



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris (France), le 12 avril 2018

## Résultat 2017 : Advenis franchit une nouvelle étape vers son rétablissement

En M€	2017	2016	Var (m€)	Var (%)
Chiffre d'Affaires	65,4	66,5	-1,1	-1,7%
Marge Brute	42,2	40,9	+1,3	+3,2%
Résultat Opérationnel Courant	(1,9)	(6,6)	+4,7	+71,1%
<b>Résultat Net</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(12,4)</b>	<b>+9,5</b>	<b>+75,4%</b>

### Validation du plan de retournement d'Advenis

En 2017, le Groupe Advenis a généré un Chiffre d'Affaires de 65,4 millions d'euros, en léger retrait par rapport à 2016 (-1,7%). Cette diminution s'explique notamment par l'arrêt de l'activité de marchand de biens en 2015.

Du point de vue de son activité récurrente, le Groupe Advenis a maintenu son Chiffre d'Affaires stable avec un mix produits/services favorable qui a entraîné une amélioration de la Marge Brute de +1,3 million d'euros cette année.

Le Groupe Advenis a divisé ses pertes par trois en termes de Résultat Opérationnel Courant, et par quatre en termes de résultat net, confirmant la trajectoire envisagée dans le cadre du plan de retournement initié début 2016.

En 2017, les actions clés liées à ce plan de retournement se caractérisent par :

- Le remodelage de la gouvernance du Groupe Advenis qui a permis d'importants gains d'efficacité dans le contrôle des opérations, dans la prise de décisions et dans le déploiement d'initiatives transverses.
- La mise en place de projets visant à favoriser les interactions entre les différents métiers et la promotion d'une culture commune au sein du Groupe Advenis récemment constitué.
- La poursuite de la diversification de l'offre de produits avec notamment le lancement commercial d'une première résidence étudiante et d'un produit Prévoyance.
- L'ouverture de nouveaux partenariats auprès de CGPI et réseaux bancaires pour la commercialisation des produits SCPI et des programmes immobiliers fabriqués par le Groupe Advenis.
- Le maintien d'un plan d'économies rigoureux qui a conduit à une diminution de 12,6% des charges liées à la masse salariale et aux coûts de structure par rapport à 2016.
- La recapitalisation partielle du Groupe Advenis via une cession d'activité et l'émission d'obligations convertibles en actions finalisée en février 2018 (détails ci-dessous).

## Démarches engagées sur le plan capitalistique

Advenis a noué une alliance stratégique avec C-Quadrat en décembre 2017 avec la cession de 51% de l'activité de gestion de portefeuille par une prise de participation dans Advenis Investment Managers. Cette opération reste soumise à des conditions suspensives, notamment liées à l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers. C-Quadrat est un acteur majeur de la gestion d'actifs financiers en Europe avec 10 milliards d'euros d'actifs sous gestion et une présence dans une vingtaine de pays.

Advenis a également entamé, en 2017, un projet d'émission d'obligations convertibles en actions ouverte au public avec droit préférentiel de souscription. L'opération a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 janvier 2018, et Advenis a annoncé le 22 février 2018 que l'opération avait été souscrite à hauteur de 10,3 millions d'euros.

Au 31 décembre 2017, la structure financière est composée de 12,7 millions d'euros de fonds propres et d'une dette nette <sup>(1)</sup> de 8,6 millions d'euros, en augmentation de +4,6 millions d'euros notamment en raison du Prêt d'Actionnaire et des versements en compte courant octroyés par Hoche Partners et Inovalis au Groupe Advenis au cours de l'année 2017. Ces dettes ont été entièrement compensées lors de l'émission des obligations convertibles effective en février 2018.

Au titre de l'exercice 2017, la variation de trésorerie est positive de +3,0 millions d'euros, notamment en raison des encaissements liés au Prêt d'Actionnaire et aux versements en compte courant de la part d'Inovalis dans la perspective de sa souscription à l'émission des obligations convertibles en actions.

Le Groupe Advenis estime qu'un besoin en trésorerie de -3,8 millions d'euros subsiste pour les douze prochains mois. Ce besoin est couvert par :

- La cession de 51% du Pôle Financier d'Advenis Investment Managers à C-Quadrat pour un prix de 2,4 millions d'euros
- Le soutien d'Inovalis

## Résultats par pôle d'activité

En M€	2017	2016	Var (m€)	Var (%)
<b>Gestion d'Actifs, Gestion Privée &amp; Distribution</b>				
Chiffre d'Affaires	29,5	29,9	-0,4	-1,3%
Marge Brute	19,5	20,7	-1,2	-5,7%
Résultat Opérationnel Courant	(2,1)	(5,1)	+3,1	+59,8%
<b>Services Immobiliers</b>				
Chiffre d'Affaires	21,9	21,6	+0,3	+1,2%
Marge Brute	21,0	20,3	+0,8	+3,8%
Résultat Opérationnel Courant	0,8	(0,4)	+1,2	n.a.
<b>Production Immobilière</b>				
Chiffre d'Affaires	14,0	15,0	-1,0	-6,5%
Marge Brute	1,6	(0,1)	+1,7	n.a.
Résultat Opérationnel Courant	(0,6)	(1,1)	+0,5	+41,1%

(1) La dette nette est un Indicateur Alternatif de Performance du Groupe, qui fait l'objet d'une définition à la fin de ce communiqué

## Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution

Le Chiffre d'Affaires demeure stable par rapport à 2016 (-1,3%). Toutefois, cet indicateur reflète des dynamiques métiers / produits contrastées dont les effets sont proches de se compenser :

- stabilité du Chiffre d'Affaires lié aux activités de gestion de portefeuille,
- forte croissance de la collecte Eurovalys notamment grâce à sa distribution via les partenaires indépendants du Groupe Advenis,
- progression de l'activité immobilier neuf et Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) notamment grâce au lancement commercial d'une première résidence étudiante en 2017,
- baisse des ventes en immobilier ancien et de la collecte des SCPI fiscales.

La Marge Brute est en retrait de -1,2 million d'euros, reflétant l'impact d'un mix produit défavorable, et d'un mix canal davantage orienté vers l'animation de partenaires distributeurs.

Le Résultat Opérationnel Courant connaît cependant une forte amélioration passant de (5,1) millions d'euros en 2016, à (2,1) millions d'euros en 2017 en raison d'une optimisation du fonctionnement d'Advenis Investment Managers et des premiers effets du plan de transformation d'Advenis Gestion Privée visant à recouvrer son seuil de rentabilité à moyen terme.

## Services immobiliers

Le Chiffre d'Affaires est en légère hausse par rapport à 2016 (+1,3%), la croissance des activités du Groupe Advenis en Allemagne ayant plus que compensé l'effet « année pleine » des pertes de mandats ayant eu lieu en 2016 sur le périmètre français.

La Marge Brute est en hausse de +0,8 million d'euros par rapport à 2016 : la croissance évoquée au niveau des activités allemandes a eu lieu essentiellement sur les métiers de transactions immobilières, plus contributifs que les métiers de gestion.

Le Résultat Opérationnel Courant est en hausse également, de +1,2 million d'euros, bénéficiant de l'effet marge favorable, et des efforts de rationalisation de la base de coûts du Groupe Advenis.

## Production immobilière

Le Chiffre d'Affaires est en retrait de -1,0 million d'euros par rapport à 2016 (-6,5%), en lien avec l'arrêt de l'activité marchand de biens en 2015 dont la contribution au Chiffre d'Affaires décroît depuis.

La Marge Brute est cependant en hausse de +1,7 million d'euros, tirée par le rétablissement d'Aupéra dont le Chiffre d'Affaires est en légère baisse par rapport à 2016, mais dont l'activité se compose désormais de chantiers et de contrats plus profitables ; la société ayant livré plusieurs chantiers historiques peu rentables cette année.

Le Résultat Opérationnel Courant connaît cependant une hausse moindre avec +0,5 million d'euros, le rétablissement d'Aupéra étant partiellement compensé par :

- une moindre facturation d'honoraires d'études qu'en 2016 par Réalista Résidences,
- l'impact négatif de l'activité marchand de biens sur les résultats 2017 ; cet effet n'est pas visible sur la Marge Brute, en raison des mouvements de provisions sur stocks qui ne l'impactent pas, mais impactent le Résultat Opérationnel Courant.

## **Perspectives**

Le Groupe Advenis est recentré sur le cœur de ses activités, soit l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier et du conseil en gestion de patrimoine dans lesquels il dispose d'une taille critique et d'un savoir-faire différenciant.

Plusieurs réussites récentes du Groupe ont démontré la pertinence de cette intégration verticale. Elle permet le renforcement mutuel de chacun de nos métiers. Le Groupe Advenis entend maintenir sa singularité sur ses grands pôles :

- La Conception et la Distribution, en forte croissance, permettent au Groupe Advenis de développer une offre de produits qui adresse les besoins d'une clientèle privée qu'Advenis Gestion Privée connaît parfaitement à travers son réseau salarié d'une centaine de collaborateurs qui animent 40,000 clients privés.
- Les Services Immobiliers, caractérisés par une expertise reconnue en gestion d'actifs immobiliers avec plus de 2,000 sites sous gestion dans plus de 20 villes en France et en Allemagne, apportent au Groupe Advenis une assise nationale, une récurrence et une prédictibilité dans son activité.

A un horizon de trois ans, le Groupe Advenis ambitionne d'avoir recouvré une rentabilité pérenne.

Les principaux leviers de croissance rentable résident dans :

- une plus grande intégration des activités du Groupe Adenis et la réalisation de synergies d'affaires notamment par la gestion de nouveaux actifs immobiliers des clients-investisseurs étrangers d'Inovalis,
- la réussite commerciale des produits de type SPCI conçus par le Groupe Advenis,
- la bonne exécution du plan de transformation d'Advenis Gestion Privée,
- un plan de reconquête commerciale mené par nos filiales de services immobiliers.

Ces objectifs seront atteints grâce à l'engagement quotidien de chacun de nos collaborateurs et au moyen de nouveaux investissements significatifs dédiés à la communication, au développement de solutions spécifiques métiers, au changement de nos outils CRM et à la dématérialisation d'une partie de notre offre produit/service.

### Définition des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP)

L'endettement est un Indicateur Alternatif de Performance (IAP) du Groupe Advenis. Cet indicateur représente la position débitrice ou créditrice du Groupe Advenis vis-à-vis de ses tiers financeurs et hors-cycle d'exploitation.

La dette nette du Groupe Advenis représente :

- La dette financière brute du Groupe Advenis (« total emprunts et dettes financières » présenté dans la note 5.13 aux comptes annuels) retraitée du montant d'« emprunts participatifs » (présenté également dans la note 5.13 aux comptes annuels),
- A laquelle sont ajoutés les comptes courants passifs (ligne « compte courant sociétés non intégrées » présentée dans le détail des « Autres passifs courant », dans la note 5.14 aux comptes annuels) nets des comptes courants actifs (ligne « compte courant » présentée dans le détail des « Autres créances courantes » dans la note 5.8 aux comptes consolidés),
- Et soustrait la trésorerie (ligne « trésorerie et équivalents de trésorerie » disponible en lecture directe à l'actif du bilan consolidé)

### A propos d'Advenis

Coté sur le Compartiment C d'Euronext, Advenis ([www.advenis.com](http://www.advenis.com)) est un acteur majeur spécialiste en immobilier au service de la gestion du patrimoine de ses clients.

Au service d'une clientèle institutionnelle et privée, le Groupe Advenis a développé une expertise technique reconnue en gestion d'actifs financiers ainsi qu'en immobilier résidentiel ancien et tertiaire.

### Contact

**Stéphane Amine**

Président Directeur Général

+ 33 (0)1 56 43 33 23

[actionnaire@advenis.com](mailto:actionnaire@advenis.com)

Prochain rendez-vous :

**Publication des résultats semestriels 2018 le jeudi 27 septembre 2018 après bourse**

---

Advenis - 52 rue de Bassano, 75008 PARIS - Tél : 01 56 43 33 23 - Fax : 01 56 43 33 24 - Email : [info@advenis.com](mailto:info@advenis.com) - S.A. au capital de 4 725 492 € - RCS PARIS 402 002 687 - Code APE 6420Z - TVA Intracommunautaire FR 89402002687.