



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris (France), le 11 avril 2019

## Résultat 2018 : Advenis, résultat opérationnel courant bénéficiaire pour la première fois depuis 2013

- Le Groupe a exécuté sa feuille de route vers la rentabilité opérationnelle et vise maintenant une profitabilité opérationnelle affirmée en 2020.
- Le chiffre d'affaires est en croissance (+8,2%).
- Le Résultat Opérationnel Courant est bénéficiaire pour la première fois depuis 2013.
- La perte nette reste stable par rapport à l'an dernier, dû à la hausse du coût du financement, conformément aux attentes, et au provisionnement d'opérations historiques.

En M€	2018 <sup>(1)</sup>	2017	Var (m€)	Var (%)
Chiffre d'Affaires	70,7	65,4	+5,3	+8,2%
Marge brute	39,4	42,2	-2,8	-6,6%
Résultat Opérationnel Courant	0,5	(1,9)	+2,4	n.a.
<b>Résultat Net</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>-0,1</b>	<b>-4,8%</b>

(1) Le Groupe applique la norme IFRS 15 relative à la reconnaissance du Chiffre d'Affaires depuis le 1er Janvier 2018. Compte tenu de la méthode de transition choisie, les données comparatives n'ont pas été retraitées. L'impact de l'application d'IFRS 15 est de +0,9me sur le Chiffre d'Affaires 2018.

### Résultats et principaux faits marquants 2018

Le 1<sup>er</sup> Juillet 2018, Advenis Investment Managers a transféré à Advenis REIM, détenue à 100% par Advenis, la partie de son activité relative à la gestion des SCPI.

Le 27 Juillet 2018, Advenis a cédé 51% de sa participation dans Advenis Investment Managers (devenue C-Quadrat Asset Management France) : le compte de résultat de cette activité n'est donc plus consolidé depuis cette date. L'impact est de -3,5 millions d'euros sur le chiffre d'affaires 2018 comparé à 2017, et de -2,4 millions d'euros sur la marge brute (voir le communiqué de presse du 30/07/2018).

En dépit de cette cession, le groupe Advenis a généré un chiffre d'affaires 2018 de 70,7 millions d'euros, en hausse par rapport à 2017 (+5,3M€ soit +8,2%), porté par le pôle Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution (+3,4 millions d'euros) et le pôle Production Immobilière (+4,5 millions d'euros), et ce malgré un retrait du chiffre d'affaires enregistré par le pôle Services Immobiliers (-2,5 millions d'euros).

En excluant l'impact de la cession des 51% d'Advenis Investment Managers, la marge brute 2018 du groupe est en léger retrait de -0,4 millions d'euros par rapport à 2017.

L'année 2018 marque le retour à l'équilibre du Groupe Advenis en termes de Résultat Opérationnel Courant, en ligne avec la trajectoire du plan de retournement initié début 2016. Les efforts soutenus

ainsi que le lancement de nouveaux produits permettent au groupe d'aborder l'avenir de façon plus sereine et de se concentrer sur un plan de développement ambitieux.

Le résultat net du Groupe s'établit à -3,2 millions d'euros, soit une perte nette qui reste stable par rapport à l'an dernier. L'amélioration de la rentabilité opérationnelle a été minorée par i) l'augmentation des intérêts d'emprunt suite à l'émission d'obligations convertibles en actions en Février 2018 (voir le communiqué de presse du 22/02/2018) et ii) et le provisionnement d'opérations immobilières historiques du Groupe.

Les unités économiques constitutives du groupe Advenis ont toutefois connu un niveau de performance disparate.

### Résultats par pôle d'activité

En M€	2018 <sup>(1)</sup>	2017	Var (m€)	Var (%)
<b>Gestion d'Actifs, Gestion Privée &amp; Distribution</b>				
Chiffre d'Affaires	32,9	29,5	+3,4	+11,5%
Marge Brute	18,7	19,5	-0,8	-4,0%
Résultat Opérationnel Courant	1,3	(2,1)	+3,1	n.a.
<b>Services Immobiliers</b>				
Chiffre d'Affaires	19,3	21,9	-2,5	-11,6%
Marge Brute	18,5	21,0	-2,5	-12,1%
Résultat Opérationnel Courant	0,4	0,8	-0,4	-45,0%
<b>Production Immobilière</b>				
Chiffre d'Affaires	18,5	14,0	+4,5	+31,9%
Marge Brute	2,2	1,6	+0,6	+34,1%
Résultat Opérationnel Courant	(1,3)	(0,6)	-0,6	-94,2%

*(1) Le Groupe applique la norme IFRS 15 relative à la reconnaissance du Chiffre d'Affaires depuis le 1er Janvier 2018. Compte tenu de la méthode de transition choisie, les données comparatives n'ont pas été retraitées. L'impact de l'application d'IFRS 15 est de +0,9m€ sur le Chiffre d'Affaires 2018 du pôle Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution.*

#### Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution

Le chiffre d'affaires est en croissance de +3,4 millions d'euros (soit +11,5%) en 2018 par rapport à 2017, porté par la SCPI Eurovalys, qui génère un intérêt toujours plus fort pour la clientèle du Groupe, ses partenaires et les investisseurs institutionnels. Le chiffre d'affaires 2018 est également impacté par :

- la mise en application d'IFRS 15 depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2018 (+0,9 millions d'euros),
- la cession de 51% d'Advenis Investment Managers le 27 Juillet 2018, dont le compte de résultat n'est plus consolidé depuis (-3,8 millions d'euros).

La Marge Brute est en retrait de -0,8 millions d'euros, dont -2,4 millions sont liés à la sortie du périmètre de consolidation d'Advenis Investment Managers le 27 Juillet 2018. La progression sous-jacente est donc de +1,6 millions d'euros.

Le Résultat Opérationnel Courant connaît une forte amélioration passant de -2,1 millions d'euros en 2017, à +1,3 millions d'euros en 2018, bénéficiant ainsi des effets du plan de retournement d'Advenis Gestion Privée et de la performance d'Advenis REIM.

#### Services immobiliers

Le chiffre d'affaires est en retrait (-2,5 millions d'euros ou -11,6%) par rapport à 2017. Cette baisse de recettes concerne la partie française de l'activité et principalement une diminution du patrimoine

confié par Inovalis dont des honoraires non-récurrents enregistrés en 2017 sont liés à la cession des immeubles concernés.

La Marge Brute connaît la même baisse.

Le Résultat Opérationnel Courant connaît une détérioration moindre, -0,4 millions d'euros, en raison i) de l'anticipation de l'impact de la baisse de recette au niveau de la structure de coûts et ii) de reprises de provisions.

### Production immobilière

Le Chiffre d'Affaires progresse de façon importante en 2018 (+4,5 millions d'euros ou +31,9%), en lien avec :

- l'avancement des chantiers sur lesquels Aupéra intervient. Au cours de l'année 2018, Aupéra a livré 6 chantiers en résidentiel ancien, représentant 320 lots. Aupéra intervient actuellement sur 18 chantiers, représentant 650 lots en résidentiel ancien.
- le lancement de deux nouvelles résidences étudiantes gérées par Réalista Résidences en Septembre 2018 à Lille et à Montpellier.

La Marge Brute est en hausse de +0,6 millions d'euros, l'impact favorable lié à l'avancement sur les chantiers récents et au lancement des deux nouvelles résidences étudiantes ayant été partiellement minoré par le provisionnement de chantiers historiques du Groupe.

Le Résultat Opérationnel Courant est toutefois en retrait de -0,6 millions d'euros, en raison de la reconnaissance de provisions sur les programmes historiques du Groupe et le stock immobilier d'Advenis Value Add.

### **Projet de cession des 49% du capital de C-Quadrat Asset Management France**

Le 26 Mars 2019, Advenis et C-Quadrat Luxembourg ont conclu un « term sheet » portant sur la cession par Advenis à C-Quadrat Luxembourg des 49% du capital et des droits de vote qu'elle détient dans la société C-Quadrat Asset Management France et aux termes duquel sont spécifiées des conditions suspensives à la réalisation de la cession projetée (notamment obtention des autorisations préalables requises de l'Autorité des marchés financiers).

### **Structure financière**

Au 31 décembre 2018, la structure financière est composée de 13,6 millions d'euros de fonds propres élargis <sup>(2)</sup>, dont 7,6 millions d'euros de capitaux propres, et d'une dette nette <sup>(2)</sup> de 12,6 millions d'euros.

Au titre de l'exercice 2018, la variation de trésorerie est de -2,4 millions d'euros, en raison de l'encaissement de la majorité de la trésorerie liée à l'émission d'obligations convertibles en 2017, via le Prêt d'Actionnaire octroyé par Hoche Partners et l'avance en compte courant faite par Inovalis.

Le Groupe a établi et arrêté ses états financiers au 31 décembre 2018 selon le principe de continuité d'exploitation, subordonnée à la cession projetée des 49% encore détenus dans C-Quadrat Asset Management France, et au soutien financier du Groupe Inovalis.

### **Perspectives**

Le groupe Advenis, aujourd'hui relancé et repositionné sur son cœur de métier, aspire à s'établir comme un leader national indépendant de la gestion de patrimoine en termes de conception, de conseil et de gestion d'actifs immobiliers. Afin de retranscrire au mieux cette ambition le groupe Advenis a choisi de faire évoluer sa devise qui devient : « Agir pour Votre Patrimoine ». Cette formule reflète les valeurs clés du groupe Advenis :

- Une forte proximité auprès de nos clients pour lesquels nos collaborateurs, répartis dans près de trente villes en France, exercent des métiers requérant une présence locale, une forte expertise et un état d'esprit pro-actif et pragmatique.
- L'intention d'élaborer un ensemble de prestations et de conseils entièrement orientés vers le service et les objectifs de nos clients.
- La maximisation de la valorisation du patrimoine immobilier ou financier de nos clients qui sous-tend l'activité de l'ensemble de nos différents métiers.

D'un point de vue économique, le groupe Advenis ambitionne de parvenir en 2020 à un niveau de rentabilité opérationnelle affirmé et pérenne. A cette fin, le management d'Advenis entend mettre

(2) La dette nette et les fonds propres élargis sont des Indicateurs Alternatifs de Performance du Groupe et font l'objet d'une définition en fin de communiqué

en place durant les 3 prochaines années (2019-2021) un nouveau plan de croissance s'articulant autour des priorités suivantes :

- le renforcement de l'identité et de l'image du groupe Advenis,
- le lancement de nouveaux produits immobiliers avec des thématiques d'investissements ciblées,
- la poursuite de la transformation du réseau salarié de conseillers en gestion de patrimoine,
- l'ouverture de nouveaux partenariats de distribution auprès de réseaux bancaires et CGPI,
- la définition d'une offre de services complète et coordonnée entre les différents métiers immobiliers constitutifs d'Advenis Real Estate Solutions,
- l'investissement dans la modernisation et la digitalisation de nos services et produits.

Après avoir revu son organisation et son positionnement, Advenis doit démontrer sa capacité à incarner une référence dans ses différents métiers et à se développer commercialement. Afin que le groupe exprime pleinement son potentiel et atteigne les objectifs fixés, le management d'Advenis compte sur la contribution, l'adhésion et l'enthousiasme de chacun des collaborateurs du groupe pour y parvenir.

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

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

La dette nette du Groupe représente :

- la dette financière brute du Groupe (« total emprunts et dettes financières » présenté dans la note 5.13 aux comptes consolidés, retraitée du montant d'« emprunts participatifs » (présenté également dans la note 5.13 aux comptes consolidés),
- à 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 consolidés) nets des comptes courants actifs (ligne « compte courant » présenté dans le détail des « Autres créances courantes » dans la note 5.8 aux comptes consolidés),
- et à laquelle est soustraite la trésorerie (ligne « trésorerie et équivalents de trésorerie » disponible en lecture directe à l'actif du bilan consolidé).

Le montant de fonds propres élargis est un Indicateur Alternatif de Performance (IAP) du Groupe. Cet indicateur témoigne de la solidité financière du Groupe.

Les fonds propres élargis du Groupe représentent :

- le montant de capitaux propres du Groupe (« capitaux propres » au passif du bilan consolidé), soit 7,6 millions d'euros,
- auquel est ajouté le montant d'emprunts participatifs (« emprunts participatifs » présenté dans la note 5.13 aux comptes consolidés), soit 6,0 millions d'euros.

### A propos d'Advenis

Coté sur le Compartiment C d'Euronext Paris, Advenis ([www.advenis.com](http://www.advenis.com)) est un acteur indépendant majeur, maîtrisant tous les métiers de l'immobilier et leur financiarisation. Sa proposition de valeur est axée sur l'accompagnement de ses clients sur la gestion de leur patrimoine.

Au service d'une clientèle institutionnelle et privée, le Groupe 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 2019 le mercredi 25 septembre 2019 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.