

# CHECK

ANALYSE D'ENTREPRISE  
Stephan Appel

DURABLE

DATE : MARS 2016

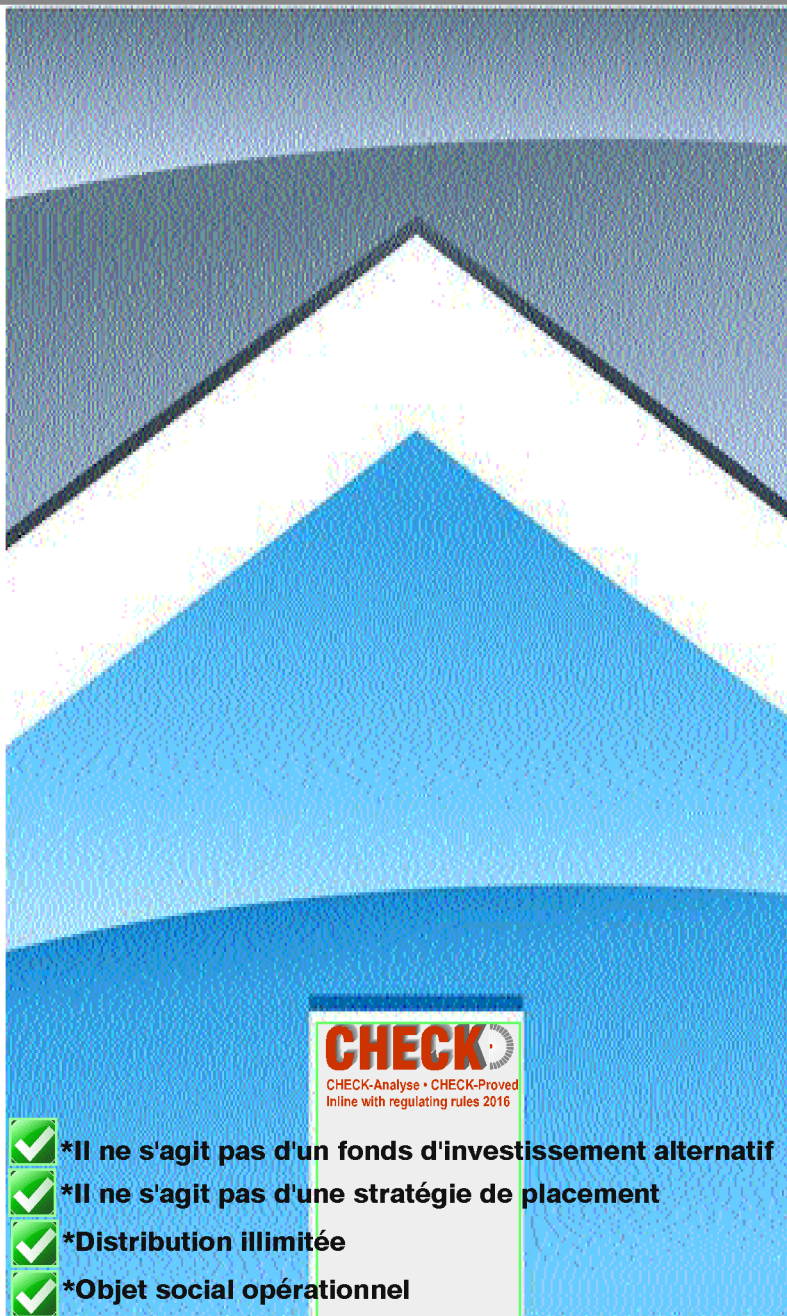
## ADAMAS Europäische Genossenschaft SCE mit beschränkter Haftung Acquisition de parts sociales de coopératives

### Remarque importante:

CHECK examine et évalue en l'occurrence la mise en place des objectifs et la rentabilité des placements, de l'investissement direct et des coopératives européennes. De même, une évaluation favorable ne représente aucune garantie contre le risque de perte. Les placements dont la nature est examinée ici, ne constituent aucun placement monétaire ni aucune participation au sens d'un fonds ou d'un investissement alternatif. CHECK évalue les informations relatives aux placements, à l'investissement direct ou à une adhésion à une coopérative à la date d'aujourd'hui.

CHECK-Analyse ne représente aucune "entreprise d'investissements". Elle n'est nullement régie par la loi allemande sur la négociation de titres (Wertpapierhandelsgesetz). CHECK ne traite pas des valeurs mobilières et ne participe pas à la conception et au placement de produits financiers. CHECK n'effectue aucune "analyse financière" au sens de l'article de 34 b la loi allemande sur la négociation de titres (WpHG). CHECK ne donne aucune recommandation d'achat et ne fait valoir aucun droit à une représentation complète des risques potentiels, qui peuvent être liés à un placement, à un investissement direct ou à l'adhésion à une coopérative.

Vous trouverez sur la page d'accueil de CHECK une analyse de suivi des évaluations publiées jusque-là par CHECK, y compris des offres qui n'ont pas abouti : [www.check-analyse.de/analyse.de/NachCHECK](http://www.check-analyse.de/analyse.de/NachCHECK)



- ✓ \*Il ne s'agit pas d'un fonds d'investissement alternatif
- ✓ \*Il ne s'agit pas d'une stratégie de placement
- ✓ \*Distribution illimitée
- ✓ \*Objet social opérationnel

### Membres

Potentiel d'accès à de nouveaux membres: **1,38\***

### Objet social

Performance de l'objet social coopératif: **1,25\***

### Écologie

Potentiel d'atteinte de l'objectif écologique et social: **1,39\***

### Économie

Potentiel d'atteinte de l'objectif économique : **1,25\***

### Valeur pour les membres

Potentiel total de la valeur pour les membres : **1,32\***

Analyse et évaluation d'une coopérative européenne SCE (Société cooperative européenne) à responsabilité limitée - siège au Liechtenstein

# LE MODÈLE D'ADHÉSION D'ADAMAS

## OBJECTIF DE L'OFFRE D'ADHÉSION D'ADAMAS SCE :

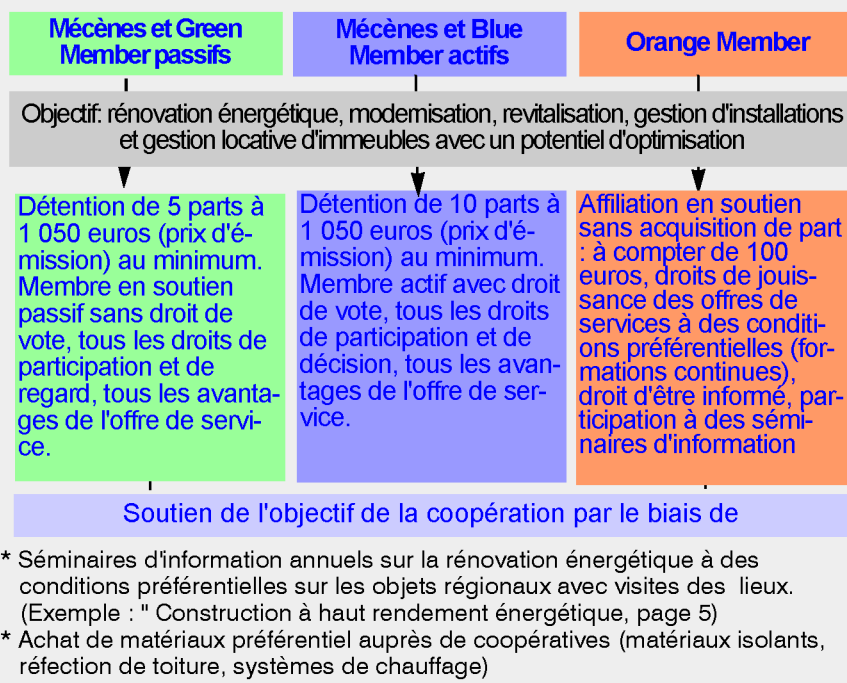
Les personnes physiques et morales issues de l'Espace économique et européen (EEE) peuvent devenir membres de " adamas Europäische Genossenschaft SCE mit beschränkter Haftung ", inscrite au Liechtenstein, dans le but de " créer des valeurs communes ". " L'économie et les besoins de ses membres " sont encouragés à cette fin. La coopérative a pour objet : la réalisation des avantages d'achat, la formation et la formation continue des membres, ainsi que " l'acquisition directe d'immeubles ayant un potentiel d'optimisation à la valeur vénale actuelle avec la conception et la réalisation immédiates du projet de développement et de gestion ". Voir DIAGRAMME sur le modèle d'entreprise à la page 4. Font partie des membres fondateurs, outre une société fiduciaire, un avo-

cat et les gestionnaires de patrimoine du groupe Fairvesta, basé à Tübingen. Ils possèdent plusieurs décennies d'expériences dans l'acquisition d'immeubles provenant de situations particulières. Sur le plan de la conception, cette équipe, d'après les renseignements que nous avons recueillis, s'est même élargie à des gestionnaires possédant des décennies d'expérience dans le domaine de la réhabilitation écologique, issus de l'équipe d'un groupe allemand établi dans le secteur du bâtiment et des travaux publics (BTP). L'élargissement du cœur de métier vise : " la réhabilitation, la modernisation, la revitalisation et la gestion des installations, ainsi que la location, la gestion et la vente des immeubles ainsi développés ". Le critère et les principes généraux dans le domaine de la construction sont les normes de Stuttgart pour la rénovation de bâtiments anciens de l'EBZ (Centre de conseil en énergie) : ces normes sont

## La réhabilitation écologique

"" des instruments les plus importants pour l'augmentation du taux de rénovation font partie des bons programmes de soutien. La ville de Stuttgart se hisse en tête depuis plusieurs années avec un bon exemple. Son programme d'économies d'énergie encourage des investissements dans la rénovation de logements avec des subventions pouvant atteindre 6 000 euros par logement. Ces fonds peuvent être combinés avec ceux de l'Institut de crédit pour la reconstruction (KfW) et de l'Office fédéral de l'économie et du contrôle des exportations (BaFa), ce qui rend la rénovation de bâtiments anciens particulièrement attractive (U. König, ingénieur diplômé GF EBZ).

## VARIANTES D'ADHÉSION D'ADAMAS



## Décret allemand sur l'alimentation énergétique (EnEV)

" La modification de fond la plus importante a été entreprise en 2009 par le biais du changement de la méthode de calcul. Désormais, les résultats du bâtiment sont impérativement comparés avec un bâtiment de référence fictif (cf. tableau page 5). La " maison souhaitée en vertu de l'EnEV " est comparée à l'état existant ... de la rénovation énergétique d'un bâtiment réel (par exemple, bâtiment passif, bâtiment efficace soutenu par la KfW 40, 55, 70) Guide de l'EBZ " Economie d'énergie, rénovations et modernisations " 2016

mises au point depuis 1999 par des experts chevronnés dans le domaine de l'environnement et ont été appliquées avec succès jusqu'ici sur 52 projets dans la région de Stuttgart. Ces normes environnementales reposent sur des rénovations de bâtiments à faible consommation d'énergie. L'EBZ est soutenu par le service de la protection de l'environnement de la ville de Stuttgart. En tant que précurseur de la politique de protection du climat de la République fédérale, l'EBZ se soumet avec 4 500 communes dans toute l'Europe à des normes environnementales strictes dans l'objectif " de réduire à hauteur de 30 % " les dispositions prescrites par le décret allemand sur les économies d'énergie (Dr. J. Görres, responsable de l'économie énergétique, Stuttgart)

## Possibilités de l'adhésion

La composition des membres se trouve au milieu de cette page : les Blue Member actifs, les Green Member passifs en soutien, les Orange Member en soutien. L'administratrice conformément au registre du commerce est l'établissement " CONFIDENTIA TREUHAND ANSTALT, Triesen, Liechtenstein, ayant le même siège social que la coopérative, qui est exerce simultanément la fonction de fiduciaire pour les membres d'ADAMAS. L'admission de membres n'est pas limitée, ainsi que le montant du capital de la coopérative. Les Blue et Green

Member se voient portés au crédit le dividende annuel jusqu'à la 10ème année. À compter de la 10ème année, le paiement des dividendes accumulés est effectué tous les ans. Le dividende porte sur l'apport nominal réel. Les membres peuvent exiger un remboursement de l'apport à hauteur de 6 % par an de leur apport dans la coopérative. On escompte un rendement entre 6 et 8 % par an en moyenne. Si la part minimum d'un " Green Member " (par le biais des remboursements) baisse pour se situer en-deçà de 1 000 euros, il sort, chez un " Blue Member " lorsque sa part baisse pour se situer en-deçà de 10 000 euros. Les reliquats sont payés. Le membre sortant a droit au paiement d'un actif net après liquidation sur la base des derniers états financiers sous réserve du maintien du capital initial et d'une réserve de liquidités adéquate.

## Responsabilité supplémentaire exclue

Tout risque de responsabilité pour les membres de la coopérative, qu'ils soient Blue Member actifs, Green Member passifs ou Orange Member passifs, est exclu conformément aux statuts.

# CLASSIFICATION D'ADAMAS SCE - VALEUR POUR LES MEMBRES

## Société gérée de manière démocratique

Les coopératives, à l'instar d'ADAMAS SCE, sont des sociétés gérées de manière démocratique ayant pour objectif un " soutien économique " (Zerche et al., 1998). Le soutien économique vise une entreprise commerciale commune, sans restriction du nombre de membres, s'il est conçu pour un usage collectif avec des hommes de bonne volonté et dans un esprit de solidarité (article 1 de la loi allemande sur les coopératives (Genossenschaftsgesetz)). Une analyse comparative des objectifs des coopératives nationales et européennes et leurs modèles d'entreprises indique que le regroupement des membres de coopératives pour réaliser les avantages communs de leurs membres montre une caractéristique essentielle : l'aspiration porte régulièrement sur une combinaison optimale " de l'esprit de solidarité et de l'obstination " (Kienbaum 2015).

## Délimitation par rapport aux autres formes de sociétés

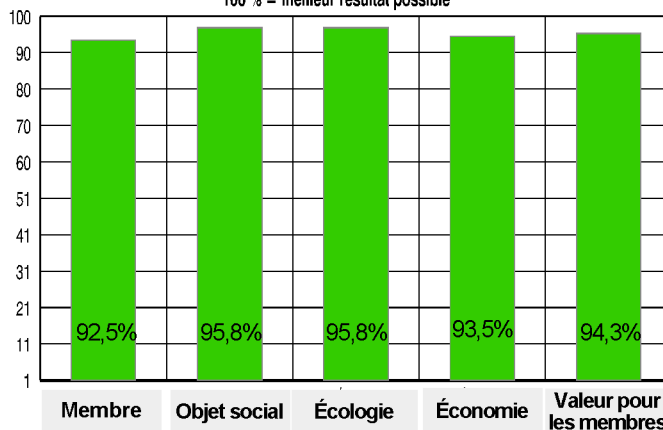
L'avantage des membres d'aspiration commune des coopératives, à l'instar d'ADAMAS SCE, est ciblé sur les objectifs subjectifs de ses membres qui sont axés vers un avantage commun, et non sur l'intérêt du capital le plus influent (comme par exemple la société anonyme ou la société à responsabilité limitée). La qualité des 2,6 millions de coopératives qui existent dans le monde (Nations Unies 2014) réside dans leur aptitude à atteindre les objectifs de soutien économique de leurs membres par rapport aux " capitalistes entrepreneurs possédant des moyens de production habilités à donner des instructions " (Nutzinger 1987).

## Évaluation de la " valeur pour les membres "

CHECK évalue l'action conjointe effective des objectifs principaux et annexes de la coopérative. L'action conjointe de la capacité de la coopérative " à (mettre à la disposition) de ses membres les prestations répondant aux besoins " (Tschöpel 2011) est mesurée. La notion clé pour l'échelle d'évaluation de 1 à 6 (1 = meilleure note) est la " valeur pour les membres " (Theurl/Böttinger), l'antonyme étant la " valeur pour les actionnaires "

## Le potentiel de la valeur pour les membres d'ADAMAS SCE

Évaluation individuelle et totale de l'action conjointe des objectifs les plus importants d'ADAMAS  
100 % = meilleur résultat possible



pour les sociétés anonymes. La " valeur pour les membres " est la " valeur totale de l'activité de l'entreprise coopérative pour les membres " (Theurl/ Böttinger). La valeur pour les membres comprend

a) l'avantage direct des membres (formations continues, avantages de la connexion au réseau de la branche, dividendes) b) l'avantage indirect des membres : droits de codécision, création d'un parc de logements durable sur le plan écologique et social, acceptation sociale élevée.

## Les quatre composants du potentiel de valeur pour les membres d'ADAMAS :

a) potentiel d'accès pour acquérir de nouveaux membres - maintien des membres fondateurs - évaluation partielle : 1,38\* b) base opportuniste du modèle d'entreprise (effets d'aubaine grâce à des conditions d'achat optimisées) - évaluation partielle :

1,25\* Efficacité économique :

avantage personnel de l'adhésion 1,25\* c) potentiel d'atteinte des objectifs sur le plan écologique et social (par exemple économies d'émissions de CO<sup>2</sup> grâce à la construction durable) - évaluation partielle :

1,39\* d) évaluation globale de la valeur pour les membres par CHECK :

1,32\*

\*) Évaluation de projet par CHECK : le potentiel de la valeur pour les membres est actuellement évalué. Au plus tard un an, la mise en œuvre doit être vérifiée et l'évaluation du niveau de réalisation doit être ajustée.



**Potentiel d'acquisition de nouveaux membres - Maintien des membres fondateurs**



**Base opportuniste du modèle d'entreprise coopérative**



**Efficacité économique - Avantage personnel de l'adhésion**



**Potentiel d'atteinte des objectifs écologiques et sociaux**



**" Valeur pour les membres " - Action conjointe des objectifs de la coopérative ADAMAS SCE pour ses membres**



**Dividende attractif dégagé par la coopérative**

## Aspect central de toutes les coopératives

Le trait dominant de toutes les coopératives dans leur ensemble, d'après un rapport des Nations Unies de 2014, réside dans le fait que plus de 100 millions d'hommes trouvent des emplois sûrs et corrects. Notamment lors de la crise financière, les coopératives ont démontré leurs forces de manière impressionnante. La notation de défaillance ou d'insolvabilité des entreprises coopératives est en Allemagne, avec 0,0 % en 2014, la plus faible de toutes les formes de sociétés concernées (Creditreform, juillet 2015).

## Équivalence qualitative des objectifs des coopératives

Chaque objectif d'une coopérative inscrite a sa propre qualité. Les objectifs réagissent aux besoins individuels de ses membres et aspirent à un bénéfice plus important grâce à la gestion commune avec des pairs (" Ce qui ne peut être réalisé individuellement, peut être obtenu à plusieurs " Friedrich Wilhelm Raiffeisen, 1818-1888).



# LE MODÈLE D'ENTREPRISE D'ADAMAS SCE

## Facteurs d'influence qualitatifs sur la valeur pour les membres d'ADAMAS

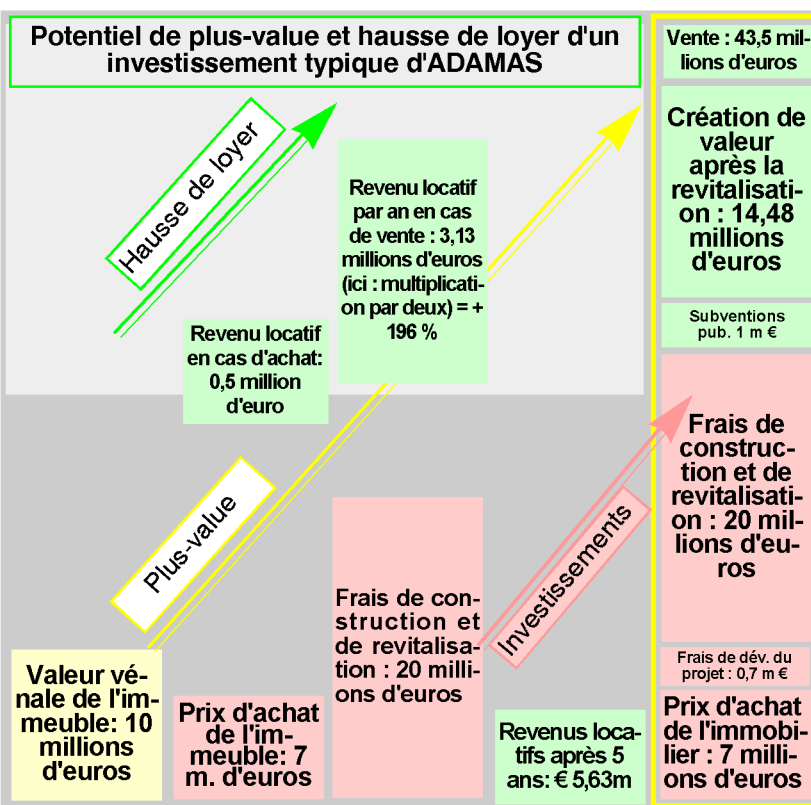
Chez ADAMAS, il existe la base économique du potentiel d'accès à des objets immobiliers issus de valorisations bancaires qui sont accessibles uniquement à une poignée d'agents immobiliers (à l'instar des gestionnaires d'ADAMAS). Dans le secteur commercial allemand, ADAMAS est adapté de manière optimale aux facteurs environnementaux des conditions cadres sociales dans ce segment de la valorisation d'immeubles résidentiels et commerciaux grâce à de précédentes expériences couronnées de succès, de plusieurs décennies.

## Vérification des normes de la coopérative

L'efficacité de la mise en œuvre des objectifs de la coopérative à vocation de soutien économique avec l'engagement de ses membres et le savoir de ses pairs actifs, est directement liés aux activités opérationnelles. ADAMAS SCE doit en outre se soumettre à une révision régulière des normes commerciales, à condition de respecter les exigences de transparence institutionnelles. Ces vérifications se basent clairement sur les normes de vérification de sociétés comparables d'autres formes juridiques, comme par exemple la société anonyme. Dans le cadre d'un " contrôle de gestion " global, les " facteurs faibles ", l'élément essentiel des objectifs de la coopérative, par exemple, sa

## Exemple de création de valeur d'ADAMAS

L'acquisition d'un immeuble à rénover a lieu en général à partir d'une valorisation bancaire ou autres situations particulières (la plupart du temps en raison de refus de financements), ce qui entraîne une réduction considérable, par exemple à hauteur de 30 % en-dessous de la valeur vénale. Ici par exemple, il est supposé un prix d'achat de 7 millions d'euros. Pour la restructuration, la revitalisation et la rénovation énergétique, les frais de développement du projet s'élèvent à environ 10 %, soit 0,7 million d'euros. S'y ajoutent des frais de construction d'environ 20 millions d'euros et 1 million d'euros environ pour les normes d'alimentation énergétique particulières. Sur le plan du finance-



ment, les dépenses d'économie d'énergie sont prises en charge par les subventions publiques. Au total, les coûts de revient s'élèvent à 28,7 millions. Grâce à la plus-value de l'immeuble, il en résulte un revenu locatif de 3,13 millions d'euros comparé au montant initial de 0,5 million d'euros (amélioration de la qualité, suppression des surfaces inoccupées, optimisation de l'espace). Valeur de l'immeuble pour un loyer annuel multipliée par 13,89 : 43,48 millions d'euros, calculé avec prudence. Selon la localité, le multiplicateur augmente à 15-17 fois. La création de valeur après environ 3 à 5 ans d'une période de réalisation : 14,78 millions rapporté à la valeur vénale, il en résulte après la revitalisation un revenu locatif durable de 7,2 % par an.

durabilité, sont également vérifiés ! Conclusion : le capital investi dans la coopérative répond dès le départ d'une optimisation des bénéfices, et ce uniquement lorsque la rentabilité des activités économiques peut également être mesurée avec la mise en œuvre d'objectifs écologiques et sociaux, l'investissement acquiert sa légitimité en tant qu'engagement coopératif

## ADAMAS - Construction durable

L'objet social d'ADAMAS est adapté de manière optimale aux facteurs relatifs à l'environnement du marché de l'immobilier. ADAMAS acquiert des immeubles issus de situations particulières et de valorisations bancaires - et se situent donc nettement en dessous de la valeur vénale. Grâce aux investissements de revitalisation, les loyers, les normes de construction et les valeurs vénales sont ajustés au prix du marché. La recette provenant de la location et de la vente revient à la coopérative. Avantage social : grâce aux investissements de rénovation énergétique des bâtiments, le volume bâti existant est maintenu avec le résultat d'un bilan énergétique positif. En effet, les bâtiments neufs contraignant le mitage, onéreux, à très forte consommation d'énergie et de ressources, sont évités. Les concepts innovants d'utilisation

de l'espace (logement combiné avec l'utilisation commune des surfaces d'installation telles que les loisirs, l'entretien et l'approvisionnement) réduit en même temps la consommation sans cesse croissante de la superficie par habitant de la population européenne, ce qui entraîne une hausse de la consommation d'énergie par habitant.

## ADAMAS - Synergie née du principe de soutien et de l'intérêt particulier!

La renonciation à l'optimisation des bénéfices en tant que premier postulat des sociétés de capitaux privées n'est pas affectée par l'admission de membres en soutien et de pairs disposant de parts sociales supérieures ou inférieures. Les membres d'ADAMAS (Blue Member) peuvent acquérir de manière illimitée plusieurs parts sociales (1 part sociale = 1 000 euros). Toutefois, leur droit de vote est, conformément aux statuts, limité à 10 000 parts sociales de la coopérative au maximum. Les membres en soutien satisfont par le biais de leur adhésion, non seulement à leur intérêt particulier grâce à la possibilité d'un remboursement régulier, mais participent également à la promotion d'une utilité sociale. Ils contribuent, par exemple, grâce au soutien à l'écologie, à l'intégration et à l'accès au logement pour l'essentiel, par exemple, à la baisse des coûts éner-

# MISE EN ŒUVRE DURABLE DU MODÈLE D'ADAMAS SCE

gétiques pour la réalisation des objectifs importants pour la société dans son ensemble, et satisfont ainsi non seulement à leur propre intérêt particulier, mais favorisent également leur opportunité sociale de pouvoir cohabiter dans une communauté socialement équitable.

## Membres en soutien sans droit de vote

Pour le refinancement des principaux objectifs de la coopérative, les membres en soutien qui apportent le capital d'un membre, qui ne peuvent toutefois apporter une adhésion active, sont devenus un facteur de solvabilité indispensable de nombreuses coopératives. Chez ADAMAS, les membres en soutien ont d'ailleurs été mis en place avec un droit à un dividende " Green Member "

sans droit de vote, combiné avec la possibilité d'un remboursement régulier de leur apport dans la coopérative. Ils participent à toutes les autres offres de la coopérative (formations de qualification dédiées à la construction écologique, avantages d'achat communs). Ils doivent souscrire à au moins 5 parts sociales de 1 000 euros chacune (prix d'émission 1 050 euros par participation). Les membres en soutien sans droit de vote peuvent souscrire de manière illimitée plusieurs parts sociales, toutefois 5 au minimum. Une deuxième forme d'adhésion en soutien a été créée chez ADAMAS par l'option d'adhésion " Orange Member " : ces membres peuvent devenir de véritables membres en soutien chez ADAMAS à partir de 100 euros, sans acquisition de part et sans droit à un dividende, ils participent toutefois à

## Rénovation de bâtiments anciens

" Un quart de l'énergie totale consommée en Allemagne, est consommée dans les ménages. Dont 80 % sont destinés au chauffage et à la chaleur, bien qu'il soit techniquement possible d'économiser 50 % de l'énergie et des frais. La question de savoir la quantité d'énergie pour le chauffage consommée de manière individuelle dépend du comportement des utilisateurs, des installations techniques et de la norme énergétique du bâtiment. Deux tiers de l'ensemble des logements en Allemagne ont plus de 30 ans et ont donc été construits avant la première ordonnance allemande sur l'isolation thermique (Armeschutzverordnung). Ces derniers ont clairement besoin de plus d'énergie

## Construction à haut rendement énergétique - Potentiel d'alimentation énergétique

Frais de mise en place et dépenses courantes en fonction du type d'alimentation énergétique

	EnEV 2009	Bât. efficace par KfW 70	Bât. efficace par KfW 55	Bâtiment passif	Bât. efficace par KfW 40
<b>Frais supplémentaires</b>	0	€ 100000	€ 125000	€ 160000	€ 140000
<b>Besoins énergétiques (kWh/a)</b>	109.042	73.583	59.232	42.056	19.235
<b>Frais annuels d'électricité et de gaz</b>	0	-33 %	-46 %	-61 %	-82 %
<b>Frais annuels d'électricité et de gaz</b>	€ 6050	€ 5500	€ 3.900	€ 3.050	3.600
<b>Économie d'énergie en pourcentage</b>	0	-17 %	-36 %	-50 %	-40 %
<b>Frais annuels d'entretien en euros</b>	250	1.250	1.650	1.300	1.450

pour le chauffage comparés aux immeubles neufs, mais ils peuvent atteindre une norme énergétique identique, voire mieux, grâce à une rénovation ". Les membres d'ADAMAS reçoivent les informations et les formations relatives à l'économie d'énergie, et une assistance dans la mise en œuvre, par exemple, une utilisation gratuite d'une caméra thermique ADAMAS pour le logement personnel ou la maison

personnelle. Der gesetzlich verankerte Energieausweis dient als Bewertungsmaßstab der energetischen Gebäudequalität Die Tabelle zeigt einen Vergleich der Energieeinspeisungsarten nach KfW-Norm.

tous les autres avantages de la coopérative (sessions de formation continue à des conditions particulières, droits de participation, intégration au réseau d'information d'ADAMAS). Ils peuvent parrainer d'autres membres et reçoivent une rémunération en contrepartie.

## Construction immobilière - Coopérative de production

Fort d'une solide expérience de plus d'une décennie avec une performance couronnée de succès dans les opérations immobilières en Allemagne (à partir de 2002), le groupe Fairvesta, basé à Tübingen, mandaté par ADAMAS SCE, a mis en place un partenaire expérimenté pour réaliser le modèle d'entreprise convaincant de la coopérative européenne ADAMAS SCE, basée au Liechtenstein. Par conséquent, ADAMAS SCE n'investira pas dans des projets de nouvelles constructions qui exigent beaucoup de superficie et qui sont à forte consommation d'énergie mais dans la rénovation résolue et la revitalisation de logements nécessitant une rénovation, et ainsi investir de manière écologique dans l'immobilier commercial et les rénover dans un souci d'économie de surface. Le savoir-faire professionnel dans la rénovation énergétique doit en plus être mis en œuvre avec succès par les responsables d'un grand groupe allemand spécialisé dans le bâtiment, qui exerce cette activité depuis des décennies, sont apportés dans la coopérative (voir graphique à titre d'exemple sur la rénovation énergétique). " L'axe essentiel du développement de projet porte sur les terrains, les pénuries de construction et les

projets immobiliers nécessitant une revitalisation ". (" Demandé et soutenu ", brochure ADAMAS).

## Mise en œuvre de normes environnementales, une priorité pour ADAMAS

Adamas s'oriente vers les mesures de construction selon la norme de rénovation de l'EBZ (Centre de conseil en énergie, voir page 2). Grâce à la norme de rénovation de la ville de Stuttgart, l'EBZ a créé pour la première fois une gestion de la qualité pour la rénovation des bâtiments anciens qui inclut tous les corps de métier. Conjointement avec les artisans et les partenaires de coopération issus de l'industrie, l'EBZ développe pour toutes les étapes de la rénovation des normes environnementales obligatoires et des directions d'exécution. Sur la page d'accueil de l'EBZ, des données et descriptions précises des différents projets de rénovation sont données à titre indicatif et l'augmentation de l'efficacité énergétique a été détaillée avec transparence. Toutes les étapes de la construction ont été minutieusement contrôlées. La réalisation de la construction fait ainsi preuve de la plus grande transparence. Le résultat : un immeuble de qualité, à haut rendement énergétique et durable sur le plan qualitatif, doté d'un confort élevé des espaces de vie et de travail dans un rapport qualité-prestation optimale. En guise de " deuxième chance ", la valeur d'aménagement d'un bâtiment peut également être augmentée.

## Réduction des coûts, la première des priorités

Pour le domaine commercial, les coûts énergétiques

# LE DIVIDENDE DE LA COOPÉRATIVE ADAMAS

représentent une part croissante des charges de production et d'exploitation courantes. Les économies de coûts respectueuses de l'environnement ont ici une forte pertinence. Grâce à l'introduction des certificats énergétiques, y compris pour les bâtiments non résidentiels, ADAMAS atteint un volume de commandes considérable grâce à plusieurs années d'expertise sur le marché de l'immobilier commercial. Pour les locataires commerciaux, il est très important d'agir. Comparé à la construction de logements privés, les réserves des domaines de l'économie d'énergie dans le secteur de l'industrie et de l'artisanat sont beaucoup plus importantes, leur énorme potentiel n'est toutefois pas reconnu la plupart du temps.

## Consommateurs critiques

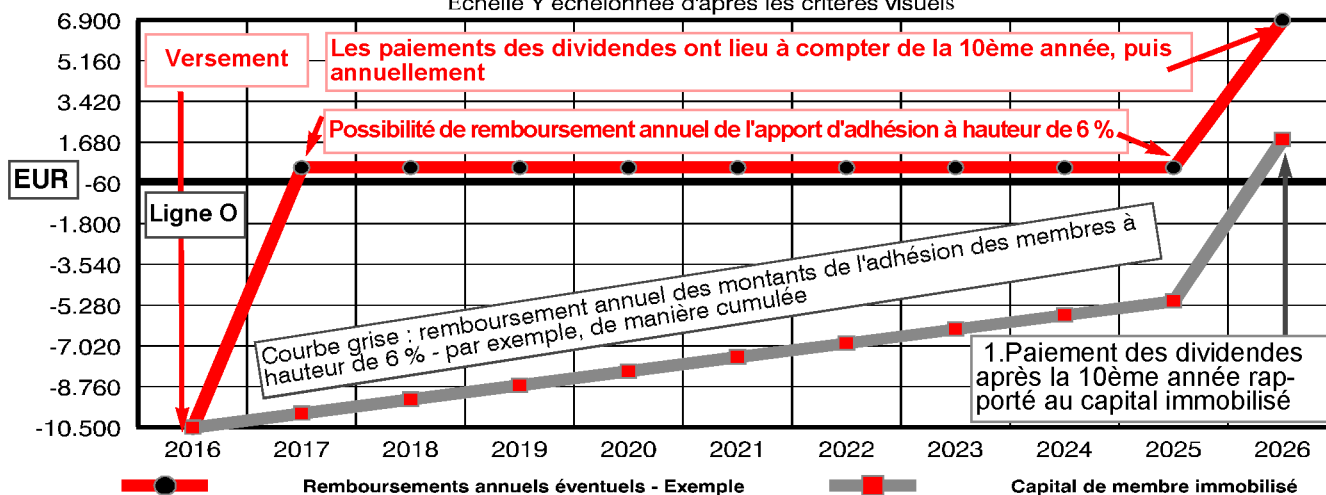
La sensibilisation croissante des consommateurs aboutit à un renoncement du comportement purement axé vers la consommation. Un mode d'administration respectueux de l'environnement est une priorité. L'action durable représente actuellement un facteur déterminant de l'image.

## Modèle et échelle de l'EBZ

La norme de rénovation de la ville de Stuttgart est une marque protégée à l'échelle européenne, qui peut être adaptée à d'autres villes et Länder. Les villes et les communes octroient pour les mesures d'économie d'énergie de grande envergure, non seulement des subventions exprimées en pourcentages mais aussi forfaitaires pour les

## Exemple de remboursement pour un Green Member d'ADAMAS

Versements de dividendes éventuels à compter de la 10<sup>ème</sup> année - Variante à titre d'exemple pour une adhésion de 10 ans  
Échelle Y échelonnée d'après les critères visuels



mesures individuelles. Ces subventions peuvent être combinées avec les subventions de la KfW (Institut de crédit pour la reconstruction).

## Créer un espace d'habitation et de travail durable et respectueux de l'environnement

Grâce aux programmes de soutien publics et communaux pour la rénovation énergétique de logements, ADAMAS peut utiliser des subventions et créer ainsi des logements à faible consommation d'énergie tout en économisant les frais annexes (cf. diagramme, page 5). En général, les surfaces inoccupées disponibles sont supprimées et également en cas de loyers modérés, des mises en location intégrales sont réalisées pour la coopérative, outre le remplacement de ses investissements, réinvestissements et dividendes. Ces recettes sont d'autant plus élevées lorsque les achats ADAMAS issus de situations particulières sont favorables et fréquentes, et parviennent à une revitalisation à un prix avantageux. Un avantage déterminant pour le modèle d'entreprise ADAMAS réside dans les expériences de plusieurs années dans l'achat immobilier via la gestion de patrimoine mandatée. En général, ces objets, qui sont devenus une charge pour les banques créancières en raison des problèmes de financement et de gestion, sont connus dans le réseau des gestionnaires d'immeubles ADAMAS avant qu'ils n'arrivent sur le marché. Ces objets indiquent des flux de trésorerie relativement élevés provenant du revenu locatif (grâce aux prix d'achat peu élevés). Ces flux de

trésorerie élevés créent - avec les apports des membres, les subventions publiques et les capitaux d'emprunt - une marge de manœuvre pour la rénovation et la revitalisation d'objets immobiliers sous-évalués. Vérifié et confirmé par des consultations répétées de CHECK dans l'achat immobilier et les documentations de vente sur une période de 12 ans environ.

## Synthèse

La durabilité, la cogestion solidaire et un dividende attractif de la coopérative sont des arguments motivants pour une adhésion à l'ADAMAS SCE. Une participation dans la coopérative ADAMAS SCE ne représente aucun fonds d'investissement alternatif ni aucun placement. Il a davantage pour objet de promouvoir une entreprise commune, active sur le plan opérationnel, sans stratégie d'investissement mais avec un objet social compréhensible, qui s'inscrit à long terme. CHECK estime que le modèle d'entreprise d'ADAMAS est prometteur. Une solide expérience, la volonté de transparence et la ferme volonté de réussir des membres fondateurs actifs sont réunies. Évaluation globale de CHECK : 1,32\*

### Pour contacter ADAMAS SCE :

Europäische Genossenschaft SCE  
Austraße 15, 9495 Triesen  
info@adamas-sce.com  
www.adamas-sce.com