social s'élève à 80.000 €, divisé en 5.000 actions de 16 €, appartenant en totalité à la société ADYAL FACILITIES.

La société ADYAL FACILITIES, Associé Unique a décidé de la dissolution par anticipation de la société ADYAL FACILITIES & SERVICES à compter du 21 novembre 2012.

Cette dissolution a entraîné la transmission universelle de patrimoine de la société ADYAL FACILITIES & SERVICES sans liquidation avec un effet rétroactif fiscal au 1^{er} janvier 2012.

Tous les éléments d'actif et de passif de la société confondue ont été repris dans la comptabilité de la société confondante pour leur valeur comptable.

2. Partenariat stratégique

Courant 2012 et début 2013 le groupe a continué son rapprochement stratégique avec CITYA pour les cabinets du groupe URBANIA situés en l'île de France et en région Rhône Alpes. Dans ce cadre, il a été décidé de céder ces cabinets au groupe CITYA.

En parallèle, le groupe a trouvé un nouveau partenaire pour son pôle immobilier d'entreprise ADYAL .

Ce qui a abouti à l'acquisition par REALISTA (filiale de la société INOVALIS) de l'ensemble des sociétés : ADYAL PROPERTY MANAGEMENT, ADYAL FACILITIES, U.A.D, AMETIS et URBANIA CAMPUS ainsi que leurs filiales ADYAL UFFI BUREAUX, ADYAL GRANDS COMPTES, ADYAL CONSEIL et LOGIFAC en date du 21 mars 2013.

REALISTA est une société dédiée essentiellement à l'Asset Management. Cette alliance va permettre d'ajouter le savoir-faire de REALISTA dans le domaine de l'Asset Management à celui d'ADYAL en Property et Facility Management.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément au PCG 1999 et aux règles générales applicables en la matière.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation
- Permanence de méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Principes et méthodes d'évaluation

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

1. Immobilisations incorporelles

Ces immobilisations comprennent :

- Les concessions, brevets et droits similaires

2. Immobilisation corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, sur la base de la durée d'utilisation, fonction de la durée de vie prévue.

Installations techniques et matériel	Entre 5 et 10 ans
Autres immobilisations	Entre 3 et 10 ans

Ces règles et méthodes répondent aux exigences d'application des règlements comptables relatifs aux actifs à compter du 1^{er} janvier 2005.

3. Immobilisations financières

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition.

La valeur d'usage des titres de participation est déterminée en fonction de l'actif net. Un test de dépréciation avait été réalisé au 31/12/2011 sur la base de la quote-part de situation nette détenue corrigée de la plus value latente éventuelle sur la valeur du fonds de commerce. La valeur d'usage ainsi déterminée étant inférieure à la valeur comptable des titres de participation, une dépréciation avait été constatée dans les comptes 2011 pour la différence, soit 10.221.913 €.

Cette provision a été totalement reprise le 21 novembre 2012 lors de la transmission universelle du patrimoine d'Adyal Facilities & Services.

4. Créances

Les créances sont valorisées à la valeur nominale.

Les créances douteuses ou litigieuses font l'objet de dépréciation en fonction de la perte probable.

Compte des mandants

La comptabilité des mandants retrace les opérations décrites à l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dans les domaines des syndicats de copropriétés, de la gérance et des transactions immobilières.

Cette comptabilité est tenue de manière autonome. Les opérations entre la société et ses mandants sont enregistrées sous les postes comptables suivants :

Poste de bilan	Descriptif	Montant en €
Actif		
Clients et comptes rattachés	Clients débiteurs gérance et syndic	
Valeurs mobilières de placement	Certificats de dépôts et BIFS	
Disponibilités	Trésorerie disponible	6 680 242
Total Actif		6 680 242
Passif		
Avances et acomptes clients	Dépôts de garantie (gérance), clients syndic	
Autres dettes	Clients gérance et syndic créditeurs	6 680 242
Dettes / établissement de crédit	Découverts bancaires	
Total Passif		6 680 242

Engagements hors bilan

Retour à meilleure fortune

L'abandon de créance consenti par Ulysse Investissements était assorti d'une clause de retour à meilleure fortune dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2018.

Le retour à meilleure fortune est égal, pour chacun des sept (7) exercices ouverts à compter du 1er janvier 2011, à 40 % du résultat net de chaque exercice, à condition de laisser positive la situation nette de la société.

L'impact sur les comptes 2012 représente un montant de 165 066,43 €.

Périmètre de consolidation

Les comptes annuels de ADYAL FACILITIES font l'objet d'une intégration globale lors de l'établissement des comptes consolidés de la société Ulysse Investissements.

Intégration fiscale

La société a opté pour le régime d'intégration fiscale au 1^{er} janvier 2012. La tête du groupe intégré est la holding ULYSSE INVESTISSEMENTS.

Autres informations

Le volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du Droit Individuel de Formation par les salariés est de 3.263,35 heures.

L'employeur ne pourra plus mettre à la retraite un salarié avant l'âge de 70 ans, sans accord formel. Si l'employeur met un salarié à la retraite, il devra payer une indemnité de mise à la retraite équivalente à l'indemnité de licenciement correspondant, selon la nouvelle loi, à la plus avantageuse entre la convention collective et la règle de calcul de 1/5ème de mois par année d'ancienneté auquel on ajoute à partir de la 10ème année 2/15ème de mois par année d'ancienneté.

Les indemnités de mise à la retraite ne sont pas soumises à charges sociales, par contre quel que soit l'âge du salarié, une contribution de 50% de l'indemnité est due au profit de la CNAVTS (comprise dans la provision calculée).

L'indemnité de départ à la retraite pour 2012 est de 132.469,85 €.

<p style="text-align: center;">ENGAGEMENTS FINANCIERS, AUTRES INFORMATIONS</p>

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

<i>Rubriques</i>	<i>Entreprises liées</i>	<i>Participations</i>	<i>Dettes, créances en effets comm.</i>
ACTIF IMMOBILISE			
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients et comptes rattachés	1 239 372		
Autres créances	688 036		
DETTES			
Emprunts et dettes financières divers	1 547 237		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	253 564		
Autres dettes	6 680		

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE REPRÉSENTATION DES FONDS MANDANTS

<i>Postes du Bilan Actif</i>	<i>Total poste du Bilan Actif (a)</i>	<i>Total hors Fonds Mandants (b)</i>	<i>Gérance et Syndic (c)</i>	<i>Transaction (d)</i>	<i>Total Fonds Mandants (e)=(c) + (d)</i>
Créances	3 972 476,96	3 972 476,96			
Valeurs mobilières de Placement					
Disponibilités	6 769 193,39	88 951,09	6 680 242,30		6 680 242,30
TOTAL	10 741 670	4 061 428	6 680 242		6 680 242
<i>Postes du Bilan Passif</i>	<i>Total poste du Bilan Passif (a)</i>	<i>Total hors Fonds Mandants (b)</i>	<i>Gérance et Syndic (c)</i>	<i>Transaction (d)</i>	<i>Total Fonds Mandants (e)=(c) + (d)</i>
Emprunts et dettes auprès des Etablissements de Crédits	18 542,89	18 542,89			
Avances et acomptes clients					
Autres dettes	6 715 102,24	34 859,94	6 680 242,30		6 680 242,30
TOTAL	6 733 645	53 403	6 680 242		6 680 242

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RECUS

<i>Rubriques</i>	<i>Montant hors bilan</i>
Avals : Cautions :	10 000 000
Autres engagements reçus	
Caution gagiste d'ADYAL FACILITIES & SERVICES 4 000 000	4 000 000
TOTAL	14 000 000

ENGAGEMENTS DONNES

<i>Rubriques</i>	<i>Montant hors bilan</i>
Avals Cautions Effets escomptés non échus	
Autres engagements donnés	
NANTISSEMENT FONDS DE COMMERCE	4 000 000
Garantie à première demande	10 000 000
TOTAL	14 000 000

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

<i>Catégories de titres</i>	<i>Nombre de titres</i>			<i>Valeur nominale</i>
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	14			32 608,00

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Libellé	31/12/2011	Variation		Affectation du résultat N	Résultat N	31/12/2012
		(-)	(+)			
Capital souscrit appelé versé	456 512					456 512
Réserves légales	39 308			6 344		45 652
Réserves réglementées						
Réserves spéciales provenant reduct. Capital						
Autres réserves	259					259
Report à nouveau	-28 431			174 599		146 168
Résultat de l'exercice	180 943			-180 943	163 773	163 772
Provisions réglementées	3 605		395			4 000
TOTAL	652 197		395	0	163 773	816 363

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN KE

<i>Rubriques</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Chiffre d'affaires Export</i>	<i>Total 31/12/2012</i>	<i>Total 31/12/2011</i>	<i>% 12 / 11</i>
HONORAIRES GERANCE	5 049		5 049	4 568	10,53 %
HONORAIRE SYNDIC	60		60	157	-61,79 %
PRODUIT ANNEXES	402		402	346	16,35 %
TOTAL	5 511		5 511	5 070	8,69 %

EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
CADRES	40	
AGENTS DE MAITRISE	3	
NON CADRES	2	
TOTAL	45	

**INFORMATIONS
BILAN ET RESULTAT**

IMMOBILISATIONS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Réévaluation</i>	<i>Acquisit., apports</i>
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	82 225		9 130
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agencements, aménagements			
Install. techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements, aménagements	13 936		485 723
Matériel de transport	4 160		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	63 340		115 681
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	81 436		601 404
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	10 249 277		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	23 541		120 200
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	10 272 818		120 200
TOTAL GENERAL	10 436 479		730 734

<i>Rubriques</i>	<i>Virement</i>	<i>Cession</i>	<i>Fin d'exercice</i>	<i>Valeur d'origine</i>
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES		4 565	86 790	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agencements				
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers		449 602	50 057	
Matériel de transport		4 160		
Matériel de bureau, informatique, mobilier		111 160	67 861	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		564 922	117 918	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		10 249 277		
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		164	143 576	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		10 249 441	143 576	
TOTAL GENERAL		10 818 928	348 284	

AMORTISSEMENTS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>fin d'exercice</i>
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	82 225	3 424		85 649
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencemnts, aménagmnts				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements et aménagements divers	8 426	2 990	9 219	2 197
Matériel de transport	4 160		4 160	
Matériel de bureau et informatique, mobilier	61 792	8 018	38 721	31 089
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	74 378	11 008	52 100	33 286
TOTAL GENERAL	156 603	14 431	52 100	118 935

<i>VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES</i>							
<i>Rubriques</i>	<i>Dotations</i>			<i>Reprises</i>			<i>Mouvements amortissements fin exercice</i>
	<i>Différentiel de durée et autres</i>	<i>Mode dégressif</i>	<i>Amort.fisc. exception.</i>	<i>Différentiel de durée et autres</i>	<i>Mode dégressif</i>	<i>Amort.fisc. exception.</i>	
FRAIS ETBL AUT. INC.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL.							
Acquis. titre							
TOTAL							

<i>Charges réparties sur plusieurs exercices</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Augmentations</i>	<i>Dotations</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des obligations				

CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Créances rattachées à des participations			
Prêts	25 589	25 589	
Autres immobilisations financières	117 987	117 987	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 948 107	2 948 107	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	10 447	10 447	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	314 598	314 598	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	653 952	653 952	
Débiteurs divers	45 373	45 373	
Charges constatées d'avance	4 777	4 777	
TOTAL GENERAL	4 120 830	4 120 830	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	6 500		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an, -5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	18 543	18 543		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	100 459	100 459		
Fournisseurs et comptes rattachés	449 908	449 908		
Personnel et comptes rattachés	420 968	420 968		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	435 491	435 491		
Etat : impôt sur les bénéfices	19	19		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	558 538	558 538		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	566	566		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	1 453 945	1 453 945		
Autres dettes	6 715 102	6 715 102		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	10 153 540	10 153 540		
Emprunts souscrits en cours d'exercice	100 459			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés	1 453 945			

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Implantations étrangères avant 01/01/92 Implantations étrangères après 01/01/92 Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	3 605	395		4 000
PROVISIONS REGLEMENTEES	3 605	395		4 000
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour gros entretiens, grandes révis. Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges		5 894		5 894
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES		5 894		5 894
Dépréciations immobilisations incorporelles Dépréciations immobilisations corporelles Dépréciations titres mis en équivalence Dépréciations titres de participation Dépréciations autres immobilis. financières Dépréciations stocks et en cours Dépréciations comptes clients Autres dépréciations	10 221 913 21 907		10 221 913 21 907	
DEPRECIATIONS	10 243 820		10 243 820	
TOTAL GENERAL	10 247 425	6 289	10 243 820	9 894
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles		6 289	16 907 10 221 913 5 000	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2012

CHARGES A PAYER	750 516,29
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	41 633,54
4081000000 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATE	41 445,18
4081000000MSBO00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEURBANIA BO	188,36
AUTRES DETTES	27 786,96
4198000000 CLIENTS - R.R.R/AVOIRS A ETABL	27 786,96
DETTES FISCALES ET SOCIALES	680 368,65
4282000000 DETTES PROV.CONGES A PAYER	182 079,52
4286010000 DETTES PROV. POUR 13EME MOIS	123 059,41
4286300000 DETTES PROV.AUTRES CH.PERSONNE	94 399,46
4286421400 NOTES DE FRAIS A RECEVOIR	595,45
4382000000 CH.SOC.A PAYER/CONGES A PAYER	97 556,78
4386010000 CH.SOC/A PAYER 13EME MOIS	75 891,58
4386300000 CH.SOC/A PAYER/AUTRES CHARGES	49 165,42
4386400000 ORGANIC	7 661,00
4386500000 TAXE D'APPRENTISSAGE	10 835,38
4386600000 FORM.PROFESSIONNELLE CONTINUE	29 867,51
4386610000 CONTRATS A DUREE DETERMINEE OP	196,65
4386700000 EFFORT CONSTRUCTION	7 180,49
4386800000 TAXE HANDICAPES	1 880,00
INTERETS COURUS SUR DECOUVERT	727,14
5186100000 INTERETS COURUS A PAYER F.P.	727,14
TOTAL DES CHARGES A PAYER	750 516,29

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2012

PRODUITS A RECEVOIR	49 793,05
AUTRES IMMOBILISAT. FINANCIERES	239,16
2768400000 INTERETS COURUS SUR PRETS	239,16
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	39 486,93
4181000000DBT CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	36 780,63
4181000000MS3N00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR ADYAL CONS	220,12
4181000000MS3P00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR ADYAL PROP	2 206,46
4181000000MS3T00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR AMETIS	63,90
4181000000MSCE00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR CEGEC SARL	215,82
AUTRES CREANCES	10 066,96
4098000000DBT FOURNISSEURS-R.R.R ET AVOIRS	10 066,96
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	49 793,05

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

31/12/2012

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	4 777,29
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION	4 777,29
4860000000DBT CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	4 777,29
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	4 777,29

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<i>Nature des charges</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Pénalités/amendes	135	6712010000
Charges exceptionnelles sur salaires	611	671800/6718200000
Frais de déménagement et recherche bureaux	13 260	6718300000
Cessions immobilisations	382 670	675100/6752000000
Clause de retour à meilleure fortune	165 066	6788000000
Dépréciations exceptionnelles mises au rebut	4 718	6871000000
Dépréciation frais d'acquisition	395	6872500000
Provision litige R.H.	5 894	6875000010
TOTAL	572 748	

<i>Nature des produits</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Remboursement LA POSTE	16	7718000000
Cessions immobilisations	382 670	775100/7752000000
Prod s/ex ant : remboursement pénalités URSSAF 2011	10 780	7720000000
Prod s/ex ant : annulation pénalités 2011	1 229	7720000000
Prod s/ex ant : solde fournisseur 2010	816	7720000000
Prod s/ex ant : remboursement cotisations prévoyance 2011	52	7720000000
Reprise dotation clients douteux	5 000	7875000000
TOTAL	400 562	



ADYAL FACILITIES

Société par Actions Simplifiée

Au capital de 456.512 euros

Siège social :

50 avenue François Arago
92000 NANTERRE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

Société d'Expertise Comptable – Inscrite au tableau de l'Ordre de Paris Ile-de-France
Société de Commissariat aux Comptes – Membre de la Compagnie Régionale de Paris
SARL au capital de 40 000 € - 502 510 860 RCS Paris

11 rue du Colisée – 75008 PARIS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS****EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013****SOCIETE ADYAL FACILITIES**

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ADYAL FACILITIES, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

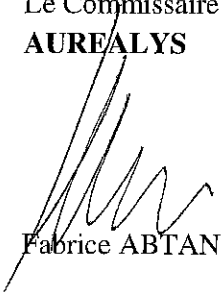
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 30 avril 2014

Le Commissaire aux Comptes

AUREALYS



Fabrice ABTAN

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

BILAN

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amort. Prov.</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	123 770	107 403	16 367	1 141
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	141 338	66 850	74 488	84 632
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	25 589		25 589	25 589
Autres immobilisations financières	120 301		120 301	117 987
ACTIF IMMOBILISE	410 998	174 253	236 744	229 349
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	6 257 385	759	6 256 627	2 948 107
Autres créances	2 211 690		2 211 690	1 024 370
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	9 656 084		9 656 084	6 769 193
COMPTE DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	5 519		5 519	4 777
ACTIF CIRCULANT	18 130 678	759	18 129 919	10 746 448
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	18 541 676	175 012	18 366 664	10 975 797

ADYAL FACILITIES Etats Financiers au 31 décembre 2013	
---	--

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Capital social ou individuel (dont versé : 456 512)	456 512	456 512
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	45 652	45 652
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)	259	259
Report à nouveau	309 941	146 168
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	409 370	163 773
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	4 000	4 000
CAPITAUX PROPRES	1 225 733	816 363
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	12 570	5 894
Provisions pour charges		
PROVISIONS	12 570	5 894
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		18 543
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	483 156	1 554 404
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 890 852	449 908
Dettes fiscales et sociales	2 132 693	1 415 582
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	8 487 391	6 715 102
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	134 269	
DETTES	17 128 360	10 153 540
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	18 366 664	10 975 797

Résultat de l'exercice en centimes 409 369,52

Total du bilan en centimes 18 366 663,74

	ADYAL FACILITIES Etats Financiers au 31 décembre 2013
--	---

COMPTE DE RESULTAT

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	10 639 742		10 639 742	5 511 226
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	10 639 742		10 639 742	5 511 226
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges Autres produits			5 354 64	59 441 28
PRODUITS D'EXPLOITATION			10 645 159	5 570 695
Achats de marchandises (y compris droits de douane) Variation de stock (marchandises) Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) Variation de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			43 6 887 684 191 183 1 878 768 964 948	2 346 828 203 437 1 868 630 955 543
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Dotations aux provisions Autres charges			55 318 759 8	14 431
CHARGES D'EXPLOITATION			9 978 712	5 388 881
RESULTAT D'EXPLOITATION			666 448	181 814
OPERATIONS EN COMMUN Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				9 834 10 221 913
PRODUITS FINANCIERS				10 231 747
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			14 351	9 993 776
CHARGES FINANCIERES			14 351	9 993 776
RESULTAT FINANCIER			(14 351)	237 972
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			652 097	419 786

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	9 343	12 893
Produits exceptionnels sur opérations en capital		382 670
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	3 624	5 000
PRODUITS EXCEPTIONNELS	12 967	400 562
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	62 545	14 006
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		547 736
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	6 000	11 006
CHARGES EXCEPTIONNELLES	68 545	572 748
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(55 578)	(172 186)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	187 149	83 827
TOTAL DES PRODUITS	10 658 126	16 203 005
TOTAL DES CHARGES	10 248 757	16 039 232
BENEFICE OU PERTE	409 370	163 773

ADYAL FACILITIES
États Financiers au 31 décembre 2013

ANNEXE

Faits caractéristiques de l'exercice – Evénements postérieurs à la clôture

Le 21 mars 2013, Réalista, filiale à 100% de la société Inovalis, a acquis le groupe Adyal, constitué de huit sociétés : Adyal Property Management et sa filiale Adyal Uffi Bureaux, Adyal Facilities, Ametis, Urbania Adyal Développement et ses deux filiales (Adyal Conseil et Adyal Grands Comptes) et Urbania Campus.

Début 2013, Adyal Grands Comptes a gagné le marché public de la Société du Grand Paris. La gestion de biens de S.G.P. est sous-traitée conjointement par Adyal Property Management et par Adyal Facilities.

Le chiffre d'affaire d'Adyal Facilities a augmenté de 10% grâce aux honoraires de gérance sur les immeubles précédemment gérés par Réalista SAS.

Les produits annexes ont très fortement augmenté essentiellement du fait de l'enregistrement dans la comptabilité exploitation de la facturation des appels de fonds correspondant aux charges liées aux immeubles gérés antérieurement par Réalista SAS.

Aucun évènement marquant n'est intervenu postérieurement à la clôture.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles prescrites par le Plan Comptable Général et en conformité avec les dispositions du Code de Commerce (articles L123-12 à L123-38) et les règlements de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation
- Permanence de méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Principes et méthodes d'évaluation

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

1. Immobilisations incorporelles

Ces immobilisations comprennent :

- Les concessions, brevets et licences
- Les logiciels

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la base de la durée d'utilisation (entre 1 et 3 ans).

2. Immobilisation corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, sur la base de la durée d'utilisation, fonction de la durée de vie prévue entre 3 et 10 ans.

Seuls les amortissements du matériel informatique sont calculés suivant le mode dégressif, sur la base de la durée d'utilisation, fonction de la durée de vie prévue de 3 ans.

3. Immobilisations financières

Ces immobilisations comprennent principalement des dépôts de garantie sur locations mobilières et immobilières.

4. Créances

Les créances sont valorisées à la valeur nominale.

Les créances douteuses ou litigieuses font l'objet de dépréciation en fonction de la perte probable.

5. Provision pour risques et charges

Les obligations légales ou contractuelles à l'égard des tiers font l'objet de provisions pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de la clôture de l'exercice et qu'il est avéré qu'elles donneront lieu à une sortie de ressources sans contrepartie de la partie des tiers concernés.

L'évaluation des risques est effectuée au cas par cas en fonction des montants en cause et de la position des conseils.

Au 31 décembre 2013, les provisions pour risques et charges correspondent soit à des risques liés à l'administration de biens, soit à des risques prud'homaux.

Compte des mandants

La comptabilité des mandants retrace les opérations décrites à l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dans les domaines des syndicats de copropriétés, de la gérance et des transactions immobilières.

Cette comptabilité est tenue de manière autonome. Les opérations entre la société et ses mandants sont enregistrées sous les postes comptables suivants :

Poste de bilan	Descriptif	Montant en €
Actif		
Clients et comptes rattachés	Clients débiteurs gérance et syndic	
Valeurs mobilières de placement	Certificats de dépôts et BIFS	
Disponibilités	Trésorerie disponible	8 464 762
Total Actif		8 464 762
Passif		
Avances et acomptes clients	Dépôts de garantie (gérance), clients syndic	
Autres dettes	Clients gérance et syndic créditeurs	8 464 762
Dettes / établissement de crédit	Découverts bancaires	
Total Passif		8 464 762

*Engagements hors bilan***Périmètre de consolidation**

Du fait du changement d'actionnariat, les comptes annuels de Adyal Facilities font l'objet d'une intégration globale lors de l'établissement des comptes consolidés de la société Inovalis.

Autres informations

Le volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du Droit Individuel de Formation par les salariés est de 3 144,79 heures.

L'employeur ne pourra plus mettre à la retraite un salarié avant l'âge de 70 ans, sans accord formel. Si l'employeur met un salarié à la retraite, il devra payer une indemnité de mise à la retraite équivalente à l'indemnité de licenciement correspondant, selon la nouvelle loi, à la plus avantageuse entre la convention collective et la règle de calcul de 1/5ème de mois par année d'ancienneté auquel on ajoute à partir de la 10ème année 2/15ème de mois par année d'ancienneté.

Les indemnités de mise à la retraite ne sont pas soumises à charges sociales, par contre quel que soit l'âge du salarié, une contribution de 50% de l'indemnité est due au profit de la CNAVTS (comprise dans la provision calculée).

L'indemnité de départ à la retraite pour 2013 est de 154 527€.

**ENGAGEMENTS FINANCIERS,
AUTRES INFORMATIONS**

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DE REPRÉSENTATION DES FONDS
MANDANTS**

<i>Postes du Bilan Actif</i>	<i>Total poste du Bilan Actif (a)</i>	<i>Total hors Fonds Mandants (b)</i>	<i>Gérance et Syndic (c)</i>	<i>Transaction (d)</i>	<i>Total Fonds Mandants (e)=(c) + (d)</i>
Créances	6 256 626,59	6 256 626,59			
Valeurs mobilières de Placement					
Disponibilités	9 656 083,81	1 191 322,08	8 464 761,73		8 464 761,73
TOTAL	15 912 710	7 447 949	8 464 762		8 464 762
<i>Postes du Bilan Passif</i>	<i>Total poste du Bilan Passif (a)</i>	<i>Total hors Fonds Mandants (b)</i>	<i>Gérance et Syndic (c)</i>	<i>Transaction (d)</i>	<i>Total Fonds Mandants (e)=(c) + (d)</i>
Emprunts et dettes auprès des Etablissements de Crédits	483 156,13	483 156,13			
Avances et acomptes clients					
Autres dettes	8 487 390,54	22 628,81	8 464 761,73		8 464 761,73
TOTAL	8 970 547	505 785	8 464 762		8 464 762

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RECUS

<i>Rubriques</i>	<i>Montant hors bilan</i>
Avals : Cautions :	
Autres engagements reçus	10 000 000
Caisse de garantie G.F.C. - Gestion Immobilière	10 000 000
TOTAL	10 000 000

ENGAGEMENTS DONNES

<i>Rubriques</i>	<i>Montant hors bilan</i>
Avals Cautions Effets escomptés non échus	
Autres engagements donnés	14 400 000
Nantissement du fonds de commerce au profit du G.F.C.	4 000 000
Intérêts moratoires	400 000
Garantie à la première demande	10 000 000
TOTAL	14 400 000

AUTRES ENGAGEMENTS

<i>Rubriques</i>	<i>Montant hors bilan</i>
Autres engagements	157 672
Droits acquis au titre du droit individuel de formation	3 145
Indemnités de départ à la retraite	154 527
TOTAL	157 672

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

ECHEANCIER FOURNISSEURS				
Solde des dettes fournisseurs				
	Montant au 31/12/12	Date d'échéance	Montant au 31/12/13	Date d'échéance
Total fournisseurs HG	153 676,84	Entre le 01/01/2013 et le 29/02/2013	2 133 163,83	Entre le 01/01/2014 et le 29/02/2014
Total fournisseurs G	220 257,52	Le 29/02/2013	1 305 537,88	Le 28/02/2014
Total général	373 934,36		3 438 701,71	

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

<i>Catégories de titres</i>	<i>Nombre de titres</i>			<i>Valeur nominale</i>
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	14			32 608,00

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Libellé	31/12/2012	Variation		Affectation du résultat N	Résultat N	31/12/2012
		(-)	(+)			
Capital souscrit appelé versé	456 512					456 512
Réserves légales	45 652					45 652
Réserves réglementées						
Réserves spéciales provenant reduct. Capital						
Autres réserves	259					259
Report à nouveau	146 168			163 773		309 941
Résultat de l'exercice	163 772			-163 773	409 370	409 369
Provisions réglementées	4 000					4 000
TOTAL	816 363				409 370	1 225 733

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN KE

<i>Rubriques.</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Chiffre d'affaires Export</i>	<i>Total 31/12/2013</i>	<i>Total 31/12/2012</i>	<i>% 13 / 12</i>
HONORAIRES GERANCE	6 214		6 214	5 049	23,07 %
HONORAIRE SYNDIC	68		68	60	13,00 %
PRODUITS ANNEXES	4 358		4 358	402	984,13 %
TOTAL	10 640		10 640	5 511	93,06 %

	ADYAL FACILITIES Etats Financiers au 31 décembre 2013
--	---

EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
CADRES	42	3
AGENTS DE MAITRISE	4	
NON CADRES	2	1
CONTRAT PROFESSIONNEL	1	
TOTAL	49	4

**INFORMATIONS
BILAN ET RESULTAT**

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

IMMOBILISATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	86 790		36 980
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agencements, aménagements			
Install. techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements, aménagements	50 057		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	67 861		23 420
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	117 918		23 420
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	143 576		2 313
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	143 576		2 313
TOTAL GENERAL	348 284		62 713

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			123 770	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agencements				
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers			50 057	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			91 281	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			141 338	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			145 890	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			145 890	
TOTAL GENERAL			410 998	

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

AMORTISSEMENTS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	fin d'exercice
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	85 649	21 755		107 403
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencemnts, aménagmnts				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements et aménagements divers	2 197	5 006		7 203
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	31 089	28 558		59 647
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	33 286	33 564		66 850
TOTAL GENERAL	118 935	55 318		174 253

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
FRAIS ETBL AUT. INC.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL.							
Acquis. titre							
TOTAL							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des obligations				

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Créances rattachées à des participations			
Prêts	25 589	25 589	
Autres immobilisations financières	120 301	120 301	
Clients douteux ou litigieux	908	908	
Autres créances clients	6 256 478	6 256 478	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	7 600	7 600	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	2 948	2 948	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 000 803	1 000 803	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	1 120 703	1 120 703	
Débiteurs divers	79 637	79 637	
Charges constatées d'avance	5 519	5 519	
TOTAL GENERAL	8 620 484	8 620 484	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an, -5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	103 450	103 450		
Fournisseurs et comptes rattachés	5 890 852	5 890 852		
Personnel et comptes rattachés	300 871	300 871		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	520 329	520 329		
Etat : impôt sur les bénéfices	142 132	142 132		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	1 131 509	1 131 509		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	37 852	37 852		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	379 706	379 706		
Autres dettes	8 487 391	8 487 391		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	134 269	134 269		
TOTAL GENERAL	17 128 360	17 128 360		
Emprunts souscrits en cours d'exercice	32 517			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	29 526			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Implantations étrangères avant 01/01/92 Implantations étrangères après 01/01/92 Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	4 000			4 000
PROVISIONS REGLEMENTEES	4 000			4 000
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour gros entretiens, grandes révis. Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges	5 894	4 300	3 624	2 270
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	5 894	10 300	3 624	12 570
Dépréciations immobilisations incorporelles Dépréciations immobilisations corporelles Dépréciations titres mis en équivalence Dépréciations titres de participation Dépréciations autres immobilis. financières Dépréciations stocks et en cours Dépréciations comptes clients Autres dépréciations		759		759
DEPRECIATIONS		759		759
TOTAL GENERAL	9 894	11 059	3 624	17 329
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles		759 6 000	3 624	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2013

CHARGES A PAYER	2 977 412,35
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	2 420 937,15
4081000000 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATE	2 420 937,15
AUTRES DETTES	22 236,03
4198000000 CLIENTS - R.R.R/AVOIRS A ETABL	22 236,03
DETTES FISCALES ET SOCIALES	534 239,17
4282000000 DETTES PROV.CONGES A PAYER	188 290,63
4286300000 DETTES PROV.AUTRES CH.PERSONNE	95 000,00
4286421400 NOTES DE FRAIS A RECEVOIR	7 485,65
4382000000 CH.SOC.A PAYER/CONGES A PAYER	101 836,61
4386300000 CH.SOC/A PAYER/AUTRES CHARGES	64 953,00
4386400000 ORGANIC	12 526,00
4386500000 TAXE D'APPRENTISSAGE	13 768,54
4386600000 FORM.PROFESSIONNELLE CONTINUE	33 670,48
4386610000 CONTRATS A DUREE DETERMINEE OP	4 010,00
4386700000 EFFORT CONSTRUCTION	9 077,14
4386800000 TAXE HANDICAPES	3 621,12
TOTAL DES CHARGES A PAYER	2 977 412,35

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2013

PRODUITS A RECEVOIR	298 300,21
AUTRES IMMOBILISAT. FINANCIERES	239,16
2768400000 INTERETS COURUS SUR PRETS	239,16
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	282 894,33
4181000000DBT CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	282 894,33
AUTRES CREANCES	15 166,72
4098000000DBT FOURNISSEURS-R.R.R ET AVOIRS	10 000,00
4098000000MINOVA FOURNISSEURS-R.R.R ET AVOIRS INOVALIS	5 166,72
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	298 300,21

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

31/12/2013

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	5 518,93
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION	5 518,93
4860000000 DBT CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	5 518,93
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	(134 269,00)
	(134 269,00)
4870000000 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	(134 269,00)
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	(128 750,07)

ADYAL FACILITIES
Etats Financiers au 31 décembre 2013

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<i>Nature des charges</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Pénalités sur marché La Poste	4 300	6711000000
Pénalités/amendes	1 229	6712010000
Divers	319	6718000000
Charges exceptionnelles sur salaire	52 447	6718200000
Provision pour risque litige RCP	6 000	6875000000
Régularisation cotisations retraite 2012	838	6720000000
Domages et intérêts litige RCP	3 000	6720000000
Avance sur Ndf personnel sorti perdue	412	6720000000
TOTAL	68 545	

<i>Nature des produits</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Divers fournisseurs	90	7718000000
Dégrèvement CET 2010	4 508	7720000000
Rembt pénalités cotisations retraite 2011	1 338	7720000000
Régularisation cotisations retraite 2011	3 326	7720000000
Avoir 2011 non déduit France Télécom	82	7720000000
Reprise provision litige R.H.	3 624	7875000010
TOTAL	12 967	

ANNEXE E – 4 – ADYAL CONSEIL

Comptes sociaux et annexes d'Adyal Conseil relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2011, le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013 et rapports des commissaires aux comptes

Annexe E – 4 – 1 : Adyal Conseil Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2011

Annexe E – 4 – 2 : Adyal Conseil Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2012

Annexe E – 4 – 3 : Adyal Conseil Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2013



ADYAL CONSEIL

Société par actions simplifiée au capital de 40 000 €

20/24, rue Jacques Ibert
92300 LEVALLOIS PERRET

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

A l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de votre Associé unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ADYAL CONSEIL, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.



II- JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III- VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 14 juin 2012

AMPERSAND ASSOCIES
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris
Représenté par

Pascal HOUSSEAU
Président

Didier ARIAS
Associé

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amortissements</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Concessions, brevets et droits similaires	19 600	8 167	11 433	17 967
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres immobilisations financières	7 643		7 643	7 643
ACTIF IMMOBILISE	27 243	8 167	19 077	25 610
STOCKS ET EN-COURS				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	328 267	7 900	320 367	313 543
Autres créances	282 849		282 849	287 868
DIVERS				
Disponibilités				62 857
COMPTE DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	2 855		2 855	770
ACTIF CIRCULANT	613 972	7 900	606 072	665 038
TOTAL GENERAL	641 215	16 067	625 148	690 648

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
Capital social ou individuel dont versé : 40 000	40 000	40 000
Réserve légale	4 000	4 000
Report à nouveau	64 798	78
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(265 279)	64 720
CAPITAUX PROPRES	(156 481)	108 798
AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12 198	
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	75 066	
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	568 218	424 091
Dettes fiscales et sociales	126 148	151 457
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		6 191
Autres dettes		112
COMPTES DE REGULARISATION		
DETTES	781 629	581 850
TOTAL GENERAL	625 148	690 648

Résultat de l'exercice en centimes -265 279,04

Total du bilan en centimes 625 148,13

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
Production vendue de services	459 087		459 087	1 069 224
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	459 087		459 087	1 069 224
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			7 199	6 764
Autres produits			4	179
PRODUITS D'EXPLOITATION			466 289	1 076 167
Autres achats et charges externes			249 602	462 655
Impôts, taxes et versements assimilés			12 936	14 435
Salaires et traitements			268 392	332 255
Charges sociales			125 537	156 363
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			6 533	1 633
Autres charges			17	0
CHARGES D'EXPLOITATION			663 016	967 342
RESULTAT D'EXPLOITATION			(196 727)	108 824
OPERATIONS EN COMMUN				
PRODUITS FINANCIERS				
Autres intérêts et produits assimilés			302	1 946
PRODUITS FINANCIERS			302	1 946
Intérêts et charges assimilées			50	
CHARGES FINANCIERES			50	
RESULTAT FINANCIER			253	1 946
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(196 474)	110 770

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	905	11 251
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	60 000	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	7 900	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	68 805	11 251
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(68 805)	(11 251)
Impôts sur les bénéfices		34 799
TOTAL DES PRODUITS	466 592	1 078 112
TOTAL DES CHARGES	731 871	1 013 392
BENEFICE OU PERTE	(265 279)	64 720

<p>ANNEXE</p>

REGLES ET METHODES COMPTABLES

(en application du Code de Commerce - art.8, 9 et 11)
(Décret n° 83 - 1020 du 29/11/1983 - articles 7, 21, 24-1, 24-2 et 24-3).

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément au PCG 1999 et aux règles générales applicables en la matière.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation
- Permanence de méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Compte tenu de leur caractère inhabituel, et au même titre que l'année dernière, les opérations liées au protocole d'accord de conciliation ont été comptabilisées en résultat exceptionnel (cf. I. Faits caractéristiques de l'exercice - Evénements postérieurs à la clôture).

1. Immobilisations incorporelles

Ces immobilisations comprennent :

- les logiciels

2.. Créances

Les créances sont valorisées à la valeur nominale.

Les créances douteuses ou litigieuses font l'objet de dépréciation en fonction de la perte probable.

Compte tenu de leur caractère inhabituel, les provisions pour dépréciation des créances douteuses ou litigieuses, âgées de plus de 12 mois, ont été comptabilisées en résultat exceptionnel.

Périmètre de consolidation

Les comptes annuels d'Adyal Transactions font l'objet d'une intégration globale lors de l'établissement des comptes consolidés de la société Ulysse Investissements.

Autres informations

Le volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du Droit Individuel de Formation par les salariés est de 292,60 heures.

L'employeur ne pourra plus mettre à la retraite un salarié avant l'âge de 70 ans, sans accord formel. Si l'employeur met un salarié à la retraite, il devra payer une indemnité de mise à la retraite équivalente à l'indemnité de licenciement correspondant, selon la nouvelle loi, à la plus avantageuse entre la convention collective et la règle de calcul de 1/5ème de mois par année d'ancienneté auquel on ajoute à partir de la 10ème année 2/15ème de mois par année d'ancienneté.

Les indemnités de mise à la retraite ne sont pas soumises à charges sociales, par contre quelque soit l'âge du salarié, une contribution de 50% de l'indemnité est due au profit de la CNAVTS (comprise dans la provision calculée).

L'indemnité de départ à la retraite pour 2011 est de 5 292 €

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La société Adyal Transactions est une filiale à 100% de la société Urbania Adyal Developpement.

Les titres de cette dernière ont été acquis par Ulysse Investissements en date du 14 mai 2011.

Rétablissement des fonds propres

A la clôture de l'exercice, la société présente des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social.

La société Adyal Transactions est tenue de reconstituer ses capitaux propres, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue.

Néanmoins, le principe de continuité de l'activité d'exploitation n'est par remis en cause compte tenu du soutien financier de société Ulysse Investissements.

Evènement post-clôture

La société Adyal Transactions a changé de raison sociale en mars 2012. Sa nouvelle dénomination est Adyal Conseil.

Partenariat stratégique

En février 2012 le groupe a annoncé son rapprochement stratégique avec Citya. Cette alliance a conduit à repenser le réseau Urbania en fonction des complémentarités géographiques avec le nouveau partenaire. Dans ce cadre, il a été décidé de céder certains cabinets du groupe Urbania afin de se recentrer sur trois pôles clairement identifiés : L'Ile de France, la région Rhône Alpes et la montagne, et l'immobilier d'entreprise avec Adyal.

CHANGEMENT DE METHODES

CHANGEMENT DE METHODE D EVALUATION

Aucun changement notable de méthode d évaluation n est intervenu au cours de l'exercice.

CHANGEMENT DE METHODE DE PRESENTATION

Aucun changement notable de méthode de présentation n est intervenu au cours de l'exercice

IMMOBILISATIONS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Réévaluation</i>	<i>Acquisit., apports</i>
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	19 600		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Prêts et autres immobilisations financières	7 643		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	7 643		
TOTAL GENERAL	27 243		

<i>Rubriques</i>	<i>Virement</i>	<i>Cession</i>	<i>Fin d'exercice</i>	<i>Valeur d'origine</i>
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			19 600	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Prêts et autres immobilisations financières			7 643	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			7 643	
TOTAL GENERAL			27 243	

AMORTISSEMENTS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>fin d'exercice</i>
AUTRES IMMO. INCORPORELLES	1 633	6 533		8 167
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
TOTAL GENERAL	1 633	6 533		8 167

<i>Ventilation des dotations</i>	<i>Linéaires</i>	<i>Dégressifs</i>	<i>Exceptionnels</i>	<i>Dotations dérogat.</i>	<i>Reprises dérogat.</i>

<i>Charges réparties sur plusieurs exercices</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Augmentations</i>	<i>Dotations</i>	<i>Fin d'exercice</i>

CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Autres immobilisations financières	7 643	7 643	
Clients douteux ou litigieux	9 448	9 448	
Autres créances clients	318 819	318 819	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	80	80	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	103 952	103 952	
Groupe et associés	178 817	178 817	
Charges constatées d'avance	2 855	2 855	
TOTAL GENERAL	621 615	621 615	

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an, -5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	12 198	12 198		
Fournisseurs et comptes rattachés	568 218	568 218		
Personnel et comptes rattachés	23 316	23 316		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	48 462	48 462		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	53 650	53 650		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	720	720		
Groupe et associés	75 066	75 066		
TOTAL GENERAL	781 629	781 629		

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2011

CHARGES A PAYER	67 597,09
DETTES FOURNISSEURS CPTEs RATTACH	31 437,31
4081000000 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATE	7 490,99
4081000000MS1J00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEADYAL FACI	2 473,33
4081000000MS3100 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEOPTIPARC	14 053,00
4081000000MS3Q00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEADYAL PM S	7 419,99
DETTES FISCALES ET SOCIALES	36 159,78
4282000000 DETTES PROV.CONGES A PAYER	21 237,79
4382000000 CH.SOC.A PAYER/CONGES A PAYER	10 025,83
4386500000 TAXE D'APPRENTISSAGE	1 775,00
4386600000 FORM.PROFESSIONNELLE CONTINUE	3 121,16
TOTAL DES CHARGES A PAYER	67 597,09

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2011

PRODUITS A RECEVOIR	2 344,16
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	2 344,16
4181000000MS3I00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR OPTIPARC	586,04
4181000000MS3O00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR ADYAL PM O	586,04
4181000000MS3Q00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR ADYAL PM S	1 172,08
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	2 344,16

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

31/12/2011

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	2 855,47
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION	2 855,47
4860000000DBT CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	2 855,47
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	2 855,47

<p>ENGAGEMENTS FINANCIERS, AUTRES INFORMATIONS</p>

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

<i>Rubriques</i>	<i>Entreprises liées</i>	<i>Participations</i>	<i>Dettes, créances en effets comm.</i>
ACTIF IMMOBILISE			
Autres immobilisations financières	7 643		
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients et comptes rattachés	268 019		
Autres créances	178 817		
DETTES			
Emprunts et dettes financières divers	75 066		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	531 379		

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RECUS

<i>Rubriques</i>	<i>Montant hors bilan</i>
Avals :	
Cautions :	
Autres engagements reçus	
Activité transaction - Garantie GFC	110 000
TOTAL	110 000

ENGAGEMENTS DONNES

<i>Rubriques</i>	<i>Montant hors bilan</i>
Avals	
Cautions	
Effets escomptés non échus	
Autres engagements donnés	
Nantissement du fonds de commerce au profit du GFC	110 000
Garantie autonome Hogust Gestion et Transaction	110 000
TOTAL	220 000

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

<i>Catégories de titres</i>	<i>Nombre de titres</i>			<i>Valeur nominale</i>
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	2 500			16

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>Libellé</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>Affectation du résultat N</i>	<i>Résultat N</i>	<i>31/12/2011</i>
Capital souscrit appelé versé	40 000			40 000
Réserves légales	4 000			4 000
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	78	64 720		64 798
Résultat de l'exercice	64 720	-64 720	-265 279	-265 279
TOTAL	108 798		-265 279	-156 481

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES en K€

<i>Rubriques</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Total 31/12/2011</i>	<i>Total 31/12/2010</i>	<i>% 11/10</i>
Honoraires de location	164	164	439	-62,60%
Honoraires de transactions	79	79	296	-73,34%
Honoraires d'expertise, conseils	40	40	264	-84,79%
Autres activités	176	176	70	150,52%
TOTAL	459	459	1 069	-61,64%

EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
Cadres	4	
TOTAL	4	

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<i>Nature des charges</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Redressement URSSAF	905	672000000
Facture fournisseur 2010	60 000	678800000
Créances douteuses clients de plus d'un an	7 900	678500000
TOTAL	68 805	

<i>Nature des produits</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
TOTAL		



ADYAL CONSEIL

Société par Actions Simplifiée au capital de 40 000 euros
Siège social : 50, avenue François Arago - 92000 NANTERRE
479 112 252 RCS NANTERRE

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012





ADYAL CONSEIL

Société par Actions Simplifiée au capital de 40 000 euros

50, avenue François Arago - 92000 NANTERRE

479 112 252 RCS NANTERRE

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

A l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de votre Associé unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ADYAL CONSEIL, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.



II- JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III- VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 12 juin 2013

AMPERSAND ASSOCIES
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris
Représenté par

Pascal HOUSSEAU
Président

Didier ARIAS
Associé

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amortissements</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Concessions, brevets et droits similaires	33 560	19 935	13 625	11 433
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Autres immobilisations corporelles	22 724	1 738	20 985	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres immobilisations financières	12 062		12 062	7 643
ACTIF IMMOBILISE	68 346	21 673	46 673	19 077
STOCKS ET EN-COURS				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	592 678	8 440	584 238	320 367
Autres créances	329 776		329 776	282 849
DIVERS				
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	4 397		4 397	2 855
ACTIF CIRCULANT	926 851	8 440	918 411	606 072
TOTAL GENERAL	995 197	30 113	965 084	625 148

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Production vendue de services	1 071 291		1 071 291	459 087
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	1 071 291		1 071 291	459 087
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			7 201	7 199
Autres produits			10	4
PRODUITS D'EXPLOITATION			1 078 502	466 289
Autres achats et charges externes			468 260	249 602
Impôts, taxes et versements assimilés			19 333	12 936
Salaires et traitements			498 539	268 392
Charges sociales			227 977	125 537
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			13 507	6 533
Sur actif circulant : dotations aux provisions			540	
Autres charges			14	17
CHARGES D'EXPLOITATION			1 228 169	663 016
RESULTAT D'EXPLOITATION			(149 667)	(196 727)
OPERATIONS EN COMMUN				
PRODUITS FINANCIERS				
Autres intérêts et produits assimilés				302
PRODUITS FINANCIERS				302
Intérêts et charges assimilées			1 245	50
CHARGES FINANCIERES			1 245	50
RESULTAT FINANCIER			(1 245)	253
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(150 912)	(196 474)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 521	905
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		60 000
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	32 888	7 900
CHARGES EXCEPTIONNELLES	37 410	68 805
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(37 410)	(68 805)
TOTAL DES PRODUITS	1 078 502	466 592
TOTAL DES CHARGES	1 266 824	731 871
BENEFICE OU PERTE	(188 322)	(265 279)

ANNEXE

Faits caractéristiques de l'exercice - Evènements postérieurs à la clôture

La société Adyal Transactions a changé de raison sociale en mars 2012. Sa nouvelle dénomination est Adyal Conseil.

Adyal Conseil est une filiale à 100% de la société Urbania Adyal Développement.

Plusieurs établissements secondaires ont été créés en 2012 : Lille, Metz, Lyon, Nantes, Toulouse, Bordeaux, Montpellier et Marseille.

Rétablissement des fonds propres

A la clôture de l'exercice, la société présente des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social.

La société Adyal Conseil est tenue de reconstituer ses capitaux propres, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue.

Néanmoins, le principe de continuité de l'activité d'exploitation n'est pas remis en cause compte tenu du soutien financier de groupe.

Partenariat stratégique

Courant 2012 et début 2013 le groupe a continué son rapprochement stratégique avec CITYA pour les cabinets du groupe URBANIA situés en l'île de France et en région Rhône Alpes. Dans ce cadre, il a été décidé de céder ces cabinets au groupe CITYA.

En parallèle, le groupe a trouvé un nouveau partenaire pour son pôle immobilier d'entreprise ADYAL .

Ce qui a abouti à l'acquisition par REALISTA (filiale de la société INOVALIS) de l'ensemble des sociétés ADYAL PM, ADYAL FM, ADYAL CONSEIL, AGC et AMETIS en date du 21 mars 2013.

REALISTA est une société dédiée essentiellement à l'Asset Management. Cette alliance va permettre d'ajouter le savoir-faire de REALISTA dans le domaine de l'Asset Management à celui d'ADYAL en Property et Facility Management.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

(en application du Code de Commerce - art.8, 9 et 11)
(Décret n° 83 - 1020 du 29/11/1983 - articles 7, 21, 24-1, 24-2 et 24-3).

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément au PCG 1999 et aux règles générales applicables en la matière.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation
- Permanence de méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Compte tenu de leur caractère inhabituel, et au même titre que l'année dernière, les opérations liées au protocole d'accord de conciliation ont été comptabilisées en résultat exceptionnel (cf. I. Faits caractéristiques de l'exercice - Evénements postérieurs à la clôture).

1. Immobilisations incorporelles

Ces immobilisations comprennent :

- les logiciels

2.. Créances

Les créances sont valorisées à la valeur nominale.

Les créances douteuses ou litigieuses font l'objet de dépréciation en fonction de la perte probable.

Compte tenu de leur caractère inhabituel, les provisions pour dépréciation des créances douteuses ou litigieuses, âgées de plus de 12 mois, ont été comptabilisées en résultat exceptionnel.

Périmètre de consolidation

Les comptes annuels d'Adyal Conseil font l'objet d'une intégration globale lors de l'établissement des comptes consolidés de la société Ulysse Investissements.

Autres informations

Le volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du Droit Individuel de Formation par les salariés est de 292,60 heures.

L'employeur ne pourra plus mettre à la retraite un salarié avant l'âge de 70 ans, sans accord formel. Si l'employeur met un salarié à la retraite, il devra payer une indemnité de mise à la retraite équivalente à l'indemnité de licenciement correspondant, selon la nouvelle loi, à la plus avantageuse entre la convention collective et la règle de calcul de 1/5ème de mois par année d'ancienneté auquel on ajoute à partir de la 10ème année 2/15ème de mois par année d'ancienneté.

Les indemnités de mise à la retraite ne sont pas soumises à charges sociales, par contre quelque soit l'âge du salarié, une contribution de 50% de l'indemnité est due au profit de la CNAVTS (comprise dans la provision calculée).

L'indemnité de départ à la retraite pour 2012 est de 12 296,36 €

CHANGEMENT DE METHODES

CHANGEMENT DE METHODE D EVALUATION

Aucun changement notable de méthode d évaluation n est intervenu au cours de l'exercice.

CHANGEMENT DE METHODE DE PRESENTATION

Aucun changement notable de methode de presentation n est intervenu au cours de l'exercice

**ENGAGEMENTS FINANCIERS,
AUTRES INFORMATIONS**

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

<i>Rubriques</i>	<i>Entreprises liées</i>	<i>Participations</i>	<i>Dettes, créances en effets comm.</i>
ACTIF IMMOBILISE			
Autres immobilisations financières	4 219		
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients et comptes rattachés	550 838		
Autres créances	189 495		
DETTES			
Emprunts et dettes financières divers	118 943		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	467 770		

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RECUS

<i>Rubriques</i>	<i>Montant hors bilan</i>
Avals :	
Cautions :	
Autres engagements reçus	
Activité transaction - Garantie GFC	110 000
TOTAL	110 000

ENGAGEMENTS DONNES

<i>Rubriques</i>	<i>Montant hors bilan</i>
Avals	
Cautions	
Effets escomptés non échus	
Autres engagements donnés	
Nantissement du fonds de commerce au profit du GFC	110 000
Garantie autonome Hoguet Gestion et Transaction	110 000
TOTAL	220 000

ECHÉANCIER FOURNISSEURS				
Solde des dettes fournisseurs				
	Montant au 31/12/11	Date d'échéance	Montant au 31/12/12	Date d'échéance
Total fournisseurs HG	29 348,64	Entre le 01/01/2012 et le 29/02/2012	179 396,72	Entre le 01/01/2013 et le 29/02/2013
Total fournisseurs G	507 432,20	Le 29/02/2012	232 754,64	Le 28/02/2013
Total général	536 780,84		412 151,36	

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

<i>Catégories de titres</i>	<i>Nombre de titres</i>			<i>Valeur nominale</i>
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	2 500			16

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>Libellé</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>Affectation du résultat N</i>	<i>Résultat N</i>	<i>31/12/2012</i>
Capital souscrit appelé versé	40 000			40 000
Réserves légales	4 000			4 000
Réserves règlementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	64 798	-265 279		-200 481
Résultat de l'exercice	-265 279	265 279	-188 322	-188 322
TOTAL	-156 481		-188 322	-344 803

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

<i>Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>31/12/2012 12</i>	<i>31/12/2011 12</i>	<i>31/12/2010 12</i>	<i>31/12/2009 12</i>	<i>31/12/2008 12</i>
<i>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</i>					
Capital social	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Nombre d'actions - ordinaires	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Nombre maximum d'actions à créer					
<i>OPERATIONS ET RESULTATS</i>					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 071 291	459 087	1 069 224	1 183 771	1 768 584
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	(141 387)	(250 846)	101 152	270 365	273 861
Impôts sur les bénéfices			34 799	91 587	77 437
Dot. Amortissements et provisions	46 935	14 433	1 633		
Résultat net	(188 322)	(265 279)	64 720	178 778	196 424
<i>RESULTAT PAR ACTION</i>					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	(57)	(100)	27	72	79
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	(75)	(106)	26	72	79
<i>PERSONNEL</i>					
Effectif moyen des salariés	10	4	5	3	3
Masse salariale	498 539	268 392	332 255	382 840	432 334
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	227 977	125 537	156 363	170 570	182 709

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES en euros

<i>Rubriques</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Chiffre d'affaires Export</i>	<i>Total 31/12/2012</i>	<i>Total 31/12/2011</i>	<i>% 12 / 11</i>
<u>VENTES DE MARCHANDISES</u>					
<i>Immobilier</i>					
<i>Informatique</i>					
<i>Marchandises</i>					
<i>Autres</i>					
<u>PRODUCTION VENDUE DE BIENS</u>					
<i>Tourisme hébergement</i>					
<i>Tourisme voyages</i>					
<i>Autres</i>					
<u>PRODUCTION VENDUE DE SERVICES</u>					
<i>Gestion immobilière</i>					
<i>Activités commerciales</i>	1 022 001		1 022 001	243 074	320,45 %
<i>Tourisme & location saisonnière</i>					
<i>Autres activités</i>	49 290		49 290	216 013	-77,18 %
TOTAL	1 071 291		1 071 291	459 087	133,35 %

EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
Cadres	9	
Assimilés cadres	1	
TOTAL	10	

**INFORMATIONS
BILAN ET RESULTAT**

IMMOBILISATIONS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Réévaluation</i>	<i>Acquisit., apports</i>
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	19 600		13 960
Installations générales, agencements, aménagements			11 420
Matériel de bureau, informatique, mobilier			11 303
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			22 724
Prêts et autres immobilisations financières	7 643		5 289
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	7 643		5 289
TOTAL GENERAL	27 243		41 973

<i>Rubriques</i>	<i>Virement</i>	<i>Cession</i>	<i>Fin d'exercice</i>	<i>Valeur d'origine</i>
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			33 560	
Installations générales, agencements divers			11 420	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			11 303	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			22 724	
Prêts et autres immobilisations financières		870	12 062	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		870	12 062	
TOTAL GENERAL		870	68 346	

AMORTISSEMENTS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>fin d'exercice</i>
AUTRES IMMO. INCORPORELLES	8 167	11 768		19 935
Installations générales, agencements		501		501
Matériel de bureau, informatique, mobilier		1 237		1 237
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		1 738		1 738
TOTAL GENERAL	8 167	13 507		21 673

<i>Ventilation des dotations</i>	<i>Linéaires</i>	<i>Dégressifs</i>	<i>Exceptionnels</i>	<i>Dotations dérogat.</i>	<i>Reprises dérogat.</i>

<i>Charges réparties sur plusieurs exercices</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Augmentations</i>	<i>Dotations</i>	<i>Fin d'exercice</i>

CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Autres immobilisations financières	12 062	12 062	
Clients douteux ou litigieux	10 094	10 094	
Autres créances clients	582 584	582 584	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	616	616	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	137 673	137 673	
Groupe et associés	183 515	183 515	
Débiteurs divers	7 971	7 971	
Charges constatées d'avance	4 397	4 397	
TOTAL GENERAL	938 913	938 913	

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an,-5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	413	413		
Emprunts et dettes financières divers	118 943	118 943		
Fournisseurs et comptes rattachés	669 474	669 474		
Personnel et comptes rattachés	148 563	148 563		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	142 617	142 617		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	195 739	195 739		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	1 249	1 249		
TOTAL GENERAL	1 276 998	1 276 998		
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés	118 943			

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2012

CHARGES A PAYER	474 006,39
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	256 377,43
4081000000 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATE	21 362,57
4081000000MS1J00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEADYAL FACI	220,12
4081000000MS3P00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEADYAL PROP	993,79
4081000000MS3Q00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEADYAL PM S	105 444,29
4081000000MSES00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEADYAL GRAN	5 168,90
4081000000MSGZ00 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEADYAL PM C	123 187,76
DETTES FISCALES ET SOCIALES	217 628,96
4282000000 DETTES PROV. CONGES A PAYER	49 611,17
4286010000 DETTES PROV. POUR 13EME MOIS	23 189,06
4286100000 DETTES PROV. COMM./NEGOCIATEUR	68 866,33
4286300000 DETTES PROV. AUTRES CH. PERSONNE	1 942,34
4382000000 CH. SOC. A PAYER/CONGES A PAYER	22 897,39
4386010000 CH. SOC/A PAYER 13EME MOIS	9 161,22
4386100000 CH. SOC/COM. DUES/NEGOCIATEURS	30 915,30
4386300000 CH. SOC/A PAYER/AUTRES CHARGES	971,17
4386400000 ORGANIC	1 323,00
4386500000 TAXE D'APPRENTISSAGE	2 535,00
4386600000 FORM. PROFESSIONNELLE CONTINUE	6 216,98
TOTAL DES CHARGES A PAYER	474 006,39

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2012

PRODUITS A RECEVOIR	145 257,05
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	144 210,55
4181000000MS3Q00 CLIENTS - FACTURES A ETABLIR ADYAL PM S	144 210,55
AUTRES CREANCES	1 046,50
4098000000DBT FOURNISSEURS-R.R.R ET AVOIRS	1 046,50
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	145 257,05

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

31/12/2012

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	4 396,98
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION	4 396,98
4860000000DBT CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	4 396,98
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	4 396,98

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<i>Nature des charges</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Charges exceptionnelles sur salaires	42	6718200000
Frais déménagement/recherche locaux	4 480	6718300000
Provision pour risque litige R.H.	32 888	6785000000
TOTAL	37 410	

<i>Nature des produits</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
TOTAL		



AMPERSAND ASSOCIÉS

ADYAL CONSEIL

Société par Actions Simplifiée au capital de 40 000 euros
Siège social : 50, avenue François Arago - 92000 NANTERRE
479 112 252 RCS NANTERRE

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

Tel +33 (0)1 42 94 42 94 | Fax +33 (0)1 42 94 42 99
www.ampersand-associes.com
Place de l'Europe | 47, rue de Liège | 75008 Paris | France

SAS d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes
Inscrite au tableau de l'ordre des experts comptables de la région Paris Ile de France
Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris
Capital 70 000 € - R.C.S. Paris B 389 795 410 - TVA FR 26389795410



ADYAL CONSEIL

Société par Actions Simplifiée au capital de 40 000 euros

50, avenue François Arago - 92000 NANTERRE

479 112 252 RCS NANTERRE

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

A l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de votre Associé unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ADYAL CONSEIL, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.



II- JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III- VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 25 avril 2014

AMPERSAND ASSOCIES
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris
Représenté par

Pascal HOUSSEAU
Président

Didier ARIAS
Associé

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amortissements</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Concessions, brevets et droits similaires	40 840	36 062	4 778	13 625
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Autres immobilisations corporelles	22 724	6 589	16 135	20 985
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres immobilisations financières	8 592		8 592	12 062
ACTIF IMMOBILISE	72 155	42 651	29 505	46 673
STOCKS ET EN-COURS				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	1 464 612	18 154	1 446 459	584 238
Autres créances	204 354		204 354	329 776
DIVERS				
Disponibilités	36 892		36 892	
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	257		257	4 397
ACTIF CIRCULANT	1 706 115	18 154	1 687 962	918 411
TOTAL GENERAL	1 778 271	60 804	1 717 466	965 084

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Capital social ou individuel dont versé : 40 000	40 000	40 000
Réserve légale	4 000	4 000
Report à nouveau	(388 803)	(200 481)
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	151 846	(188 322)
CAPITAUX PROPRES	(192 957)	(344 803)
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	30 000	32 888
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	30 000	32 888
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		413
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	301 437	118 943
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	905 219	669 474
Dettes fiscales et sociales	639 116	488 168
DETTES DIVERSES		
Autres dettes	34 652	
COMPTES DE REGULARISATION		
DETTES	1 880 423	1 276 998
TOTAL GENERAL	1 717 466	965 084

Résultat de l'exercice en centimes 151 845,74

Total du bilan en centimes 1 717 466,43

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Production vendue de services	1 734 231		1 734 231	1 071 291
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	1 734 231		1 734 231	1 071 291
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			6 092	7 201
Autres produits			9	10
PRODUITS D'EXPLOITATION			1 740 332	1 078 502
Autres achats et charges externes			620 594	468 260
Impôts, taxes et versements assimilés			25 743	19 333
Salaires et traitements			626 229	498 539
Charges sociales			304 531	227 977
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			20 977	13 507
Sur actif circulant : dotations aux provisions			10 254	540
Autres charges			24	14
CHARGES D'EXPLOITATION			1 608 352	1 228 169
RESULTAT D'EXPLOITATION			131 980	(149 667)
OPERATIONS EN COMMUN				
PRODUITS FINANCIERS				
PRODUITS FINANCIERS				
Intérêts et charges assimilées			154	1 245
CHARGES FINANCIERES			154	1 245
RESULTAT FINANCIER			(154)	(1 245)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			131 826	(150 912)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	93 522	
Reprises sur provisions et transferts de charges	6 619	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	100 141	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	76 389	4 521
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	3 731	32 888
CHARGES EXCEPTIONNELLES	80 121	37 410
RESULTAT EXCEPTIONNEL	20 020	(37 410)
TOTAL DES PRODUITS	1 840 473	1 078 502
TOTAL DES CHARGES	1 688 627	1 266 824
BENEFICE OU PERTE	151 846	(188 322)

ANNEXE

Faits caractéristiques – Evènements postérieurs à la clôture

Le 21 mars 2013, Réalista SAS, filiale à 100% d'Inovalis, a acquis le groupe Adyal, constitué de huit sociétés : Adyal Property Management et sa filiale Adyal Uffi Bureaux, Adyal Facilities, Ametis, Urbania Adyal Développement et ses deux filiales (Adyal Conseil et Adyal Grands Comptes) et Urbania Campus.

En date du 21 mars 2013, un nouveau Président, M.Stéphane Roussilo a été nommé en remplacement du Président démissionnaire, M.Paul Cornaille.

Par décision de l'Associé Unique du 31 octobre 2013, il a été décidé de la dissolution sans liquidation de la société Urbania Adyal Développement, ce qui a entraîné la transmission universelle de patrimoine au profit de Réalista. Adyal Conseil est donc détenu à 100% par Réalista SAS.

Le chiffre d'affaire d'Adyal Conseil a fortement augmenté (67%) grâce aux honoraires de conseil et de transaction sur des immeubles précédemment gérés par Réalista.

Rétablissement des fonds propres

Malgré le bénéfice de l'exercice, la société présente des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social.

Néanmoins, le principe de continuité de l'activité d'exploitation n'est pas remis en cause compte tenu du soutien financier du groupe.

Aucun évènement marquant n'est intervenu postérieurement à la clôture.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles prescrites par le Plan Comptable Général et en conformité avec les dispositions du Code de Commerce (articles L123-12 à L123-38) et les règlements de l'Autorité des Normes Comptables (ANC)

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation
- Permanence de méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Principes et méthodes d'évaluation

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

1. Immobilisations incorporelles

Ces immobilisations comprennent :

- les concessions, brevets et droits similaires
- les logiciels

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, sur la base de la durée d'utilisation (entre 1 et 3 ans)

2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, sur la base de la durée d'utilisation, fonction de la durée de vie prévue : entre 3 et 10 ans

Les amortissements du matériel informatique sont calculés suivant le mode dégressif, sur la base de la durée d'utilisation, fonction de la durée de vie prévue de 3 ans.

3. Immobilisations financières

Ces immobilisations comprennent uniquement des dépôts de garantie sur locations immobilières.

4. Créances

Les créances sont valorisées à la valeur nominale.
Les créances douteuses ou litigieuses font l'objet de dépréciation en fonction de la perte probable.

5. Provisions pour risques et charges

Les obligations, légales ou contractuelles, à l'égard des tiers font l'objet de provisions pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de la clôture de l'exercice et qu'il est avéré qu'elles donneront lieu à une sortie de ressources sans contrepartie de la part des tiers concernés.

L'évaluation des risques est effectuée au cas par cas en fonction des montants en cause et de la position des conseils.

Au 31 décembre 2013, les provisions pour risques et charges correspondent des risques prud'homaux.

Périmètre de consolidation

Du fait du changement d'actionnariat, les comptes annuels d'Adyal Conseil font l'objet d'une intégration globale lors de l'établissement des comptes consolidés de la société Inovalis.

Autres informations

Le volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du Droit Individuel de Formation par les salariés est de 648,14 heures.

L'employeur ne pourra plus mettre à la retraite un salarié avant l'âge de 70 ans, sans accord formel. Si l'employeur met un salarié à la retraite, il devra payer une indemnité de mise à la retraite équivalente à l'indemnité de licenciement correspondant, selon la nouvelle loi, à la plus avantageuse entre la convention collective et la règle de calcul de 1/5ème de mois par année d'ancienneté auquel on ajoute à partir de la 10ème année 2/15ème de mois par année d'ancienneté.

Les indemnités de mise à la retraite ne sont pas soumises à charges sociales, par contre quelque soit l'âge du salarié, une contribution de 50% de l'indemnité est due au profit de la CNAVTS (comprise dans la provision calculée).

L'indemnité de départ à la retraite pour 2013 est de 4 226 €.

Changement de méthode d'évaluation et de présentation

Aucun changement notable de méthode d'évaluation ou de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

**ENGAGEMENTS FINANCIERS,
AUTRES INFORMATIONS**

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

<i>Rubriques</i>	<i>Entreprises liées</i>	<i>Participations</i>	<i>Dettes, créances en effets comm.</i>
ACTIF IMMOBILISE			
Autres immobilisations financières	7 616		
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients et comptes rattachés	544 622		
Autres créances	45 581		
DETTES			
Emprunts et dettes financières divers	301 437		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	730 971		
Autres dettes	33 257		

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RECUS

Rubriques	Montant hors bilan
Avals :	
Cautions :	
Autres engagements reçus	110 000
Caisse de garantie G.F.C. Transaction immobilière	110 000
TOTAL	110 000

ENGAGEMENTS DONNES

Rubriques	Montant hors bilan
Avals	
Cautions	
Effets escomptés non échus	
Autres engagements donnés	231 000
Nantissement du fonds de commerce au profit au profit du G.F.C.	110 000
Intérêts moratoires	11 000
Garantie autonome Hoguet gestion et transaction	110 000
TOTAL	231 000

AUTRES ENGAGEMENTS

Rubriques	Montant hors bilan
Autres engagements	4 874
Droits acquis au titre du droit individuel de formation	648
Indemnités de départ à la retraite	4 226
TOTAL	4 874

ECHÉANCIER FOURNISSEURS				
Solde des dettes fournisseurs				
	Montant au 31/12/12	Date d'échéance	Montant au 31/12/13	Date d'échéance
Total fournisseurs HG	179 396,72	Entre le 01/01/2013 et le 29/02/2013	128 905,94	Entre le 01/01/2014 et le 28/02/2014
Total fournisseurs G	232 754,64	Le 29/02/2013	730 253,42	Le 28/02/2014
Total général	412 151,36		859 159,36	

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

<i>Catégories de titres</i>	<i>Nombre de titres</i>			<i>Valeur nominale</i>
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	2 500			16

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>Libellé</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Affectation du résultat N</i>	<i>Résultat N</i>	<i>31/12/2013</i>
Capital souscrit appelé versé	40 000			40 000
Réserves légales	4 000			4 000
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	-200 481	-188 322		-388 803
Résultat de l'exercice	-188 322	188 322	151 846	151 846
TOTAL	-344 803		151 846	-192 957

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

<i>Date d'arrêté</i> <i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>31/12/2013</i> 12	<i>31/12/2012</i> 12	<i>31/12/2011</i> 12	<i>31/12/2010</i> 12	<i>31/12/2009</i> 12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Nombre d'actions - ordinaires	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Nombre maximum d'actions à créer					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 734 231	1 071 291	459 087	1 069 224	1 183 771
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	179 649	(141 387)	(250 846)	101 152	270 365
Impôts sur les bénéfices				34 799	91 587
Dot. Amortissements et provisions	27 803	46 935	14 433	1 633	
Résultat net	151 846	(188 322)	(265 279)	64 720	178 778
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	72	(57)	(100)	27	72
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	61	(75)	(106)	26	72
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	12	10	4	5	3
Masse salariale	626 229	498 539	268 392	332 255	382 840
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	304 531	227 977	125 537	156 363	170 570

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES en euros

Rubriques	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2013	Total 31/12/2012	% 13 / 12
VENTES DE MARCHANDISES					
<i>Immobilier</i>					
<i>Informatique</i>					
<i>Marchandises</i>					
<i>Autres</i>					
PRODUCTION VENDUE DE BIENS					
<i>Tourisme hébergement</i>					
<i>Tourisme voyages</i>					
<i>Autres</i>					
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES					
<i>Gestion immobilière</i>					
<i>Activités commerciales</i>	1 704 716		1 704 716	1 022 001	66,80 %
<i>Tourisme & location saisonnière</i>					
<i>Autres activités</i>	29 517		29 517	49 290	-40,12 %
TOTAL	1 734 233		1 734 233	1 071 291	61,88 %

EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
Cadres	10	1
Assimilés cadres	1	
Contrats professionnels	1	
TOTAL	12	1

**INFORMATIONS
BILAN ET RESULTAT**

IMMOBILISATIONS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Réévaluation</i>	<i>Acquisit., apports</i>
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	33 560		7 280
Installations générales, agencements, aménagements	11 420		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	11 303		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	22 724		
Prêts et autres immobilisations financières	12 062		11 911
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	12 062		11 911
TOTAL GENERAL	68 346		19 191

<i>Rubriques</i>	<i>Virement</i>	<i>Cession</i>	<i>Fin d'exercice</i>	<i>Valeur d'origine</i>
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			40 840	
Installations générales, agencements divers			11 420	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			11 303	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			22 724	
Prêts et autres immobilisations financières		15 382	8 592	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		15 382	8 592	
TOTAL GENERAL		15 382	72 155	

AMORTISSEMENTS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>fin d'exercice</i>
AUTRES IMMO. INCORPORELLES	19 935	16 127		36 062
Installations générales, agencements	501	1 142		1 643
Matériel de bureau, informatique, mobilier	1 237	3 709		4 946
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 738	4 851		6 589
TOTAL GENERAL	21 673	20 977		42 651

<i>Ventilation des dotations</i>	<i>Linéaires</i>	<i>Dégressifs</i>	<i>Exceptionnels</i>	<i>Dotations dérogat.</i>	<i>Reprises dérogat.</i>

<i>Charges réparties sur plusieurs exercices</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Augmentations</i>	<i>Dotations</i>	<i>Fin d'exercice</i>

CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Autres immobilisations financières	8 592	8 592	
Clients douteux ou litigieux	21 712	21 712	
Autres créances clients	1 442 901	1 442 901	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	716	716	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	8 605	8 605	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	148 405	148 405	
Groupe et associés	43 859	43 859	
Débiteurs divers	2 769	2 769	
Charges constatées d'avance	257	257	
TOTAL GENERAL	1 677 815	1 677 815	

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an, - 5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Fournisseurs et comptes rattachés	905 219	905 219		
Personnel et comptes rattachés	173 704	173 704		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	196 622	196 622		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	265 819	265 819		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	2 971	2 971		
Groupe et associés	301 437	301 437		
Autres dettes	34 652	34 652		
TOTAL GENERAL	1 880 423	1 880 423		

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2013

CHARGES A PAYER	311 188,67
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	46 059,51
408100000 FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATE	45 341,91
408100000MREALI FOURNISSEURS-FFNP CENTRALISATEREALISTA	717,60
DETTES FISCALES ET SOCIALES	265 129,16
428200000 DETTES PROV.CONGES A PAYER	48 417,78
428610000 DETTES PROV. COMM./NEGOCIATEUR	121 174,00
4286421400 NOTES DE FRAIS A RECEVOIR	503,16
438200000 CH.SOC.A PAYER/CONGES A PAYER	23 385,79
438610000 CH.SOC/COM.DUES/NEGOCIATEURS	58 527,00
438640000 ORGANIC	1 652,00
438650000 TAXE D'APPRENTISSAGE	4 022,00
438660000 FORM.PROFESSIONNELLE CONTINUE	7 447,43
TOTAL DES CHARGES A PAYER	311 188,67

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2013

PRODUITS A RECEVOIR	505 860,17
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	503 091,43
4181000000DBT CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	503 091,43
AUTRES CREANCES	2 768,74
4098000000DBT FOURNISSEURS-R.R.R ET AVOIRS	1 046,50
4098000000MINOVA FOURNISSEURS-R.R.R ET AVOIRS INOVALIS	1 722,24
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	505 860,17

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

31/12/2013

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	257,06
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION	257,06
4860000000DBT CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	257,06
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	257,06

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<i>Nature des charges</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Amendes, pénalités	71	6712010000
Divers fournisseurs	45	6718000000
Charges exceptionnelles sur salaires	76 274	6718200000
Provision pour risque litige R.H.	3 731	6875000010
TOTAL	80 121	

<i>Nature des produits</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Produits exceptionnels sur salaires	12 000	7718200000
Cotisation formation continue professionnelles 2012	1 300	7720000000
Facture 2009 fournisseur radié en janv 2013	80 222	7720000000
Rep provision litige R.H.	6 619	7875000010
TOTAL	100 141	

ANNEXE E – 5 – INOPROM

Comptes sociaux et annexes d'Inoprom relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2011, le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013 et rapports des commissaires aux comptes

Annexe E – 5 – 1 : Inoprom Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2011

Annexe E – 5 – 2 : Inoprom Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2012

Annexe E – 5 – 3 : Inoprom Comptes Annuels / Rapport Commissaire aux Comptes 2013



INOPROM

Société A Responsabilité Limitée

Au capital de 1.000 euros

Siège social :

9 avenue Hoche
75008 PARIS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

Société d'Expertise Comptable – Inscrite au tableau de l'Ordre de Paris Ile de France
Société de Commissariat aux Comptes – Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
SARL au capital de 40 000 € - SIREN 502 510 860

11 rue du Colisée – 75 008 PARIS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS****EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011****SOCIETE INOPROM**

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société INOPROM, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

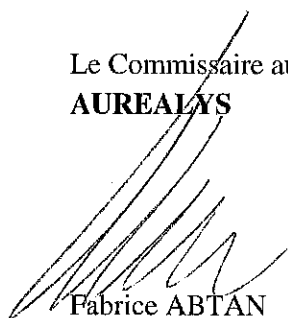
3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 14 mai 2012

Le Commissaire aux Comptes
AUREALYS



Fabrice ABTAN

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2011 12			Exercice N-1 31/12/2010 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, Brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques Matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations mises en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
	TOTAL II				
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CRÉANCES (3)				
	Clients et Comptes rattachés	1 118 041		1 118 041	648 080
	Autres créances	583 722		583 722	2 793 987
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	367 296		367 296	1 310 697	
Charges constatées d'avance (3)				9 758	
	TOTAL III	2 069 059		2 069 059	4 762 521
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V) Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	2 069 059		2 069 059	4 762 521

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2011 12	Exercice N-1 31/12/2010 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 1 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	1 000	1 000
	RESERVES Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves	100	100
	Report à nouveau		
	RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	637 199	1 342 550
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	TOTAL I	638 299	1 343 650
	AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées	
TOTAL II			
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
TOTAL III			
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	309 660	1 172 669
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	779 856 325 841	2 004 514 241 688
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	15 402	
	TOTAL IV	1 430 760	3 418 871
	Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance	
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	2 069 059	4 762 521	

(1) Dont à moins d'un an

1 430 760

3 418 871

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N			Exercice N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2010	12
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de Biens					
Production vendue de Services	1 064 599		1 064 599	8 553 369	
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	1 064 599		1 064 599	8 553 369	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			3 638	90 817	
Autres produits			50 693	4	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			1 118 930	8 644 190	
CHARGES D'EXPLOITATION (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			255 677	6 273 765	
Impôts, taxes et versements assimilés			18 020	40 992	
Salaires et traitements			353 988	284 516	
Charges sociales			151 844	122 833	
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements					
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			3	4	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			268 179	6 722 110	
I - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			850 750	1 922 080	
QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTÉ DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2011 12	Exercice N-1 31/12/2010 12
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations (3)	66 252	87 402
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL V	66 252	87 402
CHARGES FINANCIERES		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL VI		
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	66 252	87 402
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	917 002	2 009 482
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	152	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	22 414	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
TOTAL VII	22 566	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
TOTAL VIII		
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	22 566	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	302 369	666 932
TOTAL PRODUITS (I+III+V+VII)	1 207 748	8 731 592
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	570 548	7 389 042
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	637 199	1 342 550

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

66 252

87 402

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Dénomination sociale :	INOPROM
Adresse du siège social	9 avenue Hoche 75008 Paris
Fond d'appartenance	INOVALIS
Unité de compte	
SIRET :	495 259 293 000 19
APE :	4110B
Résultat net :	637 199
Chiffre d'affaires	1 064 599
Total du bilan	2 426 331
Date de fin d'exercice :	31/12/2011
Date de début de l'exercice :	01/01/2011
Durée de l'exercice	12 mois

Sommaire

Réf.	Nature des Informations	Produites	Non produites, car	
			NS	NA
FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE				
PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION				
a)	Immobilisations incorporelles	X		
b)	Immobilisations corporelles	X		
c)	Immobilisations financières	X		
d)	Stocks	X		
e)	Créances et comptes rattachés	X		
f)	Valeurs mobilières de placement	X		
g)	Provisions pour risques et charges	X		
h)	Créances et dettes en monnaies étrangères	X		
i)	Coûts d'emprunt	X		
j)	Instruments financiers	X		
k)	Comparabilité des comptes	X		
l)	Evènements post clôture	X		
NOTES SUR LE BILAN				
Note 1	Immobilisations incorporelles	X		
Note 2	Immobilisations corporelles	X		
Note 3	Immobilisations financières	X		
Note 4	Tableau des filiales et participations	X		
Note 5	Stocks	X		
Note 6	Etat des créances	X		
Note 7	Valeurs mobilières de placement	X		
Note 8	Capitaux propres	X		
Note 9	Capital social	X		
Note 10	Provisions pour risques et charges	X		
Note 11	Emprunts à long et moyen terme	X		
Note 12	Autres dettes	X		
Note 13	Produits à recevoir	X		
Note 14	Charges à Payer	X		
Note 15	Produits constatés d'avance	X		
Note 16	Charges constatées d'avance	X		
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT				
Note 17	Chiffre d'affaires	X		
Note 18	Résultat financier	X		
Note 19	Résultat exceptionnel	X		
Note 20	Répartition de l'IS	X		
AUTRES INFORMATIONS				
Note 21	Eléments des entreprises liées	X		
Note 22	Engagements hors bilan	X		
Note 23	Crédit-bail	X		
Note 24	Effectif moyen	X		
Note 25	Rémunérations allouées aux organes dirigeants	X		
Note 26	Intégration fiscale	X		
Note 27	Accroissement et allègement de la dette future d'impôt	X		
Note 28	Identité de la société consolidante	X		

NS = non significatif NA = non applicable

Faits caractéristiques de l'exercice

Le transfert d'une salariée de la société REALISTA à la société INOPROM a été réalisé au premier trimestre 2011.

Principes comptables et méthodes d'évaluation

Principes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux règles prescrites par le Plan Comptable Général et en conformité avec les dispositions du Code du Commerce (articles L123-12 à L123-38) et les règlements de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables et de l'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Changement de méthode :

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2010, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable.

Méthodes d'évaluation

a) Immobilisations incorporelles

NEANT

b) Immobilisations corporelles

NEANT

c) Immobilisations financières

NEANT

d) Stocks

NEANT

e) Créances et comptes rattachés

NEANT

f) Valeurs mobilières de placement

NEANT

g) Provisions

La société constitue des provisions conformément aux dispositions du règlement CRC n°2000-06 relatifs aux passifs.

Une provision est constituée lorsque la société a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable, ou certain, que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

h) Créances et dettes en monnaies étrangères

NEANT

i) Coûts d'emprunts

Les frais liés à la souscription d'emprunts sont comptabilisés en charges l'année du déblocage de l'emprunt concerné.

j) Instruments financiers

La société couvre principalement les risques relatifs aux fluctuations des cours de change, ainsi que les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt.

Toutes les couvertures sont prises au moyen d'instruments cotés sur des marchés organisés ou de gré à gré et ne présentent que des risques de contrepartie négligeables.

Les résultats afférents à ces instruments sont constatés sur la même période que les éléments couverts.

k) Comparabilité des comptes

Aucune circonstance n'empêche la comparabilité des comptes de l'exercice avec ceux de l'exercice précédent.

l) Evénements postérieurs à la clôture :

Aucun évènement significatif n'est intervenu postérieurement à la date de la clôture.

Notes sur le bilan**NOTE 1 - Immobilisations incorporelles**

NEANT

NOTE 2 - Immobilisations corporelles

NEANT

NOTE 3 - Immobilisations financières

NEANT

NOTE 4 - Tableaux des filiales et participations**a) Filiales**

NEANT

b) Participations

NEANT

NOTE 5 - Stocks

NEANT

NOTE 6 - Etat des créances

Etat des créances	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'1 an
ACTIF IMMOBILISE Créances rattachées à des participations Prêts Autres immobilisations financières			
Sous-total			
ACTIF CIRCULANT Créances clients Autres créances Etat et autres collectivités publiques Groupe & associés Débiteurs divers	1118 041 162 861 415 861 5 000	1118 041 162 861 415 861 5 000	
Sous-total	1701763	1701763	
COMPTES DE REGULARISATION			
Totaux	1701763	1701763	

NOTE 7 - Valeurs mobilières de placement

NEANT

NOTE 8 - Capitaux propres

Les capitaux propres de la société ont évolué de la façon suivante :

Rubriques des capitaux propres	En début de période	Affectation du résultat N-1	Augmentations	Diminutions	Transferts & changement de méthode	En fin de période
Capital social	1 000					1 000
Ecart de réévaluation						
Réserve légale	100					100
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves						
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice	1 342 550	-1 342 550	637 199			637 199
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Totaux	1 343 650	-1 342 550	637 199			638 299

Le versement d'un dividende de 1 342 550 euros a été décidé par l'associé unique le 27 juin 2011.

NOTE 9 - Capital social

	En début de période	Emissions d'actions	Incorporation de réserves	Division du nominal	En fin de période
Nombre de parts	100				100
Capital en euros	1 000				1 000

NOTE 10 - Provisions

NEANT

NOTE 11 - Emprunts à long et moyen terme

NEANT

NOTE 12 - Autres dettes

Etat des dettes	Montant brut	Échéances		
		à moins d'1 an	à plus d'1 an	à plus de 5 ans
Découverts bancaires et billets de financement				
Emprunts et dettes financières diverses				
Fournisseurs	779 856	779 856		
Dettes fiscales et sociales	325 841	325 841		
Autres dettes	15 402	15 402		
Groupe & associés	309 660	309 660		
Créditeurs divers				
Comptes de régularisation				
Totaux	1 430 759	1 430 759		

NOTE 13 - Produits à recevoir

Nature des produits à recevoir	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus sur Immobilisations financières		
Fournisseurs, avoirs à recevoir		
Clients, factures à établir	0	82 060
Etat, produits à recevoir	23 693	
Organismes sociaux, produits à recevoir		
Débiteurs divers, produits à recevoir		
Intérêts courus sur compte courant	170 441	18 825
Totaux	194 134	100 885

NOTE 14 - Charges à payer

Nature des charges à payer	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus sur dettes financières long terme		
Intérêts courus sur découverts bancaires		
Fournisseurs, factures non parvenues	641 494	1 850 847
Clients, avoirs à émettre		
Personnel, charges à payer	62 691	
Organismes sociaux, charges à payer	11 857	79 082
Etat, charges à payer		
Fournisseurs Immobilisations, factures non parvenues		
Créditeurs divers	505	
Totaux	716 547	1 929 909

NOTE 15 - Produits constatés d'avance

Nature des produits constatés d'avance	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus		
Clients, produits constatés d'avance	0	0
Débiteurs divers, produits constatés d'avance		
Totaux	0	0

NOTE 16 -- Charges constatées d'avance

Nature des charges constatées d'avance	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus Fournisseurs, charges constatées d'avance Créditeurs divers, charges constatées d'avance	0	9 758
Totaux	0	9 758

Notes sur le compte de résultat**NOTE 17 - Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires net par secteur d'activité et par marché géographique se décompose comme suit :

Secteurs d'activité	Marchés géographiques			
	France	Autres	TOTAL	
Travaux				
Prestations de services	1 010 078		1 010 078	94,9%
Autres revenus des activités	54 520		54 520	5,1%
Chiffre d'affaires net	1 064 598		1 064 598	100%

Traitement des contrats à long terme :

Les contrats de promotion immobilière signés par la société dans le courant de l'exercice, présentent les caractéristiques de contrats à long terme :

- contrat dont l'exécution dépasse en général l'exercice annuel
- contrats spécifiquement négociés dans le cadre d'un projet unique
- contrats portant sur la réalisation ou la participation à cette réalisation d'un bien ou d'un service fréquemment complexe ;
- contrat prévoyant le droit à percevoir des revenus contractuels, fonction de la conformité du travail exécuté.

La constatation des produits et charges de ces contrats à long terme a été effectuée, conformément à l'avis du CNC n° 99-10 approuvé par le règlement CRC n° 99-08, à l'avancement.

Cette option définitive pour la reconnaissance du revenu à l'avancement qui constitue une dérogation par rapport aux dispositions prévues par le Plan Comptable Professionnel, a été retenue dans la mesure où elle est présentée aujourd'hui comme la méthode préférentielle au sens de l'article 380-1 du PCG.

NOTE 18 - Résultat financier

Le résultat financier de l'exercice, excédentaire de 66 K€ contre 87 K€ l'an passé est formé comme suit :

Détail du résultat financier	Produits	Charges	Résultat	Résultat exercice précédent
Produits financiers de participations Intérêts sur opérations à long et moyen terme Résultat sur opérations à court terme Résultat sur opérations de change Mouvement des provisions sur participations Résultat sur instruments de couverture	66 252		66 252	87 402
Totaux	66 252		66 252	87 402

NOTE 19 - Résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Produits	Charges	Résultat	Résultat exercice précédent
Cession d'éléments de l'actif immobilisé Autres éléments exceptionnels Mouvement des provisions	22 566		22 566	
Totaux	22 566		22 566	

NOTE 20 - Répartition de l'IS

	IS
Résultat d'exploitation	280 054
Résultat financier	22 084
Résultat exceptionnel	7 522
Totaux	309 660

Autres informations**NOTE 21 - Eléments des entreprises liées**

Postes	Montant concernant les entreprises	
	Ilées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Fournisseurs débiteurs		
Créances clients et comptes rattachés	1 118 041	
Comptes Groupe et associés		
Autres créances	415 860	
Capital souscrit appelé non versé		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	666 932	
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	115 426	
Clients créditeurs		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Comptes Groupe et associés		
Autres dettes		
Chiffre d'affaires		
Autres produits d'exploitation		
Achats		
Autres charges d'exploitation		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières		
Impôt sur les bénéfices	302 369	

NOTE 22 - Engagements hors bilan**a) Engagements donnés**

NEANT

b) Engagements reçus

La caution bancaire de CANDET à INOPROM est toujours valable au 31 décembre 2011. Inoprom s'est opposé à sa main levée en octobre 2011. Des discussions sont en cours avec la banque.

c) Engagements réciproques

NEANT

d) Engagement en matière de pensions et retraites

La société ne constate pas ses engagements de retraite par voie de provision. Chaque année il est donné l'information du montant estimé de cet engagement déterminé sur la base de la méthode rétrospective des droits acquis pour l'ensemble des collaborateurs, en fonction de leur âge, de la table de mortalité TV 88/90, du taux de turnover et de la probabilité d'être présent à la date de liquidation de leurs droits à la retraite.

Le montant à la clôture de l'exercice est de 5 935 euros.

Deux hypothèses ont été retenues pour le calcul de la provision :

- la première tient compte de cotisations lissées dans le temps sans versement initial.
- la deuxième tient compte d'un versement unique égal au montant du passif social complété des cotisations annuelles lissées dans le temps.

Les taux appliqués sont les suivants :

- l'augmentation annuelle des salaires est de 3%
- le taux d'actualisation est de 4.50%
- le taux de charges patronales est de 44%

NOTE 23 - Engagements en matière de crédit-bail

NEANT

NOTE 24 - Effectif moyen

L'effectif moyen est de cinq salariés ayant le statut cadre.

NOTE 25 - Rémunérations allouées aux membres des organes dirigeants

NEANT

NOTE 26 – Intégration fiscale

Depuis le 1^{er} janvier 2008 la société fait partie d'un groupe bénéficiant du régime d'intégration fiscale prévu à l'article 223 A du CGI. La société tête de groupe est la SA INOVALIS.

La convention d'intégration fiscale réglant la répartition des impôts au sein du groupe prévoit que les charges d'impôt dans les comptes sont intégrées comme en l'absence d'intégration fiscale et calculées sur le résultat fiscal propre. Les économies d'impôt réalisées sont conservées par la société tête de groupe et considérés comme un gain immédiat de l'exercice.

Le résultat fiscal de la société, déterminé comme si elle était imposée séparément, est un profit de 928 979 €.

Le montant des déficits pré-intégration, réalisés par la société, restant à reporter au 31/12/2011 est nul.

Le montant des déficits réalisés par la société au 31/12/2011 et inclus dans les déficits du groupe est nul.

NOTE 27 – Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

NEANT

NOTE 28 - Identité de la société consolidant

Les comptes de la société sont intégrés dans des comptes consolidés du GROUPE INOVALIS.

Le siège social du Groupe est situé 9, avenue Hoche – 75008 – PARIS.



INOPROM

Société A Responsabilité Limitée

Au capital de 1.000 euros

Siège social :

52 rue Bassano
75008 PARIS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012**

Société d'Expertise Comptable – Inscrite au tableau de l'Ordre de Paris Ile-de-France
Société de Commissariat aux Comptes – Membre de la Compagnie Régionale de Paris
SARL au capital de 40 000 € - 502 510 860 RCS Paris

11 rue du Colisée – 75008 PARIS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

SOCIETE INOPROM

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société INOPROM, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 27 mai 2013

Le Commissaire aux Comptes

AUREALYS



Fabrice ABTAN

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2012 12			Exercice N-1 31/12/2011 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, Brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques Matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations mises en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
	TOTAL II				
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens	6 951-		6 951-	
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes	4 461		4 461	
	CRÉANCES (3)				
	Clients et Comptes rattachés	1 449 170		1 449 170	1 118 041
	Autres créances	872 162		872 162	583 722
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	250 704		250 704	367 296	
Charges constatées d'avance (3)					
	TOTAL III	2 569 545		2 569 545	2 069 059
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	2 569 545		2 569 545	2 069 059

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2012 12	Exercice N-1 31/12/2011 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 1 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	1 000	1 000
	RESERVES		
	Réserve légale	100	100
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
	RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	531 571	637 199
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	TOTAL I	532 671	638 299
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	TOTAL II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	TOTAL III		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants	113	
	Emprunts et dettes financières diverses	576 297	309 660
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	14 897	
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	475 026	779 856
	Dettes fiscales et sociales	353 709	325 841
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	494 751	15 402	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance	122 080	
	TOTAL IV	2 036 874	1 430 760
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	2 569 545	2 069 059

(1) Dont à moins d'un an

2 036 874

1 430 760

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2012 12			Exercice N-1 31/12/2011 12	
	France	Exportation	Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de Biens					
Production vendue de Services	1 264 455		1 264 455	1 064 599	
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	1 264 455		1 264 455	1 064 599	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			3 638	3 638	
Autres produits			198	50 693	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			1 268 290	1 118 930	
CHARGES D'EXPLOITATION (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			11 030	255 677	
Impôts, taxes et versements assimilés			22 750	18 020	
Salaires et traitements			331 435	353 988	
Charges sociales			137 352	151 844	
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements					
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			5	3	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			480 511	268 179	
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			787 779	850 750	
QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2012	Exercice N-1 31/12/2011
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations (3)	11 162	66 252
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL V	11 162	66 252
CHARGES FINANCIERES		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	29	
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL VI	29	
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	11 133	66 252
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	798 912	917 002
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		152
Produits exceptionnels sur opérations en capital		22 414
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
TOTAL VII		22 566
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	704	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
TOTAL VIII	704	
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	704	22 566
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	266 637	302 369
TOTAL PRODUITS (I+III+V+VII)	1 279 453	1 207 748
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	747 881	570 548
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	531 571	637 199

* Y compris Redevance de crédit bail mobilier
Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

11 162 66 252

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Dénomination sociale :	INOPROM
Adresse du siège social	9 avenue Hoche 75008 Paris
Fond d'appartenance	INOVALIS
Unité de compte	
SIRET :	495 259 293 000 19
APE :	4110B
Résultat net :	531 571
Chiffre d'affaires	1 264 455
Total du bilan	2 569 545
Date de fin d'exercice :	31/12/2012
Date de début de l'exercice :	01/01/2012
Durée de l'exercice	12 mois

Sommaire

Réf.	Nature des informations	Produites	Non produites, car	
			NS	NA
FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE				
PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION				
a)	Immobilisations incorporelles	X		
b)	Immobilisations corporelles	X		
c)	Immobilisations financières	X		
d)	Stocks	X		
e)	Créances et comptes rattachés	X		
f)	Valeurs mobilières de placement	X		
g)	Provisions pour risques et charges	X		
h)	Créances et dettes en monnaies étrangères	X		
i)	Coûts d'emprunt	X		
j)	Instruments financiers	X		
k)	Comparabilité des comptes	X		
l)	Evènements post clôture	X		
NOTES SUR LE BILAN				
Note 1	Immobilisations incorporelles	X		
Note 2	Immobilisations corporelles	X		
Note 3	Immobilisations financières	X		
Note 4	Tableau des filiales et participations	X		
Note 5	Stocks	X		
Note 6	Etat des créances	X		
Note 7	Valeurs mobilières de placement	X		
Note 8	Capitaux propres	X		
Note 9	Capital social	X		
Note 10	Provisions pour risques et charges	X		
Note 11	Emprunts à long et moyen terme	X		
Note 12	Autres dettes	X		
Note 13	Produits à recevoir	X		
Note 14	Charges à Payer	X		
Note 15	Produits constatés d'avance	X		
Note 16	Charges constatées d'avance	X		
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT				
Note 17	Chiffre d'affaires	X		
Note 18	Résultat financier	X		
Note 19	Résultat exceptionnel	X		
Note 20	Répartition de l'IS	X		
AUTRES INFORMATIONS				
Note 21	Eléments des entreprises liées	X		
Note 22	Engagements hors bilan	X		
Note 23	Crédit-bail	X		
Note 24	Effectif moyen	X		
Note 25	Rémunérations allouées aux organes dirigeants	X		
Note 26	Intégration fiscale	X		
Note 27	Accroissement et allègement de la dette future d'impôt	X		
Note 28	Identité de la société consolidante	X		

NS = non significatif NA = non applicable

Faits caractéristiques de l'exercice

NEANT

Principes comptables et méthodes d'évaluation

Principes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux règles prescrites par le Plan Comptable Général et en conformité avec les dispositions du Code du Commerce (articles L123-12 à L123-38) et les règlements de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables et de l'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Changement de méthode :

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2011, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable.

Méthodes d'évaluation

a) Immobilisations incorporelles

NEANT

b) Immobilisations corporelles

NEANT

c) Immobilisations financières

NEANT

d) Stocks

NEANT

e) Créances et comptes rattachés

NEANT

f) Valeurs mobilières de placement

NEANT

g) Provisions

La société constitue des provisions conformément aux dispositions du règlement CRC n°2000-06 relatifs aux passifs.

Une provision est constituée lorsque la société a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable, ou certain, que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

h) Créances et dettes en monnaies étrangères

NEANT

i) Coûts d'emprunts

Les frais liés à la souscription d'emprunts sont comptabilisés en charges l'année du déblocage de l'emprunt concerné.

j) Instruments financiers

La société couvre principalement les risques relatifs aux fluctuations des cours de change, ainsi que les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt.

Toutes les couvertures sont prises au moyen d'instruments cotés sur des marchés organisés ou de gré à gré et ne présentent que des risques de contrepartie négligeables.

Les résultats afférents à ces instruments sont constatés sur la même période que les éléments couverts.

k) Comparabilité des comptes

Aucune circonstance n'empêche la comparabilité des comptes de l'exercice avec ceux de l'exercice précédent.

l) Evénements postérieurs à la clôture :

Aucun évènement significatif n'est intervenu postérieurement à la date de la clôture.

Notes sur le bilan

NOTE 1 - Immobilisations incorporelles

NEANT

NOTE 2 - Immobilisations corporelles

NEANT

NOTE 3 - Immobilisations financières

NEANT

NOTE 4 - Tableaux des filiales et participations

a) Filiales

NEANT

b) Participations

NEANT

NOTE 5 - Stocks

Nature des stocks	En début de période	Variation de stocks		En fin de période
		Acquisitions /Dotations	Cessions/ Reprises	
Construction en cours		-6 951		-6 951
Total BRUT	0	-6 951	0	-6 951
Provisions pour dépréciation				0
Total NET	0	-6 951	0	-6 951

NOTE 6 - Etat des créances

Etat des créances	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'1 an
ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Sous-total			
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients	1 449 170	1 449 170	
Autres créances			
Etat et autres collectivités publiques	92 339	92 339	
Groupe & associés	779 824	779 824	
Débiteurs divers	4 461	4 461	
Sous-total	2 325 794	2 325 794	
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Totaux	2 325 794	2 325 794	

NOTE 7 - Valeurs mobilières de placement

NEANT

NOTE 8 - Capitaux propres

Les capitaux propres de la société ont évolué de la façon suivante :

Rubriques des capitaux propres	En début de période	Affectation du résultat N-1	Augmentations	Diminutions	Transferts & changement de méthode	En fin de période
Capital social	1 000					1 000
Ecart de réévaluation						
Réserve légale	100					100
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves						
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice	637 199	-637 199	531 571			531 571
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Totaux	638 299	-637 199	531 571			532 671

Le versement d'un dividende de 637 199 euros a été décidé par l'associé unique le 29 juin 2012.

NOTE 9 - Capital social

	En début de période	Emissions d'actions	Incorporation de réserves	Division du nominal	En fin de période
Nombre de parts	100				100
Capital en euros	1 000				1 000

NOTE 10 - Provisions

NEANT

NOTE 11 - Emprunts à long et moyen terme

NEANT

NOTE 12 - Autres dettes

Etat des dettes	Montant brut	Échéances		
		à moins d'1 an	à plus d'1 an	à plus de 5 ans
Découverts bancaires et billets de financement	113	113		
Emprunts et dettes financières diverses				
Fournisseurs	475 026	475 026		
Dettes fiscales et sociales	353 710	353 710		
Autres dettes	494 751	494 751		
Groupe & associés	576 297	576 297		
Créditeurs divers				
Comptes de régularisation	122 080	122 080		
Totaux	2 021 977	2 021 977		

NOTE 13 - Produits à recevoir

Nature des produits à recevoir	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus sur immobilisations financières		
Fournisseurs, avoirs à recevoir		
Clients, factures à établir		
Etat, produits à recevoir		23 693
Organismes sociaux, produits à recevoir		
Débiteurs divers, produits à recevoir		
Intérêts courus sur compte courant	181 604	170 441
Totaux	181 604	194 134

NOTE 14 - Charges à payer

Nature des charges à payer	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus sur dettes financières long terme		
Intérêts courus sur découverts bancaires		
Fournisseurs, factures non parvenues	148 210	641 494
Clients, avoirs à émettre		
Personnel, charges à payer	52 907	62 691
Organismes sociaux, charges à payer	10 617	11 857
Etat, charges à payer	5 768	
Fournisseurs immobilisations, factures non parvenues		
Créditeurs divers		505
Totaux	217 502	716 547

NOTE 15 - Produits constatés d'avance

Nature des produits constatés d'avance	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus		
Clients, produits constatés d'avance	122 080	0
Débiteurs divers, produits constatés d'avance		
Totaux	122 080	0

NOTE 16 - Charges constatées d'avance

Nature des charges constatées d'avance	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus		
Fournisseurs, charges constatées d'avance	0	0
Créditeurs divers, charges constatées d'avance		
Totaux	0	0

Notes sur le compte de résultat

NOTE 17 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires net par secteur d'activité et par marché géographique se décompose comme suit :

Secteurs d'activité	Marchés géographiques			
	France	Autres	TOTAL	
Travaux	137 230		137 230	10,9%
Prestations de services	1 082 136		1 082 136	85,6%
Autres revenus des activités	45 088		45 088	3,6%
Chiffre d'affaires net	1 264 455		1 264 455	100%

Traitement des contrats à long terme :

Les contrats de promotion immobilière signés par la société dans le courant de l'exercice, présentent les caractéristiques de contrats à long terme :

- contrat dont l'exécution dépasse en général l'exercice annuel
- contrats spécifiquement négociés dans le cadre d'un projet unique
- contrats portant sur la réalisation ou la participation à cette réalisation d'un bien ou d'un service fréquemment complexe ;
- contrat prévoyant le droit à percevoir des revenus contractuels, fonction de la conformité du travail exécuté.

La constatation des produits et charges de ces contrats à long terme a été effectuée, conformément à l'avis du CNC n° 99-10 approuvé par le règlement CRC n° 99-08, à l'avancement.

Cette option définitive pour la reconnaissance du revenu à l'avancement qui constitue une dérogation par rapport aux dispositions prévues par le Plan Comptable Professionnel, a été retenue dans la mesure où elle est présentée aujourd'hui comme la méthode préférentielle au sens de l'article 380-1 du PCG.

NOTE 18 - Résultat financier

Le résultat financier de l'exercice, excédentaire de 11 K€ contre 66 K€ l'an passé est formé comme suit :

Détail du résultat financier	Produits	Charges	Résultat	Résultat exercice précédent
Produits financiers de participations	11 162		11 162	66 252
Intérêts sur opérations à long et moyen terme				
Résultat sur opérations à court terme				
Résultat sur opérations de change				
Mouvement des provisions sur participations				
Résultat sur instruments de couverture				
Totaux	11 162		11 162	66 252

NOTE 19 - Résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Produits	Charges	Résultat	Résultat exercice précédent
Cession d'éléments de l'actif immobilisé				22 414
Autres éléments exceptionnels		704	-704	152
Mouvement des provisions				
Totaux		704	-704	22 566

NOTE 20 - Répartition de l'IS

	Résultat	IS
Résultat d'exploitation	787 779	262 593
Résultat financier	11 133	3 711
Résultat exceptionnel	-704	333
Totaux	798 208	266 637

Autres informations

NOTE 21 - Eléments des entreprises liées

Postes	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Fournisseurs débiteurs		
Créances clients et comptes rattachés	1 449 170	
Comptes Groupe et associés	203 527	
Autres créances		
Capital souscrit appelé non versé		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	271 008	
Clients créditeurs		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Comptes Groupe et associés		
Autres dettes		
Chiffre d'affaires	450 088	
Autres produits d'exploitation		
Achats		
Autres charges d'exploitation	118 355	
Produits de participation	11 162	
Autres produits financiers		
Charges financières		
Impôt sur les bénéfices	266 637	

NOTE 22 - Engagements hors bilan

a) Engagements donnés

NEANT

b) Engagements reçus

La caution bancaire de CANDET à INOPROM est toujours valable au 31 décembre 2012. Inoprom s'est opposé à sa main levée en octobre 2012. Des discussions sont en cours avec la banque.

c) Engagements réciproques

NEANT

d) Engagement en matière de pensions et retraites

La société ne constate pas ses engagements de retraite par voie de provision. Chaque année il est donné l'information du montant estimé de cet engagement déterminé sur la base de la méthode rétrospective des droits acquis pour l'ensemble des collaborateurs, en fonction de leur âge, de la table de mortalité TV 88/90, du taux de turnover et de la probabilité d'être présent à la date de liquidation de leurs droits à la retraite.

Le montant à la clôture de l'exercice est de 9 914 euros.

Deux hypothèses ont été retenues pour le calcul de la provision :

- la première tient compte de cotisations lissées dans le temps sans versement initial.
- la deuxième tient compte d'un versement unique égal au montant du passif social complété des cotisations annuelles lissées dans le temps.

Les taux appliqués sont les suivants :

- l'augmentation annuelle des salaires est de 3%
- le taux d'actualisation est de 2.9%
- le taux de charges patronales est de 42.68%

e) Droits individuels de formation (DIF)

Les droits acquis représentent environ 294 heures

NOTE 23 - Engagements en matière de crédit-bail

NEANT

NOTE 24 - Effectif moyen

L'effectif moyen est de cinq salariés, dont quatre salariés ont le statut cadre.

NOTE 25 - Rémunérations allouées aux membres des organes dirigeants

NEANT

NOTE 26 – Intégration fiscale

Depuis le 1^{er} janvier 2008 la société fait partie d'un groupe bénéficiant du régime d'intégration fiscale prévu à l'article 223 A du CGI. La société tête de groupe est la SA INOVALIS.

La convention d'intégration fiscale réglant la répartition des impôts au sein du groupe prévoit que les charges d'impôt dans les comptes sont intégrées comme en l'absence d'intégration fiscale et calculées sur le résultat fiscal propre. Les économies d'impôt réalisées sont conservées par la société tête de groupe et considérés comme un gain immédiat de l'exercice.

Le résultat fiscal de la société, déterminé comme si elle était imposée séparément, est un profit de 799 911 €.

Le montant des déficits pré-intégration, réalisés par la société, restant à reporter au 31/12/2011 est nul.

Le montant des déficits réalisés par la société au 31/12/2012 et inclus dans les déficits du groupe est nul.

NOTE 27 – Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

NEANT

NOTE 28 - Identité de la société consolidant

Les comptes de la société sont intégrés dans des comptes consolidés du GROUPE INOVALIS.

Le siège social du Groupe est situé 9, avenue Hoche – 75008 – PARIS.

INOPROM

Société A Responsabilité Limitée

Au capital de 1.000 euros

Siège social :

52 rue Bassano
75008 PARIS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

SOCIETE INOPROM

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société INOPROM, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.


3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 19 mai 2014

Le Commissaire aux Comptes
AUREALYS



Fabrice ABTAN

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2013 12		Exercice N-1 31/12/2012 12	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (1)				
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, Brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques Matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles	1 500	180	1 321	
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations mises en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
	TOTAL II	1 500	180	1 321	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN COURS				
	Matières premières, approvisionnements				6 461
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes	4 461		4 461	4 461
	CRÉANCES (3)				
	Clients et Comptes rattachés	1 395 702		1 395 702	1 449 170
	Autres créances	1 243 727		1 243 727	872 162
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	84 581		84 581	250 704	
Charges constatées d'avance (3)					
	TOTAL III	2 728 471		2 728 471	2 569 545
Comptes de Régularisation	Prais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	2 729 971	180	2 729 791	2 569 545

(1) Dont plus d'un an
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2013 12	Exercice N-1 31/12/2012 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 1 000)	1 000	1 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecart de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	100	100
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	31 571	
	Report à nouveau		
	RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	850 003	531 571
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL I	882 674	532 671	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
TOTAL II			
PROVISIONS	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	TOTAL III		
DETTES (I)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Comptes bancaires courants		112
	Emprunts et dettes financières diverses	1 002 111	576 297
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	14 897	14 897
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	435 330	475 026
	Dettes fiscales et sociales	394 778	353 709
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		494 751	
Produits constatés d'avance		122 080	
TOTAL IV	1 847 117	2 036 874	
Comptes de Régularisation			
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	2 729 791	2 569 545	
	(1) Dont à moins d'un an	1 847 117	2 036 874

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2013			Exercice N-1 31/12/2012
	France	Exportation	Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION (I)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de Biens				
Production vendue de Services	2 156 872		2 156 872	1 264 455
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	2 156 872		2 156 872	1 264 455
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			5 840	3 638
Autres produits			5	198
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			2 162 718	1 268 290
CHARGES D'EXPLOITATION (II)				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			387 465	11 030
Impôts, taxes et versements assimilés			33 648	22 750
Salaires et traitements			334 721	331 435
Charges sociales			153 311	137 352
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			180	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			6	5
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			909 330	480 511
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			1 253 387	787 779
QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2013	Exercice N-1 31/12/2012
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations (3)	22 430	11 162
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL V	22 430	11 162
CHARGES FINANCIERES		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)		29
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL VI		29
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	22 430	11 133
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	1 275 617	798 912
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
TOTAL VII		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		704
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
TOTAL VIII		704
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		704
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	425 814	266 637
TOTAL PRODUITS (I+III+V+VII)	2 185 147	1 279 453
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 335 144	747 881
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	850 003	531 571

* V compris : Redevance de crédit bail mobilier
Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

22 430 11 162

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Dénomination sociale :	INOPROM
Adresse du siège social	52 Avenue de Bassano 75008 Paris
Fond d'appartenance	INOVALIS
Unité de compte	
SIRET :	495 259 293 000 19
APE :	4110B
Résultat net :	650 003
Chiffre d'affaires	2 156 872
Total du bilan	2 729 791
Date de fin d'exercice :	31/12/2013
Date de début de l'exercice :	01/01/2013
Durée de l'exercice	12 mois

Sommaire

Réf.	Natures des informations	Produites	Non produites, car	
			NS	NA
FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE				
PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION				
a)	Immobilisations incorporelles	X		
b)	Immobilisations corporelles	X		
c)	Immobilisations financières	X		
d)	Stocks	X		
e)	Créances et comptes rattachés	X		
f)	Valeurs mobilières de placement	X		
g)	Provisions pour risques et charges	X		
h)	Créances et dettes en monnaies étrangères	X		
i)	Coûts d'emprunt	X		
j)	Instruments financiers	X		
k)	Comparabilité des comptes	X		
l)	Evénements post clôture	X		
NOTES SUR LE BILAN				
Note 1	Immobilisations incorporelles	X		
Note 2	Immobilisations corporelles	X		
Note 3	Immobilisations financières	X		
Note 4	Tableau des filiales et participations	X		
Note 5	Stocks	X		
Note 6	Etat des créances	X		
Note 7	Valeurs mobilières de placement	X		
Note 8	Capitaux propres	X		
Note 9	Capital social	X		
Note 10	Provisions pour risques et charges	X		
Note 11	Emprunts à long et moyen terme	X		
Note 12	Autres dettes	X		
Note 13	Produits à recevoir	X		
Note 14	Charges à Payer	X		
Note 15	Produits constatés d'avance	X		
Note 16	Charges constatées d'avance	X		
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT				
Note 17	Chiffre d'affaires	X		
Note 18	Résultat financier	X		
Note 19	Résultat exceptionnel	X		
Note 20	Répartition de l'IS	X		
AUTRES INFORMATIONS				
Note 21	Eléments des entreprises liées	X		
Note 22	Engagements hors bilan	X		
Note 23	Crédit-bail	X		
Note 24	Effectif moyen	X		
Note 25	Rémunérations allouées aux organes dirigeants	X		
Note 26	Intégration fiscale	X		
Note 27	Accroissement et allègement de la dette future d'impôt	X		
Note 28	Identité de la société consolidante	X		

NS = non significatif NA = non applicable

Faits caractéristiques de l'exercice

Le contrat de promotion immobilière a été signé le 11 Avril 2012 avec la société WEL 2 concernant le suivi des travaux de l'immeuble situé au 24 rue Sentier 75012. Le procès verbal établissant la livraison finale des travaux en date du 28 février 2013 a été fait sans réserve.

Principes comptables et méthodes d'évaluation

Principes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux règles prescrites par le Plan Comptable Général et en conformité avec les dispositions du Code du Commerce (articles L123-12 à L123-38) et les règlements de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables et de l'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Changement de méthode

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2012, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable.

Méthodes d'évaluation

a) Immobilisations incorporelles

NEANT

b) Immobilisations corporelles

Ces immobilisations comprennent essentiellement du matériel informatique

c) Immobilisations financières

NEANT

d) Stocks

NEANT

e) Créances et comptes rattachés

NEANT

f) Valeurs mobilières de placement

NEANT

g) Provisions

La société constitue des provisions conformément aux dispositions du règlement CRC n°2000-06 relatifs aux passifs.

Une provision est constituée lorsque la société a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable, ou certain, que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

h) Créances et dettes en monnaies étrangères

NEANT

i) Coûts d'emprunts

Les frais liés à la souscription d'emprunts sont comptabilisés en charges l'année du déblocage de l'emprunt concerné.

j) Instruments financiers

La société couvre principalement les risques relatifs aux fluctuations des cours de change, ainsi que les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt.

Toutes les couvertures sont prises au moyen d'instruments cotés sur des marchés organisés ou de gré à gré et ne présentent que des risques de contrepartie négligeables.

Les résultats afférents à ces instruments sont constatés sur la même période que les éléments couverts.

k) Comparabilité des comptes

Aucune circonstance n'empêche la comparabilité des comptes de l'exercice avec ceux de l'exercice précédent.

l) Evénements postérieurs à la clôture :

Le 24 avril 2014, Inovalis et Avenir Finance ont annoncé un accord en vue de l'intégration au sein d'Avenir Finance de la globalité des services immobiliers (France et Allemagne) d'Inovalis.

A cet effet, Inovalis apporterait la pleine propriété de l'intégralité des titres de Realista, Inoprom, Inovalis Asset management, Inovalis Property Management et de leurs filiales

Cet apport est subordonné à la réalisation notamment de conditions suspensives liées à l'approbation des autorités de tutelle dont l'AMF et au vote des actionnaires d'Avenir Finance devant se réunir en Juillet 2014 au cours d'une assemblée générale extraordinaire.

Notes sur le bilan**NOTE 1 - Immobilisations incorporelles**

NEANT

NOTE 2 - Immobilisations corporelles

NEANT

NOTE 3 - Immobilisations financières

NEANT

NOTE 4 - Tableaux des filiales et participations**a) Filiales**

NEANT

b) Participations

NEANT

NOTE 5 - Stocks

NEANT

NOTE 6 - Etat des créances

Etat des créances	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'1 an
ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Sous-total			
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients	1395 702	1395 702	
Autres créances	4 461		4 461
Etat et autres collectivités publiques	70 474	70 474	
Groupe & associés	173 254	173 254	
Disponibilités	84 581	84 581	
Sous-total	2 728 471	2 724 010	4 461
COMPTES DE REGULARISATION			
Totaux	2 728 471	2 724 010	4 461

NOTE 7 - Valeurs mobilières de placement

NEANT

NOTE 8 - Capitaux propres

Les capitaux propres de la société ont évolué de la façon suivante :

Rubriques des capitaux propres	En début de période	Affectation du résultat N-1	Augmentations	Diminutions	Transferts & changement de méthode	En fin de période
Capital social	1 000					1 000
Ecart de réévaluation						
Réserve légale	100					100
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves		31 571				31 571
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice	531 571	-531 571	850 000			850 000
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Totaux	532 671	-500 000	850 000			882 674

Le versement d'un dividende de 500 000 euros a été décidé par l'associé unique le 28 juin 2013 et le solde affecté aux autres réserves.

NOTE 9 - Capital social

	En début de période	Emissions d'actions	Incorporation de réserves	Division du nominal	En fin de période
Nombre de parts	100				100
Capital en euros	1 000				1 000

NOTE 10 - Provisions

NEANT

NOTE 11 - Emprunts à long et moyen terme

NEANT

NOTE 12 - Autres dettes

Etat des dettes	Montant brut	Échéances		
		à moins d'1 an	à plus d'1 an	à plus de 5 ans
Découverts bancaires et billets de financement				
Emprunts et dettes financières diverses				
Fournisseurs	435 330	435 330		
Dettes fiscales et sociales	394 778	394 778		
Autres dettes	14 897	14 897		
Groupe & associés	1 002 111	1 002 111		
Créditeurs divers				
Comptes de régularisation				
Total	1 847 117	1 847 117		

NOTE 13 - Produits à recevoir

Nature des produits à recevoir	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus sur immobilisations financières		
Fournisseurs, avoirs à recevoir		
Clients, factures à établir		
Etat, produits à recevoir		
Organismes sociaux, produits à recevoir		
Débiteurs divers, produits à recevoir		
Intérêts courus sur compte courant	204 033	181 604
Total	204 033	181 604

NOTE 14 - Charges à payer

Nature des charges à payer	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus sur dettes financières long terme		
Intérêts courus sur découverts bancaires		
Fournisseurs, factures non parvenues	23 951	149 210
Clients, avoirs à émettre		
Personnel, charges à payer	74 971	62 907
Organismes sociaux, charges à payer	16 399	14 191
Etat, charges à payer	15 694	5 788
Fournisseurs immobilisations, factures non parvenues		
Créditeurs divers		
Total	131 045	221 066

NOTE 15 - Produits constatés d'avance

Nature des produits constatés d'avance	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus		
Clients, produits constatés d'avance		122 080
Débiteurs divers, produits constatés d'avance		
Total	0	122 080

NOTE 16 – Charges constatées d'avance

Nature des charges constatées d'avance	Exercice en cours	Exercice précédent
Intérêts courus		
Fournisseurs, charges constatées d'avance	0	0
Créditeurs divers, charges constatées d'avance		
Totaux	0	0

Notes sur le compte de résultat**NOTE 17 – Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires net par secteur d'activité et par marché géographique se décompose comme suit :

Secteurs d'activité	Marchés géographiques			
	France	Autres	TOTAL	
Travaux	281 391		281 391	13,0%
Prestations de services	1 675 462		1 675 462	87,0%
Autres revenus des activités				
Chiffre d'affaires net	1 956 872		1 956 872	100%

Traitement des contrats à long terme :

Les contrats de promotion immobilière signés par la société dans le courant de l'exercice, présentent les caractéristiques de contrats à long terme :

- contrat dont l'exécution dépasse en général l'exercice annuel
- contrats spécifiquement négociés dans le cadre d'un projet unique
- contrats portant sur la réalisation ou la participation à cette réalisation d'un bien ou d'un service fréquemment complexe ;
- contrat prévoyant le droit à percevoir des revenus contractuels, fonction de la conformité du travail exécuté.

La constatation des produits et charges de ces contrats à long terme a été effectuée, conformément à l'avis du CNC n° 99-10 approuvé par le règlement CRC n° 99-08, à l'avancement.

Cette option définitive pour la reconnaissance du revenu à l'avancement qui constitue une dérogation par rapport aux dispositions prévues par le Plan Comptable Professionnel, a été retenue dans la mesure où elle est présentée aujourd'hui comme la méthode préférentielle au sens de l'article 380-1 du PCG.

NOTE 18 - Résultat financier

Le résultat financier de l'exercice, excédentaire de 22 K€ contre 11 K€ l'an passé est formé comme suit :

Détail du résultat financier	Produits	Charges	Résultat	Résultat exercice précédent
Produits financiers de participations	22 430		22 430	11 162
Intérêts sur opérations à long et moyen terme				
Résultat sur opérations à court terme				
Résultat sur opérations de change				
Mouvement des provisions sur participations				
Résultat sur instruments de couverture				
Totaux	22 430		22 430	11 162

NOTE 19 - Résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Produits	Charges	Résultat	Résultat exercice précédent
Cession d'éléments de l'actif immobilisé				
Autres éléments exceptionnels				-704
Mouvement des provisions				
Totaux				-704

NOTE 20 - Répartition de l'IS

	Base taxable	IS
Résultat d'exploitation	1 259 011	419 337
Résultat financier	22 430	7 477
Résultat exceptionnel		
Totaux	1 277 441	425 814

Autres informations**NOTE 21 - Eléments des entreprises liées**

Postes	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Prête		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Fournisseurs débiteurs		
Créances clients et comptes rattachés	547 522	547 650
Comptes Groupe et associés		171 343
Autres créances		
Capital souscrit appelé non versé		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 313	388 460
Clients créditeurs		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Comptes Groupe et associés		
Autres dettes		
Chiffre d'affaires	2 075 800	74 250
Autres produits d'exploitation		
Achats		99 355
Autres charges d'exploitation		
Produits de participation		
Autres produits financiers		22 430
Charges financières		
Impôt sur les bénéfices		425 814

NOTE 22 - Engagements hors bilan**a) Engagements donnés**

NEANT

b) Engagements reçus

NEANT

c) Engagements réciproques

NEANT

d) Engagement en matière de pensions et retraites

Compte tenu du nombre de salariés et de leur date d'entrée dans la société au cours de l'exercice, l'engagement au titre des indemnités de fin de carrière est considéré comme non significatif.

La société ne constate pas ses engagements de retraite par voie de provision. Chaque année, il est donnée l'information du montant estimé de cet engagement déterminé sur la base de la méthode rétrospective des droits acquis pour l'ensemble des collaborateurs, en fonction de leur âge, de la table de mortalité TV 88/90, du taux de turnover et de la probabilité d'être présent à la date de liquidation de leurs droits à la retraite.

Le montant à la clôture de l'exercice est de 4.353 euros.

Deux hypothèses ont été retenues pour le calcul de la provision :

- La première tient compte de cotisations lissées dans le temps sans versement initial
- La deuxième tient compte d'un versement unique égal au montant du passif social complété des cotisations annuelles dans le temps.

Les taux appliqués sont les suivants :

- L'augmentation annuelle des salaires est de 2% pour la catégorie cadre et de 1% pour la catégorie employés.
- Le taux d'actualisation est de 2,90 %
- Le taux de charges patronales est de 43,99% pour la catégorie cadres et de 46,56% pour la catégorie employés.

NOTE 23 - Engagements en matière de crédit-bail

NEANT

NOTE 24 - Effectif moyen

L'effectif moyen est de quatre salariés, dont trois salariés ont le statut cadre.

NOTE 25 - Droit individuel à la formation

Dans le cadre du droit individuel à la formation instituée par la loi 2004-391 du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle tout au long de la vie, au 31/12/2013, le volume d'heures de formation cumulées sur l'année 2013 s'élève à 369,14 heures.

NOTE 26 - Intégration fiscale

Depuis le 1^{er} janvier 2008 la société fait partie d'un groupe bénéficiant du régime d'intégration fiscale prévu à l'article 223 A du CGI. La société tête de groupe est la SA INOVALIS.

La convention d'intégration fiscale réglant la répartition des impôts au sein du groupe prévoit que les charges d'impôt dans les comptes sont intégrées comme en l'absence d'intégration fiscale et calculées sur le résultat fiscal propre. Les économies d'impôt réalisées sont conservées par la société tête de groupe et considérés comme un gain immédiat de l'exercice.

Le résultat fiscal de la société, déterminé comme si elle était imposée séparément, est un profit de 1.277.441 €.

Le montant des déficits pré-intégration, réalisés par la société, restant à reporter au 31/12/ 2013 est nul.

Le montant des déficits réalisés par la société au 31/12/ 2013 et inclus dans les déficits du groupe est nul.

NOTE 27 - Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

NEANT

NOTE 28 - Identité de la société consolidant

Les comptes de la société sont intégrés dans des comptes consolidés du GROUPE INOVALIS.

Le siège social du Groupe est situé 52, Rue De Bassano - 75008 - PARIS.

ANNEXE F

Rapports spéciaux des commissaires aux comptes d'Inoprom relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2011, le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013

Annexe F – 1 : Inoprom Rapport spécial CAC 2011

Annexe F – 2 : Inoprom Rapport spécial CAC 2012

Annexe F – 3 : Inoprom Rapport spécial CAC 2013



INOPROM

Société A Responsabilité Limitée

Au capital de 1.000 euros

Siège social :

9 avenue Hoche
75008 PARIS

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES
DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

Société d'Expertise Comptable – Inscrite au tableau de l'Ordre de Paris Ile-de-France
Société de Commissariat aux Comptes – Membre de la Compagnie Régionale de Paris
SARL au capital de 40 000 € - 502 510 860 RCS Paris

11 rue du Colisée – 75008 PARIS

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES****DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011****SOCIETE INOPROM**

A l'associé unique,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 223-17 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 223-17 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'associé unique.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSOCIE UNIQUE

En application de l'article R. 223-16 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L. 223-19 dudit code, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société BOUBYAN FIVE***Personne concernée***

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société BOUBYAN FIVE.

Le 1^{er} juin 2011, la société BOUBYAN FIVE a signé avec votre société une lettre de mission pour une étude de faisabilité sur l'immeuble sis Quai des Carrières 94220 Charenton-le-Pont appartenant à la société BOUBYAN FIVE.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2011 un produit d'un montant de 55.684 euros.

Avec la société WHITE BOETIE***Personne concernée***

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société WHITE BOETIE.

1. Le 19 juillet 2011, la société REALISTA a transféré à votre société, à titre gratuit, les droits et obligations du contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégée N° 2010-29 pour la mise aux normes SAE 2010 d'un ascenseur de l'immeuble sis 35 rue La Boétie 75008 Paris.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2011 un produit d'un montant de 7.612 euros.

2. Le 2 novembre 2011, votre société a conclu le contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégé N°2011-25 pour des travaux de rénovation du niveau 6 en totalité, travaux de mise en sécurité de l'accessibilité pour fin SAE 2010, travaux de rénovation de l'escalier de secours, travaux de rénovation des caves de l'immeuble sis 35 rue La Boétie 75008 Paris.

Au titre de cette convention, votre société n'a comptabilisé aucun produit au 31 décembre 2011.

Avec la société AREF SECOND PROPERTY

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société AREF SECOND PROPERTY.

1. Le 19 juillet 2011, la société REALISTA a transféré à votre société, à titre gratuit, les droits et obligations du contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégue N° 2010-05 pour la mise aux normes SAE 2010 de 2 ascenseurs de l'immeuble sis 44/50 avenue du Capitaine Glarner 93400 Saint-Ouen.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2011 un produit d'un montant de 9.900 euros.

2. Le 2 novembre 2011, votre société a conclu le contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégue N°2011-21 pour des travaux divers d'étanchéité et rénovation de l'immeuble sis 44-50 avenue du Capitaine Glarner 93400 Saint Ouen.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2011 un produit d'un montant de 3.207 euros.

3. Le 2 novembre 2011, votre société a conclu le contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégue N°2011-23 pour l'audit thermique des immeubles sis 12 rue du Centre, 3 rue de la Closerie et 11, boulevard des Remparts à Noisy le Grand.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2011 un produit d'un montant de 2.950 euros.

Avec la société SILVER NOISY

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société SILVER NOISY.

1. Le 19 juillet 2011, la société REALISTA a transféré à votre société, à titre gratuit, les droits et obligations du contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégue N° 2010-01 pour la mise aux normes SAE 2010 de 12 ascenseurs ainsi que du remplacement de la CTA de l'immeuble Vendôme sis à Noisy le Grand.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2011 un produit d'un montant de 10.398 euros.

2. Le 2 novembre 2011, votre société a conclu le contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégué N°2011-22 pour l'audit thermique des immeubles sis 12 rue du Centre, 3 rue de Closerie et 11, boulevard des Remparts à Noisy le Grand.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2011 un produit d'un montant de 1.100 euros.

3. Le 9 novembre 2011, votre société a signé une lettre de mission pour une étude de faisabilité sur l'immeuble sis 149/151 rue Saint Denis 75002 Paris.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2011 un produit d'un montant de 11.554 euros.

Avec la société WHITE ELECTRE REAL ESTATE

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société WHITE ELECTRE REAL ESTATE.

Le 15 mars 2011, la société REALISTA a transféré à votre société, à titre gratuit, les droits et obligations du contrat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée N° 2010-24 pour la mise aux normes SAE 2010 de la duplex sur le bâtiment Bureaux, la modernisation de l'ascenseur sur le bâtiment Logements et la modernisation du monte-charge sur le bâtiment Bureaux de l'immeuble sis 45 rue d'Hautpoul 75019 Paris.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2011 un produit d'un montant de 9.000 euros.

Avec la société WEL 5

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société WEL 5.

Le 19 juillet 2011, la société REALISTA a transféré à votre société, à titre gratuit, les droits et obligations du contrat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée N° 2010-13 pour la mise aux normes SAE 2010 de 18 ascenseurs de l'immeuble sis 19 rue de la Vanne 92120 Montrouge.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2011 un produit d'un montant de 1.925 euros.

Avec la société AREF DIAMANTS***Personne concernée***

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société AREF DIAMANTS.

1. Le 19 juillet 2011, la société REALISTA a transféré à votre société, à titre gratuit, les droits et obligations du contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégée N° 2010-04 pour la mise aux normes SAE 2010 de 6 ascenseurs de l'immeuble sis 41 rue Délizy à Pantin.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2011 un produit d'un montant de 1.275 euros.

2. Le 2 novembre 2011, votre société a conclu le contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégé N°2011-19 pour l'audit thermique de l'immeuble sis 41 rue Délizy à Pantin.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2011 un produit d'un montant de 1.030 euros.

Avec la société PREI 3***Personne concernée***

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société PREI 3.

1. Le 19 juillet 2011, la société REALISTA a transféré à votre société, à titre gratuit, les droits et obligations du contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégée N° 2010-22 pour la mise aux normes SAE 2010 de 4 ascenseurs de l'immeuble sis 29/31 rue Délizy à Pantin.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2011 un produit d'un montant de 1.120 euros.

2. Le 19 juillet 2011, la société REALISTA a transféré à votre société, à titre gratuit, les droits et obligations du contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégée N° 2010-30 pour la mise aux normes SAE 2010 de 2 ascenseurs de l'immeuble sis 53, boulevard Stalingrad à Malakoff.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2011 un produit d'un montant de 546 euros.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSOCIE UNIQUE

A) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 223-16 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'associé unique au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société INOVALIS

- *Convention d'intégration fiscale*

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et directeur général délégué de la société Inovalis.

Une convention d'intégration fiscale a été conclue le 21 septembre 2009 avec la société INOVALIS.

Paris, le 14 mai 2012

Le Commissaire aux Comptes
AUREALYS



Fabrice ABTAN

INOPROM

Société A Responsabilité Limitée

Au capital de 1.000 euros

Siège social :

52 rue Bassano
75008 PARIS

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**
DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES****DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012****SOCIETE INOPROM**

A l'associé unique,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 223-17 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 223-17 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'associé unique.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSOCIE UNIQUE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'associé unique, en application des dispositions de l'article L. 223-19 du Code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSOCIE UNIQUE

A) *dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé*

En application de l'article R. 223-16 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'associé unique au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société INOVALIS

- *Convention d'intégration fiscale*

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et directeur général délégué de la société Inovalis.

Une convention d'intégration fiscale a été conclue le 21 septembre 2009 avec la société INOVALIS.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2012 une charge d'un montant de 266.637 euros.

Avec la société WHITE BOETIE

- *Contrats de Maîtrise d'Ouvrage*

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société WHITE BOETIE.

1. Le 19 juillet 2011, la société REALISTA a transféré à votre société, à titre gratuit, les droits et obligations du contrat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée N° 2010-29 pour la mise aux normes SAE 2010 d'un ascenseur de l'immeuble sis 35 rue La Boétie 75008 Paris appartenant à la société WHITE BOETIE.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2012 un produit d'un montant de 150 euros.

2. Le 2 novembre 2011, votre société a conclu le contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégué N°2011-25 pour des travaux de rénovation du niveau 6 en totalité, travaux de mise en sécurité de l'accessibilité pour fin SAE 2010, travaux de rénovation de l'escalier de secours, travaux de rénovation des caves de l'immeuble sis 35 rue La Boétie 75008 Paris.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2012 un produit d'un montant de 3.806 euros.

Avec la société AREF SECOND PROPERTY

- *Contrat de Maîtrise d'Ouvrage*

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société AREF SECOND PROPERTY jusqu'au 27 août 2012.

Le 2 novembre 2011, votre société a conclu le contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégué N°2011-21 pour des travaux divers d'étanchéité et rénovation de l'immeuble sis 44-50 avenue du Capitaine Glarner 93400 Saint Ouen appartenant à la société AREF SECOND PROPERTY.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2012 un produit d'un montant de 9.900 euros.

Avec la société SILVER NOISY

- *Lettre de mission*

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société SILVER NOISY jusqu'au 3 septembre 2012.

Le 9 novembre 2011, la société SILVER NOISY a signé avec votre société une lettre de mission pour une étude de faisabilité sur l'immeuble sis 149/151 rue Saint Denis 75002 Paris appartenant à la société SILVER NOISY.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2012 un produit d'un montant de 11.554 euros.

B) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société SILVER NOISY

- *Contrat de Maîtrise d'Ouvrage*

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société SILVER NOISY jusqu'au 3 septembre 2012.

Le 19 juillet 2011, la société REALISTA a transféré à votre société, à titre gratuit, les droits et obligations du contrat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée N° 2010-01 pour le remplacement de la CTA sur le Vendôme 1 et la mise aux normes SAE 2010 des 12 ascenseurs de l'immeuble Vendôme sis à Noisy-le-Grand appartenant à la société SILVER NOISY.

Au titre de cette convention, votre société n'a comptabilisé aucun produit au 31 décembre 2012.

Avec la société AREF SECOND PROPERTY

- *Contrat de Maîtrise d'Ouvrage*

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société AREF SECOND PROPERTY jusqu'au 27 août 2012.

1. Le 19 juillet 2011, la société REALISTA a transféré à votre société, à titre gratuit, les droits et obligations du contrat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée N° 2010-05 pour la modernisation de 2 ascenseurs et la mise aux normes SAE 2010 de 2 ascenseurs de l'immeuble sis 44-50 avenue du Capitaine Glarner 93400 Saint Ouen appartenant à la société AREF SECOND PROPERTY.

Au titre de cette convention, votre société n'a comptabilisé aucun produit au 31 décembre 2012.

2. Le 2 novembre 2011, votre société a conclu le contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégue N°2011-23 pour un audit thermique de l'immeuble sis 12 rue du Centre - 3 rue de la Closerie et 11 boulevard des Remparts 93160 Noisy-le-Grand appartenant à la société AREF SECOND PROPERTY

Au titre de cette convention, votre société n'a comptabilisé aucun produit au 31 décembre 2012.

Avec la société WEL 5

- *Contrat de Maîtrise d'Ouvrage*

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société WEL 5 jusqu'au 20 juillet 2012.

Le 19 juillet 2011, la société REALISTA a transféré à votre société, à titre gratuit, les droits et obligations du contrat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée N° 2010-13 pour la mise aux normes SAE 2010 de 18 ascenseurs de l'immeuble sis 19 rue de la Vanne 92120 Montrouge appartenant à la société WEL 5.

Au titre de cette convention, votre société n'a comptabilisé aucun produit au 31 décembre 2012.

Avec la société WHITE ELECTRE REAL ESTATE

- *Contrat de Maîtrise d'Ouvrage*

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société WHITE ELECTRE REAL ESTATE.

Le 15 mars 2011, la société REALISTA a transféré à votre société, à titre gratuit, les droits et obligations du contrat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée N° 2010-24 pour la mise aux normes SAE 2010 de la duplex sur le bâtiment Bureaux, la modernisation de l'ascenseur sur le bâtiment logements et la modernisation du monte-charge sur le bâtiment bureaux de l'immeuble sis 45 rue d'Hautpoul 75019 Paris appartenant à la société WHITE ELECTRE REAL ESTATE.

Au titre de cette convention, votre société n'a comptabilisé aucun produit au 31 décembre 2012.

Avec la société BOUBYAN FIVE

- *Lettre de mission*

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société BOUBYAN FIVE jusqu'au 3 septembre 2012.

Le 1^{er} juin 2011, la société BOUBYAN FIVE a signé avec votre société une lettre de mission pour une étude de faisabilité sur l'immeuble sis Quai des Carrières 94220 Charenton-le-Pont appartenant à la société BOUBYAN FIVE.

Au titre de cette convention, votre société n'a comptabilisé aucun produit au 31 décembre 2012.

Paris, le 27 mai 2013

Le Commissaire aux Comptes

AUREALYS



Fabrice ABTAN

INOPROM

Société A Responsabilité Limitée

Au capital de 1.000 euros

Siège social :

52 rue Bassano
75008 PARIS

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES
DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

SOCIETE INOPROM

A l'associé unique,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 223-17 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 223-17 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'associé unique.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSOCIE UNIQUE

En application de l'article R. 223-16 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L. 223-19 dudit code, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société WHITE BOETIE

- *Contrats de Maîtrise d'Ouvrage*

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société WHITE BOETIE.

1. Le 7 juin 2013, votre société a conclu le contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégué N°2013-12 pour des travaux de pose de moquette et mise en peinture du lot A au niveau 6 de l'immeuble sis 35 rue La Boétie 75008 Paris. La livraison des travaux a été effectuée le 28 juin 2013.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2013 un produit d'un montant de 1.000 euros.

2. Le 5 septembre 2013, votre société a conclu le contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégué N°2013-17 pour des travaux de rénovation de l'escalier de secours, et divers travaux sur l'escalier principal de l'immeuble sis 35 rue La Boétie 75008 Paris. La livraison des travaux a été effectuée le 20 décembre 2013.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2013 un produit d'un montant de 750 euros.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSOCIE UNIQUE

En application de l'article R. 223-16 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'associé unique au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société INOVALIS

- *Convention d'intégration fiscale*

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et directeur général délégué de la société INOVALIS.

Une convention d'intégration fiscale a été conclue le 21 septembre 2009 avec la société INOVALIS.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2013 une charge d'un montant de 425.814 euros.

Avec la société WHITE BOETIE

- *Contrat de Maîtrise d'Ouvrage*

Personne concernée

Monsieur Fadi CALEDIT, gérant de votre société, et gérant de la société WHITE BOETIE.

Le 2 novembre 2011, votre société a conclu le contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégué N°2011-25 pour des travaux de rénovation du niveau 6 en totalité, travaux de mise en sécurité de l'accessibilité pour fin SAE 2010, travaux de rénovation de l'escalier de secours, travaux de rénovation des caves de l'immeuble sis 35 rue La Boétie 75008 Paris.

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé au 31 décembre 2013 un produit d'un montant de 3.806 euros.

Paris, le 19 mai 2014

Le Commissaire aux Comptes
AUREALYS



Fabrice ABTAN