

Paris, le 9 novembre 2021 à 18 heures

Adomos entre au capital d'Abrastone Patrimoine

Adomos prend une participation de 20% chez Abrastone Patrimoine (www.abrastone.com), spécialiste de la vente en VEFA haut-de-gamme d'appartements et locaux commerciaux aux particuliers à hauts revenus : entrepreneurs, expatriés, professions libérales, foncières privées, et aux family offices.

Fondée par Monsieur Fabien Sellam, diplômé d'un Master Banque&Finance à l'Université Paris Dauphine en 2006, qui a évolué dans le secteur bancaire chez Lazard Paris puis BNP Paribas Londres avant de créer sa propre structure de Conseil et d'Expertise comptable et par Monsieur Michael Benmoussa, diplômé de l'Université Paris Dauphine, de l'ESTP Paris et membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) depuis 2011 avec une expérience de 15 ans dans l'industrie immobilière européenne, la société Subsquare SAS, qui exerce son activité sous le nom commercial d'Abrastone Patrimoine, s'appuie sur un management expert tant du point de vue immobilier que du point de vue comptable et fiscal leur permettant de vendre des produits d'investissement immobilier dans des gammes de prix élevées (lot moyen à 480,000€) jusqu'à présent pas ou peu traitées par Adomos. Abrastone Patrimoine est un jeune acteur dans le secteur mais son activité connaît une croissance importante, le nombre de réservations ayant doublé entre 2020 et 2021 et son taux de transformation de réservations en ventes est aujourd'hui supérieur à 92% en raison des profils premium de ses clients.

Le nombre de ventes et de réservations dans le neuf d'Abrastone en 2021 est estimé à près de 10% de celles d'Adomos avec un prix moyen de vente représentant une commission de vente 2 fois supérieure.

Une synergie importante

Un certain nombre des prospects Adomos et plus particulièrement les professions libérales sont intéressées par une structuration fiscale et une offre produit différente de celle habituellement traitée dans le cadre de la loi Pinel et / ou des investissements dans l'ancien en province. Ces contacts seront désormais en partie traités par Abrastone Patrimoine qui sera apte à les conseiller, les aviser fiscalement et les accompagner dans le meilleur montage possible suivant leurs profils. L'ADN d'Abrastone Patrimoine est de développer du patrimoine et du revenu locatif tout en optimisant l'imposition supplémentaire quand celle d'Adomos est de transformer de l'impôt en patrimoine immobilier. Combiner ces deux activités est une évidence dans le but de toucher tout type de profil d'investisseurs.

Inversement, Adomos a des partenariats plus nombreux et plus anciens qu'Abrastone Patrimoine avec les grands promoteurs français ce qui permettra à Abrastone Patrimoine de diversifier son offre produits y compris la revente d'immeubles résidentiels loués en province en bloc pour certains investisseurs qualifiés.

Une opération en deux temps venant renforcer le capital humain et élargir l'activité du groupe Adomos

La prise de participation se fait sous la forme d'apports en nature de 200 actions d'Abrastone Patrimoine représentant 20% de son capital social et des droits de vote. Messieurs Fabien Selam et Michael Benmoussa (via sa holding de participation) deviendront ainsi actionnaires d'Adomos. Les apporteurs se sont par ailleurs engagés à conserver les actions Adomos émises en rémunération de leurs apports pendant une période de 12 mois.

Cette modalité de prise de participation démontre la confiance des fondateurs d'Abrastone Patrimoine dans le potentiel de revalorisation et de développement d'Adomos dans le cadre des synergies évoquées ci-dessus.

Inversement, Adomos se voit enrichi de l'expertise technique de ces nouveaux associés, qui constitue une base managériale élargie que la société n'aurait pas eu la capacité financière d'embaucher.

A l'issue de cette première prise de participation, Adomos bénéficiera d'une option d'achat, exerçable en 2023, pouvant l'amener à détenir 49% ou 100% du capital social d'Abrastone Patrimoine, sur la base d'un multiple de six fois l'EBE moyen au cours des exercices sociaux précédant l'exercice de ladite option d'achat. Les associés Fondateurs d'Abrastone Patrimoine pourront choisir d'être rémunérés par voie d'apport en nature ou par voie de cession contre espèces.

Une stratégie de croissance de l'activité d'Adomos par build up de petites sociétés à fort potentiel

Cette première opération de prise de participation par paiement en actions initie une stratégie de consolidation des métiers du placement immobilier dans une perspective relative, le paiement en actions étant globalement moins coûteux que des paiements en cash financés par OCABSA plus dilutive permettant d'augmenter le périmètre des activités d'Adomos.

Adomos entend procéder à d'autres opérations venant renforcer la technicité et les capacités financières de création de valeur dans une logique d'élargissement de l'offre produits qui sera consolidée à un portefeuille de technologie aidant à la sélection optimisée des structures fiscales des produits associés selon le profil des investisseurs.

L'opération d'apport de titres de Subsquare SAS sera présentée pour approbation aux actionnaires d'Adomos lors d'une assemblée générale extraordinaire qui se tiendra au cours du deuxième trimestre 2022.

ADOMOS (ALADO, code ISIN FR0013247244), est un intervenant majeur de la distribution par Internet d'immobilier d'investissement locatif à destination du particulier. www.adomos.com/bourse

Contact société : adomos@adomos.com

Contact agence : info@capvalue.fr