

ADVENIS

Société anonyme à Conseil d'Administration
au capital social de 4.725.492 euros
réparti en 7.875.820 actions de 0,60 euro de valeur nominale
Siège social : 52 rue de Bassano – 75008 Paris
402 002 687 R.C.S. Paris

PREMIER SUPPLEMENT DU 14 FEVRIER 2018 AU PROSPECTUS D'EMISSION AVEC MAINTIEN DU DPS ET D'ADMISSION D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES DU 26 JANVIER 2018



Le présent supplément constitue le premier supplément (le **Premier Supplément**) établi conformément aux dispositions de l'article 16.1 de la Directive 2003/71/CE, telle que modifiée (la **Directive Prospectus**) et de l'article 212-25 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (l'**AMF**). Il complète et doit être lu et interprété conjointement avec le prospectus relatif à :

- l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (le **DPS**) d'un emprunt obligataire d'un montant nominal de 10.000.360 euros susceptible d'être porté à 11.498.550 euros, par l'émission de 4.292 obligations convertibles en actions nouvelles (les **OC**) d'Advenis (l'**Emetteur**) d'une valeur nominale unitaire de 2.330 euro, ce nombre étant susceptible d'être porté à 4.935 OC en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension, l'émission pouvant être souscrite en numéraire ou par compensation de créances, mille-huit-cent-trente-cinq droits préférentiels de souscriptions donnant droit à une OC ;
- l'admission sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (**Euronext Paris**) desdites OC ;
- l'émission et l'admission ultérieure aux négociations sur Euronext Paris des actions nouvelles susceptibles d'être émises lors de la conversion des OC ;

qui a reçu le visa de l'AMF n°18-030 en date du 26 janvier 2018 (le **Prospectus**).

Ce Premier Supplément a été approuvé par l'AMF le 14 février 2018 sous le n°18-039. Il sera publié sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site internet de l'Emetteur (<http://www.advenis.com>). Des exemplaires du Prospectus et du Premier Supplément sont disponibles sans frais au siège de la Société, 52 Rue de Bassano – 75008 Paris, sur le site Internet de la Société (<http://www.Advenis.com/>) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Les termes en majuscule dans le présent Premier Supplément auront le sens qui leur est donné dans le Prospectus, à moins que le contexte ne requière une interprétation différente.

Dans l'hypothèse d'une contradiction entre toute déclaration faite dans ce Premier Supplément et toute autre déclaration contenue dans le Prospectus, les déclarations du présent Premier Supplément prévaudront. Sous réserve des informations figurant dans le présent Premier Supplément, il n'y a pas eu de nouveau fait significatif, d'erreur significative ou d'inexactitude s'agissant de l'information contenue dans le Prospectus depuis sa publication.

Ce Premier Supplément a été préparé conformément à l'article 16.1 de la Directive Prospectus afin de mettre à jour les chapitres suivants, à la suite du communiqué de presse relatif au chiffre d'affaires 2017 de l'Emetteur en date du 13 février 2017 :

- Résumé du Prospectus ; et
- Information sur les tendances.

Conformément à l'article 212-25 du Règlement Général de l'AMF, tel que modifié, les investisseurs qui ont déjà donné leur accord pour acquérir ou souscrire des obligations convertibles préalablement à la publication du présent Premier Supplément ont le droit de retirer leur acceptation, ce droit pouvant être exercé pendant une période de deux jours ouvrés après la publication du présent Premier Supplément (soit jusqu'au 16 février 2018, 17h00).



En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°18-039 en date du 14 février 2018 sur le présent Premier Supplément au Prospectus.

Ce Premier Supplément au Prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

TABLE DES MATIERES

RESUME DU PROSPECTUS	4
DEVELOPPEMENTS RECENTS.....	6
RESPONSABILITE DU PRESENT SUPPLEMENT AU PROSPECTUS	8

RESUME DU PROSPECTUS

- La **section A.1** du résumé du Prospectus intitulée « Avertissement au lecteur », figurant à la page 9 du Prospectus est amendée tel que suit :

Le premier paragraphe de la section A.1 est supprimé et remplacé tel que suit :

A.1	Avertissement au lecteur	Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus en date du 26 janvier 2018 ayant reçu le visa n°18-030 de l'Autorité des marchés financiers le 26 janvier 2018 et au premier supplément en date du 14 février 2018 ayant reçu le visa n° 18-039 de l'Autorité des marchés financiers le 14 février 2018. Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'offre au public ou dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandée doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus et du Premier Supplément par l'investisseur.
------------	---------------------------------	--

- La **section B.3** du résumé du Prospectus intitulée « Nature des opérations et principales activités du Groupe », figurant aux pages 10 et suivantes du Prospectus est amendée tel que suit :

A la suite de la présentation du chiffre d'affaire 2016 (en millions d'euros) figurant page 10, est intégré le graphique suivant :

B.3	Nature des opérations et principales activités du Groupe	<p>Chiffre d'Affaires 2017 (millions d'euros)</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Production Immobilière</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Services Immobiliers</td> <td>21,4</td> </tr> <tr> <td>Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution</td> <td>29,1</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;"><i>non-audité</i></p>	Production Immobilière	14	Services Immobiliers	21,4	Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution	29,1
Production Immobilière	14							
Services Immobiliers	21,4							
Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution	29,1							

- La **section B.4.a** du résumé du Prospectus intitulée « Principales tendances récentes ayant des répercussions sur l'Emetteur et ses secteurs d'activité », figurant aux pages 13 et suivantes du Prospectus est amendée tel que suit :

Dans la sous-partie intitulée « Principales tendances récentes du Groupe depuis le début de l'exercice 2017 », à la suite du deuxième paragraphe figurant page 14 du Prospectus est inséré le paragraphe suivant :

B.4.a	Principales tendances récentes ayant des répercussions sur l'Emetteur et ses secteurs d'activité	<p>Au titre de l'exercice 2017, le chiffre d'affaires non-audité est de 64,5 millions d'euros, en baisse de 2,9% (-1,9 million d'euros) par rapport à l'exercice 2016. Ce chiffre d'affaire se décompose comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution : 29,1 millions d'euros ; - Services Immobiliers : 21,4 millions d'euros ; - Production Immobilière : 14,0 millions d'euros.
--------------	---	--

- La **section B.7** du résumé du Prospectus intitulée « Informations financières historiques clés s lectionn es », figurant aux pages 18 et suivantes du Prospectus est amend e tel que suit :

A la suite du tableau reprenant le chiffre d'affaires et figurant page 19 du Prospectus dans la sous-partie intitulée « Contribution de chaque activité aux résultats du Groupe » est inséré le tableau suivant :

B.7	Informations financières historiques clés s�lectionn�es	<p>- Chiffre d'affaires 2017 (non audité) :</p> <table border="1" data-bbox="435 891 911 1245"> <thead> <tr> <th data-bbox="435 891 751 958">En millions d'euros</th> <th data-bbox="751 891 911 958">2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="435 958 751 1048">Distribution et Gestion d'Actifs</td> <td data-bbox="751 958 911 1048">29,1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1048 751 1115">Services Immobiliers</td> <td data-bbox="751 1048 911 1115">21,4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1115 751 1182">Production Immobilière</td> <td data-bbox="751 1115 911 1182">14,0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1182 751 1245">CHIFFRE D'AFFAIRES</td> <td data-bbox="751 1182 911 1245">64,5</td> </tr> </tbody> </table>	En millions d'euros	2017	Distribution et Gestion d'Actifs	29,1	Services Immobiliers	21,4	Production Immobilière	14,0	CHIFFRE D'AFFAIRES	64,5
En millions d'euros	2017											
Distribution et Gestion d'Actifs	29,1											
Services Immobiliers	21,4											
Production Immobilière	14,0											
CHIFFRE D'AFFAIRES	64,5											

DEVELOPPEMENTS RECENTS

Le chapitre 12 de la Partie 1 du Prospectus intitulée « Information sur les tendances » figurant aux pages 124 et suivante du Prospectus est complété par une section 12.3 intitulée « Développements récents » rédigée tel que suit :

Le 13 février 2018, l'Emetteur a publié le communiqué suivant, relatif au chiffre d'affaires non-audité de l'exercice 2017 :



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris (France), le 13 février 2018

Un chiffre d'affaires 2017 en léger repli

En M€	2017	2016	Var (m€)	Var (%)
Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution	29,1	29,9	-0,8	-2,8%
Services Immobiliers	21,4	21,6	-0,2	-0,7%
Production Immobilière	14,0	15,0	-1,0	-6,4%
Chiffre d'Affaires (non-audité)	64,5	66,5	-1,9	-2,9%

Le Groupe Advenis enregistre un Chiffre d'Affaires de 64,5 millions d'euros au titre de l'exercice 2017, en baisse de -2,9% (-1,9 million d'euros) par rapport à l'exercice 2016.

En Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution, le Chiffre d'Affaires est en léger retrait (-0,8 million d'euros ou -2,8%) par rapport à 2016, en raison de deux effets contraires :

- Le succès continu de la SCPI Eurovalys et de sa distribution via les partenaires indépendants du Groupe, et le lancement d'une offre en Location Meublée Non Professionnelle (LMNP).
- Cela a été plus que compensé par la baisse des ventes en immobilier ancien et de la collecte des SCPI Renovalys VI et Renovalys Patrimoine. Les ventes ont été impactées sur la majeure partie de l'année par un manque de visibilité concernant la fiscalité 2017 et 2018, par un recul des ventes du réseau direct, ainsi que par une moindre demande de la part des partenaires du Groupe pour cette typologie de produits.

Dans le pôle Services Immobiliers, le Chiffre d'Affaires reste relativement stable (-0,2 million d'euros ou -0,7%) par rapport à 2016, la croissance des activités du Groupe en Allemagne permettant de compenser l'effet « année pleine » de pertes de mandats ayant eu lieu en 2016 sur le périmètre français.

Le pôle Production Immobilière voit son Chiffre d'Affaires reculer de -1,0 million d'euros (-6,4%) par rapport à 2016, essentiellement en lien avec l'arrêt de l'activité de marchand de biens en 2015, et dont la contribution au Chiffre d'Affaires a décliné depuis. Aupéra connaît une légère baisse de son Chiffre d'Affaires, compensée par l'activité de gestion de résidences étudiantes, qui bénéficie quant à elle de l'effet « année pleine » du lancement de ses deux premières résidences, lancées en septembre 2016.

Informations complémentaires

Les tendances observées sur l'exercice 2017, ainsi que sur le début de l'exercice 2018, ne sont pas de nature à remettre en cause les informations fournies dans le Prospectus publié le 29 janvier 2018 :

- Le Groupe prévoit qu'un besoin en trésorerie de -4,8 millions d'euros subsiste après l'émission des obligations convertibles (en cas d'émission pour un montant total de 9 millions d'euros).
- Ce besoin est partiellement 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.
- Pour subvenir aux 2,4 millions d'euros restants, le Groupe a engagé la recherche de co-investisseurs ou partenaires. Le Groupe bénéficie du soutien d'Inovalis SA afin de couvrir les éventuels risques liés à la réalisation (montant escompté, délai) de cette démarche.

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.

Contact

Stéphane Amine
Président Directeur Général
+ 33 (0)1 56 43 33 23
actionnaire@advenis.com

Prochain rendez-vous :

Publication des résultats 2017 le jeudi 12 avril 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 - S.A. au capital de 4 725 492 € - RCS PARIS 402 002 687 - Code APE 6420Z - TVA Intracommunautaire FR 89402002687.

p.2

RESPONSABILITE DU PRESENT SUPPLEMENT AU PROSPECTUS

Au nom de l'Emetteur

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Premier Supplément sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Paris, le 13 février 2018

Advenis
52, rue de Bassanno
75008 Paris
France

Dûment représentée par Stéphane Amine
En sa qualité de Président Directeur Général