

## COMMUNIQUE DE PRESSE

28 avril 2021

### **Résultat 2020 : La croissance d'Advenis freinée par la crise sanitaire.**

- **L'ensemble des indicateurs financiers sont impactés par la crise sanitaire, avec :**
  - le recul du chiffre d'affaires de -16,3% et de la marge brute de -3,1%,
  - le résultat opérationnel courant est positif mais en recul de -39,5%, directement impacté par la baisse de marge brute.
- **Le résultat net est en recul** en lien avec le recul de l'activité du groupe et la comptabilisation d'une dépréciation sur le fonds de commerce du pôle Services Immobiliers lors du premier semestre 2020.

Les comptes présentés ci-dessous ont été arrêtés par le Conseil d'administration de la Société Advenis le 28 avril 2021.

<b>Groupe Advenis – Résultats</b>				
<b>En m€</b>	<b>2020</b>	<b>2019<sup>(1)</sup></b>	<b>Var (m€)</b>	<b>Var %</b>
Chiffre d'affaires	69,6	83,1	-13,6	-16,3%
Marge brute	39,4	40,7	-1,3	-3,1%
Résultat opérationnel courant	1,7	2,9	-1,1	-39,5%
<b>Résultat net</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>-1,7</b>	<b>-61,3%</b>

*(1) Le groupe a procédé à une correction d'erreur liée à la mise en place d'IFRS 16 en 2019 avec un impact de -0,2m€ sur le résultat net.*

Le groupe a été saisi en plein rebond par la crise sanitaire en 2020 et ses conséquences en termes d'immobilisation d'activité et de performance économique.

Le chiffre d'affaires est en net recul (-13,6m€) en raison de la baisse de la collecte SCPI (-25%) et des autres produits financiers et immobiliers distribués par le groupe, du recul marqué de l'activité d'Advenis Conseil et d'un moindre avancement des chantiers. L'année record d'investissements des SCPI (325m€ en 2020) n'a donc pas compensé la baisse d'activité globale mais, en modifiant favorablement le mix-métiers du groupe, a diminué l'impact négatif au niveau de la marge brute et du résultat opérationnel courant versus 2019.

Le résultat net se dégrade avec une perte nette de -4,6m€ : la baisse du résultat opérationnel courant se cumule avec la dépréciation complémentaire constatée sur le fonds de commerce du pôle Services Immobiliers (-1,3m€ d'impact sur le résultat net).



## Résultats par pôle d'activité

Ce repli tendanciel lié à la crise sanitaire, qui n'était que partiel sur les résultats du premier semestre, se décline de façon différenciée au sein de chacune des unités économiques du groupe.

Groupe Advenis – Résultats par pôle				
En m€	2020	2019 <sup>(1)</sup>	Var (m€)	Var %
<b>Gestion d'Actifs, Gestion Privée &amp; Distribution</b>				
Chiffre d'affaires	36,9	41,4	-4,6	-11,0%
Marge brute	20,7	19,1	+1,5	+8,1%
Résultat opérationnel courant	5,2	3,6	+1,7	+47,1%
<b>Services Immobiliers</b>				
Chiffre d'affaires	17,7	22,9	-5,2	-22,7%
Marge brute	16,0	18,2	-2,2	-12,3%
Résultat opérationnel courant	(1,0)	1,5	-2,5	n.a.
<b>Production Immobilière</b>				
Chiffre d'affaires	15,0	18,8	-3,8	-20,1%
Marge brute	2,7	3,3	-0,6	-17,4%
Résultat opérationnel courant	(2,5)	(2,2)	-0,3	-14,5%

*(1) Le groupe a procédé à une correction d'erreur liée à la mise en place d'IFRS 16 en 2019 avec un impact de -0,2 m€ sur le résultat net.*

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

Le chiffre d'affaires est en baisse de -4,6m€ (-11,0%) : la collecte, tous produits confondus, a baissé de -26% sur l'exercice. Le réseau salarié d'Advenis Gestion Privée a subi une période d'inactivité partielle et l'attente des clients privés face à l'incertitude de la période. L'évolution du chiffre d'affaires lié à la collecte a été partiellement compensée par un volume de transactions immobilières record en 2020.

Les marges réalisées sur ces transactions ont conduit à une croissance de la marge brute, qui progresse de +1,5m€. Cette performance comprend une dimension « non récurrente » car Advenis REIM a pu profiter en 2020 de l'élan de collecte Eurovalys de 2019 en investissant en 2020 à la fois la majorité de la collecte de 2019 et la majorité de celle de 2020.

Le résultat opérationnel courant est en progression, en lien avec l'évolution de la marge brute.

### Services immobiliers

Le chiffre d'affaires est en recul de -5,2m€ (-22,7%) : effet cumulatif de l'impact 2020 de mandats non-renouvelés en 2019, de transactions immobilières importantes apportées par Inovalis en 2019 et de la baisse d'activité conjoncturelle d'Advenis Conseil générée par la crise sanitaire (-27%). La croissance des activités d'investissement et de gestion en Allemagne ne compense pas ces impacts négatifs.

La marge brute est en baisse de -2,2m€ en raison des mandats perdus et de la moindre activité d'Advenis Conseil.

La baisse du résultat opérationnel courant de -2,5m€ est directement liée à la baisse de la marge brute.



## Production immobilière

Le chiffre d'affaires est en recul de -3,8m€ (-20,1%) : Aupéra a connu un coup d'arrêt de ses chantiers durant la première période de confinement. Son volume d'affaires est en repli en 2020 après la livraison de 9 chantiers en 2019. La croissance du chiffre d'affaires de gestion de résidences étudiantes (effet « année pleine » de l'ouverture d'une résidence en septembre 2019 à Montpellier), ainsi que la vente de 2 lots d'Advenis Value Add en 2020, compensent en partie ce recul.

La dégradation des budgets des chantiers et les pertes opérationnelles à venir ont conduit à provisionner des pertes à terminaisons, qui réduisent le résultat opérationnel courant (- 0,3m€ par rapport à 2019).

## **Correction d'erreur**

Le groupe a procédé à une correction d'erreur sur le champ d'application d'IFRS 16 à l'ouverture de l'exercice clos le 31 décembre 2019, première année d'application de la norme.

Lors de la première application d'IFRS 16, les loyers reversés par Advenis Résidences aux propriétaires des résidences dans le cadre de son activité, historiquement comptabilisés en charges d'activités dans les comptes consolidés du groupe, avaient été exclus à tort du champ de la norme, en raison d'une interprétation erronée du contrôle de l'actif et du droit d'Advenis Résidences d'en décider le mode d'utilisation.

La prise en compte dans le champ d'application d'IFRS 16 des loyers reversés par Advenis Résidences aux propriétaires des résidences a impacté divers postes bilanciaux et le résultat 2019 de -0,2m€.

Ces reclassements n'ont aucun impact sur les flux de trésorerie du groupe, ni sur la valorisation des UGT qui le composent. Cette correction d'erreur n'engendre donc aucune variation des écarts d'acquisition, ni des immobilisations incorporelles.

### **Impact de la correction d'erreur sur le compte de Résultat 2019**

En milliers d'euros	31.12.2019 Publié	Correction IFRS 16	31.12.2019 Corrigé
<b>Chiffre d'Affaires</b>	<b>83,1</b>		<b>83,1</b>
Charges opérationnelles	(44,5)	2,0	(42,4)
<b>Marge brute</b>	<b>38,6</b>	<b>2,0</b>	<b>40,7</b>
Amort des droits d'utilisation	(2,0)	(1,7)	(3,8)
Autres produits et charges	(34,1)	0,0	(34,0)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>2,5</b>	<b>0,3</b>	<b>2,9</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>0,7</b>	<b>0,3</b>	<b>1,0</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(3,4)</b>
Impôts sur les résultats	(0,5)	0,1	(0,5)
<b>Résultat net</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(2,8)</b>

Le résultat opérationnel courant hors IFRS 16 <sup>(1)</sup> s'élève à +0,9m€ en 2020 et +2,1m€ en 2019, soit une variation du résultat opérationnel courant hors IFRS 16 de -1,2m€ entre les deux exercices, reflétant la variation de l'activité opérationnelle du groupe.



## Structure financière

Au 31 décembre 2020, la structure financière est composée de 19,7 millions d'euros de fonds propres élargis <sup>(1)</sup>, dont 13,3 millions d'euros de capitaux propres, et d'une dette nette <sup>(1)</sup> de 1,7 millions d'euros.

La diminution de la dette nette de 11,9 millions sur l'exercice est principalement due (i) à la conversion de l'emprunt obligataire pour -13,1 millions d'euros, (ii) au remboursement de l'emprunt de 2,0 millions d'euros souscrit en 2019 auprès d'AGEAS Patrimoine, (iii) au remboursement du solde de l'emprunt auprès des établissements de crédit pour -0,8 million d'euros. Elle est compensée en partie par le tirage d'une ligne de crédit d'un montant de 2,5 millions d'euros, suite à l'obtention d'un prêt garanti par l'Etat.

*(1) Le résultat opérationnel courant hors IFRS 16, 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*

## Perspectives

En 2021, le groupe pourra compter sur la « récurrence » de ses métiers de gestion. Toutefois, de nombreuses incertitudes demeurent quant au niveau d'activité des métiers plus cycliques à forte dominante commerciale tels que le conseil en gestion de patrimoine ou le conseil en immobilier d'entreprise.

Ces incertitudes, à la fois d'ordre sanitaire et économique, sont difficiles à quantifier tant l'activité dépendra du retour à un climat général de confiance stabilisé.

Les grandes priorités listées ci-dessous représentent la feuille de route du groupe ces prochaines années :

- développement commercial, avec notamment un focus plus soutenu sur l'animation d'une clientèle institutionnelle pour la distribution de nos produits SCPI;
- renforcement de l'image du groupe et de sa notoriété, illustré par le lancement du nouveau site internet du groupe Advenis en avril 2021 ;
- reprise des investissements dans les développements informatiques pour la digitalisation et la modernisation de nos outils ;
- plus grande participation aux enjeux sociétaux, d'une part en tant qu'investisseur attentif à son impact positif sur son environnement, et d'autre part en tant que gestionnaire « exécutant » sur le terrain, pour le compte de nos clients propriétaires ou occupants d'actifs immobiliers, soucieux d'allier rentabilité immobilière et développement durable.

## Définition des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP)

### Résultat opérationnel courant hors IFRS 16

Le Résultat opérationnel courant hors IFRS 16 est un Indicateur Alternatif de Performance (IAP) du groupe. Cet indicateur représente le résultat opérationnel courant lié à l'activité opérationnelle de l'entreprise. Il est composé du résultat opérationnel courant duquel est déduit les impacts IFRS 16 annuels présents dans la note 1.5 aux comptes consolidés.



## **Dette nette et fonds propres élargis**

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 des montants d'« emprunts participatifs » et de « dette financière de location » (présentés 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 13,3 millions d'euros,
- auquel est ajouté le montant d'emprunts participatifs (« emprunts participatifs » présenté dans la note 5.13 aux comptes consolidés), soit 6,4 millions d'euros.

### **A propos d'Advenis**

Coté sur le Compartiment C d'Euronext, Advenis ([www.advenis.com](http://www.advenis.com)) est une société indépendante dont les filiales sont spécialisées dans la conception de produits d'investissement immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers. Ainsi, Advenis accompagne une clientèle institutionnelle et privée dans la valorisation de son patrimoine immobilier et financier. Aujourd'hui, Advenis et ses filiales opèrent dans plus de 30 villes en France, en Allemagne et en Espagne, et comptent près de 300 collaborateurs.

### **Contacts Presse**

Agence SHAN : [advenis@shan.fr](mailto:advenis@shan.fr)

Marion Duchêne – Consultante Shan : [delphine.duchene@shan.fr](mailto:delphine.duchene@shan.fr) - 01 42 86 82 43

Cécile Soubelet – Directeur Conseil Shan : [cecile.soubelet@shan.fr](mailto:cecile.soubelet@shan.fr) - 06 12 94 05 66

## **Prochain rendez-vous : communiqué sur les résultats semestriels 2021**

