



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris (France), le 25 septembre 2019

Résultat du premier semestre 2019 : Le Groupe continue sur sa lancée

- **Le Groupe Advenis présente des indicateurs en croissance malgré la déconsolidation du pôle financier, dont 51% des parts ont été cédées en juillet 2018 à C-Quadrat Luxembourg :**
 - Le Chiffre d'Affaires augmente de 5%
 - Le Résultat Opérationnel Courant s'améliore de 0,9m€ malgré la déconsolidation du pôle financier dont la contribution était positive au S1 2018
 - La perte nette se résorbe, passant de (4,4)m€ à (2,3)m€
- **Le Groupe Advenis poursuit son développement, grâce aux effets combinés d'un marché immobilier porteur et à l'amélioration de son organisation, et s'engage résolument dans un plan de croissance à trois ans (cf. rapport annuel 2018), à l'image du lancement en mai 2019 de sa nouvelle SCPI Elialys.**

| En m€ | S1 2019 ⁽¹⁾ | S1 2018 | Var (m€) | Var (%) |
|-------------------------------|------------------------|---------|----------|---------|
| Chiffre d'Affaires | 34,3 | 32,7 | +1,6 | +5,0% |
| Marge brute | 17,2 | 19,2 | -2,0 | -10,5% |
| Résultat Opérationnel Courant | (0,5) | (1,3) | +0,9 | +64,3% |
| Résultat Net | (2,3) | (4,4) | +2,1 | +47,0% |

(1) Le Groupe applique la norme IFRS 16 relative aux contrats de location depuis le 1er Janvier 2019. Compte tenu de la méthode de transition choisie, les données comparatives n'ont pas été retraitées. L'impact de l'application d'IFRS 16 est de +0,2m€ et -0,1m€ respectivement sur le Résultat Opérationnel Courant et le Résultat Net du S1 2019.

L'évolution des principaux agrégats du compte de résultat du S1 2019 par rapport au S1 2018 est impactée par la sortie du Pôle Financier d'Advenis Investment Managers (devenue C-Quadrat Asset Management France) du périmètre de consolidation en juillet 2018 :

- Le **Chiffre d'Affaires** progresse de +1,6m€, tiré par la croissance continue de la SCPI Eurovalys, malgré l'impact de la sortie du Pôle Financier (-2,8m€).
- La **Marge Brute** est en retrait de -2,0m€, en lien essentiellement avec la sortie du Pôle Financier (-1,7m€).
- Le **Résultat Opérationnel Courant** progresse néanmoins de +0,9m€ pour se situer à -0,5m€, grâce aux gains de productivité liés à une amélioration de la performance des équipes commerciales et au plein impact des initiatives de rationalisation des charges lancées initiées en 2018.
- Le **Résultat Net** connaît une amélioration de +2,1m€. Cette amélioration de +1,1m€ par rapport à la variation du Résultat Opérationnel Courant est liée à un effet de comparaison par rapport au S1 2018, qui avait été grevé par des provisionnements.

Structure financière

Le 19 septembre 2019, la société Advenis et la société C-Quadrat Luxembourg ont conclu un accord en vue de la cession par la société Advenis à la société C-Quadrat Luxembourg des 49% du capital et des droits de vote qu'elle détient dans le capital de la société C-Quadrat Asset Management France. Ledit accord a été conclu sous condition suspensive de l'obtention de l'autorisation préalable requise de l'Autorité des Marchés Financiers. Le prix de la cession, hors compléments de prix contractuellement prévus, est fixé à 1,8 millions d'euros.

Au 30 juin 2019, la structure financière du Groupe est composée de 11,4m€ de fonds propres élargis ⁽¹⁾, dont 5,3m€ de capitaux propres, et d'une dette nette ⁽¹⁾ de 11,9m€.

Le Groupe a établi et arrêté ses états financiers consolidés au 30 juin 2019 selon le principe de continuité d'exploitation, en s'appuyant sur la réalisation de l'opération susmentionnée, le soutien financier du Groupe Inovalis et le maintien des autorisations de découvert existantes.

(1) La dette nette et les capitaux propres élargis sont des Indicateurs Alternatifs de Performance du Groupe, qui font l'objet d'une définition à la fin de ce communiqué

Résultats par pôle d'activité

| En m€ | S1 2019 ⁽²⁾ | S1 2018 | Var (m€) | Var (%) |
|--|------------------------|---------|----------|---------|
| Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution | | | | |
| Chiffre d'Affaires | 17,6 | 14,7 | +2,9 | +19,6% |
| Marge Brute | 8,6 | 9,2 | -0,6 | -6,8% |
| Résultat Opérationnel Courant | 0,9 | 0,2 | +0,7 | n.a. |
| Services Immobiliers | | | | |
| Chiffre d'Affaires | 8,5 | 9,7 | -1,2 | -12,5% |
| Marge Brute | 8,1 | 9,3 | -1,3 | -13,7% |
| Résultat Opérationnel Courant | (0,4) | (0,1) | -0,3 | n.a. |
| Production Immobilière | | | | |
| Chiffre d'Affaires | 8,1 | 8,2 | -0,0 | -0,4% |
| Marge Brute | 0,5 | 0,7 | -0,1 | -17,2 % |
| Résultat Opérationnel Courant | (1,0) | (1,4) | +0,4 | +26,3% |

(2) Le Groupe applique la norme IFRS 16 relative aux contrats de location depuis le 1er Janvier 2019. Compte tenu de la méthode de transition choisie, les données comparatives n'ont pas été retraitées. L'impact de l'application d'IFRS 16 est de +0,1m€, +0,05m€ et +0,04m€ respectivement sur le Résultat Opérationnel Courant de l'UGT Services Immobiliers, Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution, et Production Immobilière

Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution

Le Chiffre d'Affaires est en hausse de +19,6%, soit +2,9m€, pour s'établir à 17,6m€, et ce malgré l'impact de la sortie du Pôle Financier (-2,8m€). Cette hausse est essentiellement liée à la SCPI Eurovalys, dont la collecte du premier semestre 2019 est près du double de celle du premier semestre 2018.

Il est rappelé que le pôle Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution est impacté par l'application de la norme comptable IFRS 15 sur la reconnaissance du Chiffre d'Affaires depuis le 1^{er} Janvier 2018, avec un impact de +0,7m€ et +0,8m€ sur le chiffre d'affaires ainsi que sur les autres soldes intermédiaires de gestion du S1 2018 et du S1 2019.

La dégradation de -0,6m€ de la Marge Brute résulte de la sortie du Pôle Financier, partiellement compensée par la croissance de la collecte de la SCPI Eurovalys.

Le Résultat Opérationnel Courant du pôle Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution est néanmoins en progression, en lien avec les gains de productivité des équipes de conseillers en gestion privée.

En mai 2019, le Groupe a annoncé le lancement de sa nouvelle SCPI Elialys, positionnée sur les grandes métropoles d'Europe du Sud.

Services immobiliers

Le Chiffre d'Affaires décroît de -12,5%, soit -1,2m€ : l'activité de transactions en Allemagne a connu un premier semestre 2019 en retrait par rapport au premier semestre 2018, partiellement compensé par une progression de cette activité en France. L'activité de gestion immobilière a connu des pertes de mandats complémentaires.

La Marge Brute décroît de -1,3m€, reflétant l'impact de la baisse de Chiffre d'Affaires.

La baisse du Résultat Opérationnel Courant est limitée à -0,3m€, le Groupe ayant su adapter son organisation au moindre volume d'activité de la gestion immobilière.

Production immobilière

Le Chiffre d'Affaires est stable par rapport au S1 2018, la baisse dans l'activité de suivi de travaux ayant été compensée par l'ouverture de deux nouvelles résidences sous gestion en Septembre 2018.

La Marge Brute est en léger retrait de -0,1m€, la dégradation de la marge sur certains programmes immobiliers ayant été partiellement compensée par l'ouverture des deux nouvelles résidences.

Cependant, le Résultat Opérationnel Courant s'améliore de +0,4m€, par effet comparaison avec le S1 2018, qui avait été impacté négativement par le provisionnement de chantiers historiques du Groupe.

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 semestriels 2019), retraitée du montant d'« emprunts participatifs » et du montant de « dettes financières de location » (présentés également dans la note 5.13 aux comptes consolidés semestriels 2019),
- A laquelle sont ajoutés les comptes courants passifs (ligne « compte courant sociétés non intégrées » présentée dans le détail des « Autres passifs courants », dans la note 5.14 aux comptes consolidés semestriels 2019) nets des comptes courants actifs (ligne « compte courant » présentée dans le détail des « Autres créances courantes » dans la note 5.8 aux comptes consolidés semestriels 2019),
- Et soustrait la trésorerie (ligne « trésorerie et équivalents de trésorerie » disponible en lecture directe à l'actif du bilan consolidé semestriel 2019)

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 semestriel 2019), soit 5,3 millions d'euros,
- Auquel est ajouté le montant d'emprunts participatifs (« emprunts participatifs » présenté dans la note 5.13 aux comptes consolidés semestriels 2019), soit 6,1 millions d'euros.

A propos d'Advenis

Coté sur le Compartiment C d'Euronext, Advenis (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 a développé une expertise technique reconnue en gestion d'actifs financiers ainsi qu'en immobilier résidentiel ancien et tertiaire.

Contacts

Relations Investisseurs : 01 56 43 33 23 / actionnaire@advenis.com

Contact presse : Agence Fargo

- Amélie VERONE : 06 46 60 03 35 / averone@fargo.agency
- Thomas CARLAT : 06 16 83 88 17 / tcarlat@fargo.agency

Prochain rendez-vous

Publication du Chiffre d'Affaires 2019 : février 2020