

**Résultats 2014 :**  
**Une année de transition qui a affecté les résultats**  
**Un objectif de chiffre d'affaires de 110 millions d'euros en 2017**

- Chiffres clés proforma 2014
  - Chiffre d'affaires : 79,8 millions d'euros, en croissance de +20%
  - Résultat net : 1,3 million d'euros, en baisse de 43%
- Une transition concrétisée par un élargissement des activités du groupe
- Un plan stratégique qui a pour objectifs 800 millions d'euros de collecte sur trois ans, 110 millions d'euros de chiffre d'affaires à fin 2017 et une rentabilité supérieure à 10%

En M€	2014 <sup>(1)</sup>	2013 <sup>(2)</sup>	Var	Proforma 2014 (12 mois)	Proforma 2013 (12 mois)	Var
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>52,1</b>	<b>21,8</b>	<b>139%</b>	<b>79,8</b>	<b>66,6</b>	<b>20%</b>
Marge brute	31,6	21,8	45%	43,3	39,8	9%
<b>Résultat net</b>	<b>- 1,3</b>	<b>17,9</b> <sup>(3)</sup>	<b>- 107%</b>	<b>1,3</b>	<b>2,3</b>	<b>-43%</b>
Dont résultat net part du groupe	- 1,3	17,9 <sup>(3)</sup>	- 107%	1,3	2,3	-45%

- (1) En raison du rapprochement avec les sociétés de services immobiliers du groupe Inovalis (cf. Communiqué de Presse du 18/07/2014), la méthode comptable utilisée est celle de l'acquisition inversée. Les chiffres financiers des sociétés de l'ancien périmètre ne sont comptabilisés que sur le second semestre en 2014. Pour cette raison Avenir Finance fournit également des données proforma qui comptabilisent les résultats des deux périmètres depuis le 01/01/2014. Pour davantage d'informations, se référer au paragraphe explicatif en page 3.
- (2) En application de la méthode comptable de l'acquisition inversée citée ci-dessus, les résultats 2013 ne prennent en compte que le périmètre des sociétés de services immobiliers du groupe Inovalis (sociétés apportées). Pour cette raison Avenir Finance fournit également des données proforma.
- (3) Le résultat net 2013 a été impacté par un produit exceptionnel issu de l'activation de la valorisation des fonds de commerce des sociétés de services immobiliers qui ont intégré le groupe Avenir Finance le 18/07/2014.

**Principaux événements et résultats 2014**

Le groupe Avenir Finance enregistre au titre de l'exercice 2014 un chiffre d'affaires de 52,1 millions d'euros<sup>(1)</sup>. En vision proforma sur 12 mois, le chiffre d'affaires atteint 79,8 millions d'euros.

Le résultat net s'élève à 1,3 million d'euros en vision proforma 2014. Ce résultat en baisse traduit l'impact des principaux événements suivants :

- une moindre performance et des décalages dans plusieurs métiers, suite aux différents regroupements des 12 derniers mois ;
- une réorientation de la prise en compte des risques immobiliers qui a conduit à une révision comptable de leur évaluation (retards sur un chantier, provisionnement sur créances et ajustement de la valeur du stock immobilier) ;
- les opérations de croissance externe qui ont engendré des coûts exceptionnels.

Le résultat net a également été dégradé par l'amortissement des fonds de commerce des sociétés de services immobiliers qui ont intégré le groupe le 18/07/2014. Cet amortissement sur 20 ans s'élève à 1,8 million d'euros par an et n'a pas d'impact sur la trésorerie du groupe.

Enfin, le renforcement du partenariat commercial et capitalistique entre Avenir Finance Gestion Privée et Ageas France (cf. Communiqué de Presse du 02/12/2013) a impacté favorablement d'un point de vue comptable le résultat net.

2014 a été une année de forte transition marquée par trois opérations de croissance externe :

- l'intégration du Réseau Salarié d'Ageas France le 1<sup>er</sup> janvier, dotant Avenir Finance d'un réseau national de conseillers ;
- le rapprochement avec les sociétés de services immobiliers du groupe Inovalis en France et en Allemagne, voté le 18 juillet en Assemblée Générale, qui a permis l'arrivée de nouveaux métiers dans le groupe ;

- la reprise des activités de Gemofis, qui a abouti en janvier 2015, pour renforcer l'offre de conseil d'Adyal.

Ces opérations ont changé la dimension du groupe et ont nécessité une réorganisation.

### Nouvelles Unités Génératrices de Trésorerie (UGT)

La direction a procédé à une redéfinition des Unités Génératrices de Trésorerie (UGT), conforme avec la nouvelle réalité opérationnelle de l'entreprise :

- l'UGT Gestion d'Actifs, Gestion Privée et Distribution regroupe Avenir Finance Investment Managers et Avenir Finance Gestion Privée ;
- l'UGT Services Immobiliers rassemble les sociétés Adyal Property Management, Adyal Facilities, Adyal Conseil, Avenir Finance Gestion & Property et Realista ;
- l'UGT Production Immobilière regroupe les filiales Aupera, Avenir Finance Immobilier, Inoprom et Realista Résidences.

Les charges de la société mère Avenir Finance sont réparties au sein des UGT.

En M€	Proforma 2014 (12 mois)	Proforma 2013 (12 mois)	Var
<b>GESTION D'ACTIFS &amp; GESTION PRIVEE &amp; DISTRIBUTION</b>			
Chiffre d'affaires	27,8	19,8	40%
Marge brute	17,6	11,8	49%
Résultat opérationnel courant	0,1*	2,7	- 95%
<b>SERVICES IMMOBILIERS</b>			
Chiffre d'affaires	23,1	24,6	- 6%
Marge brute	22,9	23,8	- 3%
Résultat opérationnel courant	4,1	2,8	46%
<b>PRODUCTION IMMOBILIERE</b>			
Chiffre d'affaires	28,9	22,2	30%
Marge brute	2,8	4,1	-32%
Résultat opérationnel courant	- 1,9	0,0	-
<b>TOTAL</b>			
Chiffre d'affaires	79,8	66,6	20%
Résultat opérationnel courant	2,3*	5,6	- 58%

\* : ce résultat opérationnel courant intègre le badwill, produit exceptionnel, issu de l'intégration du Réseau Salarié d'Ageas France.

### Plan de croissance 2015-2017

Le groupe Avenir Finance a pour ambition de devenir un acteur majeur dans la conception, la distribution et la gestion d'actifs immobiliers et financiers.

Le nouveau cycle de croissance repose sur l'accélération de la collecte annuelle du groupe, combinée à une amélioration de la profitabilité.

L'ambition d'Avenir Finance s'exprime par un objectif de collecte de 800 millions d'euros cumulés sur les trois prochaines années (contre 450 millions d'euros entre 2012 et 2014), qui bénéficiera à l'ensemble des filiales du groupe en termes de chiffres d'affaires et d'économies d'échelle.

Cette croissance de la collecte est portée par deux leviers principaux :

- une capacité renforcée de distribution qui permettra la commercialisation de produits existants à de nouvelles typologies de clients ;
- le lancement de produits financiers et immobiliers innovants.

En outre, l'UGT Services Immobiliers bénéficiera des activités de structuration de fonds d'Inovalis, actionnaire d'Avenir Finance, auprès d'une clientèle étrangère. A titre d'exemple, lors du 2<sup>nd</sup> semestre 2014, Inovalis REIT a investi 150 millions d'euros d'actifs immobiliers, aujourd'hui gérés par les sociétés du groupe Avenir Finance.

**Les objectifs du groupe Avenir Finance pour 2017 sont d'atteindre 110 millions d'euros de chiffre d'affaires – soit une croissance de 38% sur trois ans – et un taux de marge opérationnelle courante supérieur à 10% à fin 2017.**

## Perspectives par métiers

### 1) La Gestion d'Actifs, la Gestion Privée et la Distribution - Innovation, cross selling et canaux

L'UGT Gestion d'Actifs, Gestion Privée et Distribution contribuera fortement à la croissance des trois prochaines années. Les axes de développement principaux sont :

- Gestion d'Actifs : un objectif de doublement des actifs à un milliard d'euros d'ici 2017 grâce à : (i) l'expertise des équipes et un accroissement de la collecte sur les OPCVM phares, (ii) l'élargissement dès 2015 de la gamme produits avec notamment des SCPI de rendement investies dans des actifs immobiliers européens ;
- Gestion Privée : un enrichissement de l'offre de produits et de services à forte valeur ajoutée, afin de mieux accompagner les 50 000 clients du groupe dans l'ensemble de leurs problématiques patrimoniales. Cela inclut la mise en place de pôles d'Ingénierie Financière et Patrimoniale, et d'une activité de Conseils en Investissement ;
- Distribution : (i) poursuite des partenariats existants et développement de nouveaux partenariats dès 2015 pour la distribution de produits immobiliers spécifiques auprès de la clientèle privée de nos Partenaires ; (ii) développement de la distribution d'OPCVM et SCPI gérés par la société de gestion AFIM auprès des CGPI ; (iii) renforcement de la force de vente institutionnelle pour la distribution d'OPCVM, de SCPI et de l'offre immobilière du Groupe (sous forme de Club Deals / Blocs / OPCI) auprès d'une clientèle institutionnelle française, puis européenne.

### 2) Les Services Immobiliers - Globalité, innovation et synergies

Avenir Finance dispose d'une offre de services immobiliers globale et intégrée. Le potentiel de développement de chacun des métiers diffère selon leur taille ainsi que l'intensité concurrentielle de leur marché.

- Property Management : activité fortement récurrente qui a connu une période de réorganisation en 2014 et de modernisation en se dotant d'outils connectés et de supports en ligne. Les objectifs du nouveau management consistent notamment en une montée en gamme de la qualité des prestations ;
- Facility Management : un métier en plein essor dont le développement s'articule autour : (i) d'une focalisation sur les contrats Grands Comptes, (ii) du maintien de son avance technologique grâce à des investissements continus en R&D, (iii) du développement d'une offre de gestion technique pour comptes de tiers ;
- Conseil : la reprise des activités de Gemofis en janvier 2015 renforce significativement ce pôle ;
- Asset Management : une activité dont le développement passe par la création d'une offre à destination d'investisseurs ou de family offices tiers.

### 3) La Production Immobilière - Rationalisation, maîtrise du risque et rentabilité

L'objectif premier des filiales de l'UGT Production est de servir les besoins des autres activités du groupe. Un développement à moyen terme en agissant pour compte de tiers est néanmoins possible.

- Suivi de Travaux et Maîtrise d'Ouvrage Déléguée : réorganisation en cours des filiales Aupera et Inoprom (doublement des effectifs opérationnels) afin de renforcer la production et le contrôle des risques.
- Activité de Marchand de Biens : activité qui profite de la mise en place depuis septembre 2014 d'une équipe transversale de prospecteurs, en charge de la détection des opportunités d'investissement et de l'évaluation des immeubles.

## Dividendes

Dans une période stratégique de réorganisation, le groupe Avenir Finance entend préserver toutes ses capacités d'investissement et de développement. Ainsi, le Conseil d'Administration propose aux actionnaires de ne pas distribuer de dividendes, lors de la prochaine Assemblée Générale.

## Note explicative de la méthode comptable

En accord avec l'AMF, l'opération du 18 juillet 2014 (cf. Communiqué de Presse publié le même jour) est considérée d'un point de vue comptable comme une prise de contrôle d'Avenir Finance par Inovalis. La méthode comptable de calcul des résultats du groupe Avenir Finance suite à l'opération est celle de l'acquisition inversée. Selon cette méthode, et pour l'exercice 2014 uniquement, les chiffres financiers d'Avenir Finance cumulent les résultats consolidés depuis le 1<sup>er</sup> janvier des sociétés apportées (Adyal,

Realista, Inoprom, Inovalis Asset Management, Inovalis Property Management), avec ceux du périmètre historique d'Avenir Finance à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2014.

Ainsi, les chiffres financiers du groupe à fin décembre 2014 se basent sur 12 mois pour les sociétés apportées et 6 mois pour les sociétés du périmètre historique d'Avenir Finance.

Afin de faciliter la lecture, Avenir Finance fournit des données proforma qui comptabilisent les résultats des deux périmètres depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

**Prochain rendez-vous :**  
**Publication du chiffre d'affaires du premier trimestre 2015 le 7 mai 2015 après bourse**

Note 1 : les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 2 avril 2015.

Les procédures d'audit ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes et les rapports relatifs à la certification des comptes sont en cours d'émission.

Note 2 : les communiqués et les informations financières relatifs au groupe sont disponibles sur le site [www.avenirfinance.fr](http://www.avenirfinance.fr).

\*\*  
\*

**A propos d'Avenir Finance** - [www.avenirfinance.fr](http://www.avenirfinance.fr) : coté sur Eurolist, Avenir Finance est un acteur majeur dans la conception, la distribution et la gestion d'actifs immobiliers et financiers.

Avenir Finance bénéficie d'une expertise métiers reconnue en immobilier d'entreprise et immobilier d'habitation ancien à rénover. En gestion d'actifs financiers, le groupe a développé un pôle de compétences unique en allocation d'actifs, long only et performance absolue.

Avenir Finance - 51, rue de Saint-Cyr - 69009 Lyon – Tél : 04 27 70 54 00 - Fax : 04 27 70 54 01 - Email : [info@avenirfinance.fr](mailto:info@avenirfinance.fr) - S.A. au capital de 4.683.492 € - RCS Lyon B 402 002 687 - Code APE 6420Z - TVA Intracommunautaire FR 89402002687 - Cotée sur Eurolist.

**Avenir Finance**  
Stéphane Amine  
Président Directeur Général  
Tél : 04 27 70 54 00  
Email : [actionnaire@avenirfinance.fr](mailto:actionnaire@avenirfinance.fr)

Stéphanie du Ché  
Communication  
Tél : 06 16 36 11 08  
Email : [s.duche@avenirfinance.fr](mailto:s.duche@avenirfinance.fr)

