ADVENIS
Société anonyme au capital de 7.478.670,60 euros
Siège social à PARIS (75008) - 52 rue de Bassano
402 002 687 RCS PARIS
(Ci-après également dénommée la « **Société** »)

DOCUMENT D'INFORMATION EN VUE DE L'ADMISSION SUR EURONEXT GROWTH DE L'ENSEMBLE DES 12.464.451 ACTIONS ORDINAIRES COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ ADVENIS

Euronext Growth est un marché géré par Euronext. Les sociétés admises sur Euronext Growth ne sont pas soumises aux mêmes règles que les sociétés du marché réglementé. Elles sont au contraire soumises à un corps de règles moins étendu adapté aux petites entreprises de croissance. Le risque lié à un investissement sur Euronext Growth peut en conséquence être plus élevé que d'investir dans une société du marché réglementé.

Le présent Document d'Information ne constitue pas un prospectus au sens du règlement européen (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé.

Le présent Document d'Information a été établi sous la responsabilité de l'Emetteur. Il a fait l'objet d'une revue par le Listing Sponsor et d'un examen par Euronext de son caractère complet, cohérent et compréhensible.

Conformément :

- à la loi n° 2009-1255 du 19 octobre 2009 « tendant à favoriser l'accès au crédit des petites et moyennes entreprises et à améliorer le fonctionnement des marchés financiers » et prévoyant « la possibilité pour une société cotée sur un marché réglementé de demander l'admission aux négociations de ses instruments financiers sur un système multilatéral de négociation organisé (SMNO) »,
- à l'arrêté du 4 novembre 2009 portant sur l'homologation des modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, tel que publié au journal officiel du 13 novembre 2009, et
- aux articles 1.4, et 3.1 des Règles des marchés Euronext Growth en date du 30 novembre 2020.

Euronext Paris S.A. a approuvé l'admission sur Euronext Growth des 12.464.451 actions ordinaires composant le capital de la société Advenis.

L'admission des actions de la société Advenis aura lieu le 15 septembre 2021, selon la procédure d'admission directe dans le cadre de son transfert du marché règlementé d'Euronext Paris vers Euronext Growth.

Le présent document d'information (ci-après le « Document d'Information ») sera disponible sur le site d'Euronext (www.euronext.com) et sur le site de la société Advenis (www.advenis.com).

TABLE DES MATIERES

I. Déclaration de responsabilité 3

II. Présentation de la Société et de sa stratégie 4

III. Facteurs de risques 8

IV. Description de l'opération et des titres faisant l'objet de l'admission aux négociations sur le marché Euronext Growth Paris 20

V. Détail de l'actionnariat au 30 juin 2021 22

VI. Situation de la trésorerie au 30 juin 2021 23

VII. Evolution du cours de bourse au cours des 12 derniers mois 24

VIII. Etat des communications réalisées au cours des douze derniers mois 25

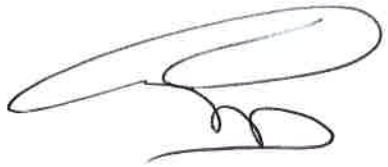
Annexe I : Rapport financier annuel 2020 27

I. Déclaration de responsabilité

Nous déclarons qu'à notre connaissance, l'information fournie dans le présent Document d'Information est juste et que, à notre connaissance, le Document d'Information ne fait pas l'objet d'omission substantielle et comprend toute l'information pertinente.

Paris, le 10 septembre 2021.

Monsieur Stéphane Amine,
Président Directeur Général d'Advenis



II. Présentation de la Société et de sa stratégie

A. Présentation de la Société, de ses activités et de ses marchés

Advenis est un groupe indépendant spécialisé dans la conception de produits d'investissements immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers. Le Groupe accompagne une clientèle institutionnelle et privée dans la valorisation de son patrimoine immobilier et financier.

Le Groupe Advenis est articulé autour de trois pôles de compétences :
- Conception de produits d'investissement immobiliers
- Distribution & gestion privée
- Services immobiliers

Le Groupe emploie environ 300 collaborateurs et est essentiellement présent en France. Il dispose d'activités en Allemagne, qui représentent 6% du chiffre d'affaires 2020. En outre, le Groupe a démarré une activité en Espagne où il a ainsi réalisé, en 2020, ses premiers investissements via la SCPI Elialys.

1. Conception de produits d'investissements immobiliers

Advenis propose à des clients privés et institutionnels des produits d'investissements à sous-jacent immobilier via deux filiales détenues à 100% par Advenis : (i) Advenis Real Estate Investment Management (Advenis REIM), société de gestion de fonds immobiliers SCPI et SC, et (ii) Aupera, société spécialisée dans la conduite de travaux de réhabilitation.

Gestion d'actifs immobiliers

Advenis REIM gère pour le compte de clients-investisseurs :
- Dix SCPI dont trois sont ouvertes à la commercialisation : Rénovalys N°7 (SCPI fiscale de déficit foncier), Eurovalys (SCPI d'entreprise investie principalement en Allemagne) et Elialys (SCPI d'entreprise investie uniquement en Espagne à date. La note d'information de la SCPI prévoit que les actifs investis seront situés essentiellement en France, Espagne, Portugal, Italie et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe.) ;
- Une société civile en unité de compte Advenis Immo Capital lancée en juillet 2021 et destinée à être commercialisée via des contrats d'assurance vie.

Ce pôle se distingue par la singularité et l'innovation attachée à ses produits. Advenis a ainsi été le premier acteur à lancer une SCPI de déficit foncier en France. Similairement, Advenis REIM est l'unique société de gestion qui propose une SCPI avec une fiscalité monument historique en France. Par ailleurs, Eurovalys est devenue la SCPI leader en investissement en Allemagne et est classée au 8e rang national des SCPI de Bureaux à capital variable en termes de rendement en 2020 et 14e rang national des SCPI en termes de collecte nette.
Les actifs immobiliers investis et sous gestion des dix SCPI se cumulent à 768 millions d'euros au 31 décembre 2020, et sont répartis entre l'Allemagne pour 611 millions d'euros, l'Espagne pour 21 millions d'euros et la France pour 135 millions d'euros.

Production immobilière (immeubles résidentiels ou de bureaux)

Aupera conduit des travaux de réhabilitation (i) d'immeubles de bureaux ou (ii) d'immeubles résidentiels anciens ayant obtenu les agréments Monument Historiques, Malraux, ou Déficit Foncier pour le compte des clients-investisseurs du Groupe Advenis.

Dans le cadre de son activité de réhabilitation d'immeubles résidentiels ou d'immeubles de bureaux, le Groupe détient le niveau d'expertise pour se positionner selon le besoin en tant que :

- contractant général : dans ce cas, la société supporte sur son bilan le coût des travaux en cas de défaut de la terminaison du chantier et de mise en jeu de la responsabilité de la filiale , ce qui pourrait avoir un impact significatif sur le bilan de la société ;

- maître d'ouvrage : dans ce second cas, ladite filiale conduit un travail de gestion de projets et supervision de l'avancement de chantiers sans prendre de risques sur son bilan.

En 2020, Aupera a géré un volume de travaux global de 8,1 millions d'euros.

2. Distribution et Gestion privée

Advenis Gestion Privée commercialise des produits immobiliers, des produits financiers et des produits d'assurance vie auprès de clients institutionnels et privés français via plusieurs canaux de distribution :

- B2B : distribution de la SCPI Eurovalys auprès de clients institutionnels
- B2B2C - Banques privées : partenariats avec les pôles Private Banking de partenaires bancaires de renom. Ces partenaires proposent ainsi des produits financiers et immobiliers Advenis à leurs clients
- B2B2C – CGPI : animation de Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants (CGPI) en partenariat avec la société Ageas Patrimoine
- B2C : Advenis Gestion Privée compte environ soixante-dix collaborateurs présents dans une vingtaine de villes en France et qui accompagnent 35 000 clients privés dans la gestion de leur patrimoine global. Les collaborateurs du Groupe sont habilités CIF (Conseiller en investissements financiers) depuis le 7 février 2017, ce qui leur permet de conseiller et distribuer de nombreux instruments financiers (SCPI, FIP, FCPI, FCPR, OPCVM, …). Les modalités d'obtention de cette habilitation sont les suivantes :
    - Adhésion d'AGP et de tous les collaborateurs concernés auprès d'une association professionnelle agréée par l'AMF (CNCGP pour AGP)
    - Inscription au registre public des intermédiaires ORIAS
    - Souscription d'une assurance de Responsabilité Civile professionnelle et de garanties financières couvrant cette activité (avec des montants de garanties encadrés)
    - Assurance que les dirigeants et CGP CIF sont habilités par un diplôme éligible, une expérience suffisante, ou une formation adaptée

En 2020, Advenis Gestion Privée a réalisé une collecte (tous produits) de 231 millions d'euros.

3. Services immobiliers

Le Groupe est présent sur l'ensemble des métiers de services immobiliers que l'on retrouve sous le terme Advenis Real Estate Solutions. Ces activités sont menées en France et – en partie – en Allemagne avec une forte prépondérance en immobilier tertiaire.

Les sociétés qui sont regroupées sous la marque Advenis Real Estate Solutions accompagnent les foncières, investisseurs institutionnels, asset managers propriétaires d'un patrimoine immobilier ainsi que des occupants/utilisateurs locataires dans la gestion de leur parc immobilier ou le déploiement de leur stratégie immobilière. Les principaux services proposés consistent en :

- gestion locative complète : gestion des baux, facturation des loyers et charges, optimisation du recouvrement, budgets de charges et d'investissement, gestion environnementale, suivi technique, règlementaire et sécuritaire, gestion comptable et financière, gestion administrative et des assurances, gestion des taxes immobilières ;
- syndic de copropriété : gestion administrative du syndicat de copropriété, gestion comptable, financière et budgétaire, gestion de l'exploitation et des services, gestion des travaux, tenue des conseils syndicaux et des assemblées générales ;
- gestion technique et de la maintenance des immeubles en couche de pilotage et de contrôle : suivi quotidien d'un site, de sa gestion environnementale, de la gestion des travaux, de son expertise technique et règlementaire, et de la gestion des sinistres multirisques ;
- conseil en immobilier d'entreprise : avec une présence aussi bien à la location qu'à l'acquisition, sur les grandes typologies d'actifs : bureaux, commerces, locaux d'activités, et entrepôts. Les équipes sont constituées d'une trentaine de conseillers et d'une quinzaine

de franchises. Des départements transverses apportent leurs expertises sur des sujets plus complexes : investissement, logistique et multisites.

Advenis Résidences, détenue indirectement à 95,5% par la société, opère 6 résidences étudiantes à Lille, Montpellier, Rennes et Houilles (Ile-de-France) :

- Du point de vue des propriétaires d'appartements étudiants : Advenis Résidences s'occupe de la sélection des locataires, de l'état des lieux, du recouvrement des loyers, de la gestion des quittances, du paiement des charges, de l'organisation des travaux.
- Du point de vue des locataires étudiants : Advenis Résidences gère l'ensemble des parties communes en s'assurant de la bonne exploitation de l'ensemble des services offerts par les résidences.

4. Chiffres d'affaires et résultats 2020

Groupe Advenis – Résultats				
En m€	**2020**	**2019(1)**	**Var (m€)**	**Var %**
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%
Résultat net	**(4,6)**	**(2,8)**	**-1,7**	**-61,3%**

(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 négativement impacté 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 recul en raison de la baisse de la collecte des produits financiers et immobiliers distribués par le groupe, du recul marqué de l'activité de conseil & transactions 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 a toutefois permis au groupe de maintenir un résultat opérationnel courant positif à hauteur de 1,7 millions d'euros en 2020.

Le Résultat net se dégrade avec une perte nette de -4,6m€, principalement liée à la dépréciation de la valeur des fonds de commerce des métiers de services immobiliers de -1,7m€.

B. Perspectives et stratégie

Depuis cinq années, le groupe Advenis a largement transformé son modèle économique, davantage tourné vers la récurrence (honoraires de gestion, courtage) et porté par des activités à plus forte marge (investissement immobilier).

Le groupe Advenis s'est également illustré par sa capacité à proposer des produits immobiliers innovants pan-européens (Eurovalys, Elialys, Advenis Immo Capital) ou des produits « de niche » répondant aux différentes problématiques patrimoniales de ses clients (produits de rendement, produits de défiscalisation) ou des clients de ses partenaires.

Le groupe Advenis se distingue aussi par sa maitrise de l'ensemble de la chaine de valeur immobilière en internalisant notamment les métiers de gestion immobilière. Cette présence « terrain » dans plus de 25 villes de France, en Allemagne et en Espagne au plus proche des actifs et des enjeux techniques et environnementaux qui transforment le secteur immobilier est déterminante dans la qualité des produits, du conseil et des services proposés par le groupe.

Ces prochaines années, Advenis entend renforcer encore son originalité de groupe indépendant intégré producteur-distributeur-gestionnaire immobilier avec une capacité pan-européenne en mesure de proposer une gamme élargie de produits d'investissements innovants et d'octroyer des conseils avisés à sa clientèle institutionnelle et privée.

Les grandes orientations listées ci-dessous représentent les priorités du groupe ces prochaines années pour réaliser cette ambition :

- renforcement de l'image du groupe et de sa notoriété, illustré par le lancement du nouveau site du groupe en avril 2021 ;
- lancement de nouveaux produits immobiliers avec des thématiques d'investissement ciblées, qui présenteront une singularité en termes de typologie d'actifs (immobilier spécialisé), de zone géographique (région européenne ciblée) ou de mode de distribution (exemple Advenis Immo Capital qui est une société civile en unité de compte uniquement distribuée via des contrats d'assurance vie) ;
- Renforcement des équipes en Allemagne et ouverture d'un bureau en Espagne : ces dernières années, l'investissement a représenté en moyenne plus de 50 milliards d'euros par année en immobilier tertiaire en Allemagne et environ 15 milliards d'euros en Espagne;
- développement commercial, avec notamment un focus plus soutenu sur l'animation d'une clientèle institutionnelle pour la distribution de nos produits SCPI et SC immobilières ;
- 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.

C. Marché et concurrence

Les multiples sociétés qui composent le groupe Advenis en font un acteur intégré et singulier de l'immobilier et de la gestion de patrimoine. Ainsi, il n'existe pas de concurrent direct à Advenis intervenant sur l'ensemble de ses métiers.

Chaque activité développée par Advenis appartient à un marché qui connaît une dynamique de croissance et une intensité concurrentielle spécifique avec des intervenants différents. S'agissant de marchés matures, Advenis fait face à des acteurs de taille significative ou à des institutionnels dans chacun de ses métiers et se distingue par son indépendance, la typicité de ses produits, sa maitrise de l'ensemble des métiers immobiliers et sa culture agile et entrepreneuriale.

Les défis communs à l'ensemble des métiers d'Advenis sont principalement liés à (i) la digitalisation des produits et des services, (ii) la transition écologique des bâtiments et plus généralement l'impact environnemental des activités d'Advenis et (iii) une règlementation accrue en termes de transparence de l'information auprès des clients.

Advenis investit continûment en termes d'image, d'innovation et de talents afin d'offrir un niveau de service égal ou supérieur à celui de ses concurrents et de demeurer favorablement positionné dans l'ensemble de ses métiers à moyen terme.

III. Facteurs de risques

Advenis exerce son activité dans un environnement évolutif comportant de nombreux risques dont certains échappent à son contrôle. Les risques sont, à la date d'élaboration du présent document, ceux dont Advenis estime qu'ils sont susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et/ou son développement et dont il est par conséquent important, selon elle, d'avoir connaissance.

La politique de gestion des risques du Groupe a pour objectif d'identifier et d'analyser les risques auxquels le Groupe est confronté, de définir les limites dans lesquelles les risques doivent se situer etles contrôles à mettre en œuvre, de gérer les risques et de veiller au respect des limites définies.

A. Les risques liés aux capacités financières du Groupe

1. Risques de défaut des paiements

Pour la première année depuis 2015, le groupe n'estime pas faire face à un besoin en trésorerie pour les douze prochains mois, et ne nécessitera pas le soutien d'Inovalis SA pour sa continuité d'exploitation.

Le risque de défaut des paiements qui pourrait subsister résulterait de la matérialisation d'un risque de marché, financier, ou inhérent à l'activité du groupe, et ce plus particulièrement dans le contexte de la crise sanitaires et de ses retombées à moyen ou long terme (cf sections B, C, D).

2. Risques liés à la continuité d'exploitation et aux pertes opérationnelles

Au cours des exercices de 2015 à 2020, le Groupe a réalisé des pertes importantes qui ont dégradé ses capitaux propres et sa situation de trésorerie. Les pertes nettes de (22,8) millions d'euros en 2015,de (12,4) millions d'euros en 2016, de (3,1) millions d'euros en 2017, de (3,2) millions d'euros en 2018,de (2,7) millions d'euros en 2019 et de (4,6) millions en 2020 représentent (48,8) millions d'euros de pertes cumulées, à rapporter aux capitaux propres part du Groupe qui s'élevaient à 49,9 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Après avoir mené à bien le plan de rétablissement entamé en 2016, le Groupe a mis en place, début 2019, un plan de croissance pour les trois prochaines années, dans l'objectif de retrouver une rentabilité opérationnelle affirmée et pérenne (voir section A. 3. ci-dessous).

L'impact de ces plans est reflété par la capacité d'autofinancement du Groupe, qui s'élève à (10,7) millions d'euros en 2015, (7,2) millions d'euros en 2016, (0,8) millions d'euros en 2017, (1,1) millions d'euros en 2018, et s'est rétablie ensuite, avec 3,5 millions d'euros en 2019 et 3,5 millions d'euros en2020. La stabilité de la capacité d'autofinancement du Groupe est à interpréter au regard des risquesliés à son absence de rétablissement (voir section A. 3. ci-dessous).

3. Risques liés à l'absence de rétablissement du Groupe

Suite aux pertes d'exploitation survenues en 2015, le Groupe a initié en 2016 un plan de retournement volontaire à trois ans, afin de revenir à l'équilibre en termes de résultat opérationnel en 2018.

Après avoir atteint les principaux objectifs de ce plan, et afin de parvenir en 2021 à un niveau de profitabilité opérationnelle affirmé et pérenne, le management d'Advenis a initié début 2019 un 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.

Le Groupe semble avoir renoué avec la rentabilité opérationnelle, avec des résultats opérationnels courants positifs durant les trois dernières années : 0,5 millions d'euros en 2018, 2,9 millions d'euros en 2019 et 1,7 millions d'euros en 2020.

Cependant l'impact défavorable de la crise de la Covid-19, et ses conséquences durables pourraient mettre à risque la capacité du Groupe à réaliser ses objectifs de rentabilité et de renforcer sa trésorerie selon les modalités envisagées dans le plan de croissance.

En effet, si les métiers de gestion d'Advenis confèrent une certaine « récurrence » à son activité, 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. Un nouveau plan d'affaires « post crise sanitaire » a été établi pour la période 2021–2023 (voir section G.), tenant compte de ses conséquences estimées à court et moyen terme.

Le risque d'absence de rétablissement du Groupe serait susceptible :
- d'exposer le Groupe à une perte de confiance des collaborateurs (ce qui pourrait diminuer lacapacité du Groupe à retenir les collaborateurs existants et à attirer de nouveaux talents),
- d'avoir ainsi un impact défavorable sur le développement des activités du Groupe, nécessaireà la réalisation du plan de retournement,
- de limiter sa marge de manœuvre à conduire adéquatement ses activités,
- de mettre en péril sa continuité d'exploitation.

Afin de réaliser les différentes mesures prévues dans le cadre du plan de croissance, le Groupe compte s'appuyer sur les différents leviers exposés en section G., ainsi que sur un plan d'investissement de près de 3 millions d'euros entre 2021 et 2023 dans la modernisation des outils, après avoir investi plusieurs millions d'euros sur la période 2018 — 2020 sur ces mêmes thématiques.

Même si certains projets ont été décalés dans la durée en raison de la crise de la Covid-19, le management du groupe Advenis est conscient de leur nécessité et ne prévoit pas à ce stade de revoir la feuille de route des investissements en développement informatique.

B. Les risques de marché

1. Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2019, excepté l'emprunt obligataire et l'emprunt consenti avec AGEAS Patrimoine, la dette du Groupe est à taux variable. Au 31 décembre 2020, les emprunts auprès des établissements de crédit ayant été soldés, seul l'emprunt participatif est à taux variable, tel qu'exposé à la partie 10 du rapport financier annuel 2020. A ce stade, le Groupe n'a pas recours à des instruments dérivés pour se couvrir contre le risque de taux d'intérêts. Les taux d'intérêts des financements du Groupe sont basés sur l'Euribor 3 mois auquel une marge est ajoutée.

En 2020, en réponse à la dégradation du contexte économique et financier lié à la crise sanitaire, les banques centrales, ont abaissé leurs taux administrés**.** Pour favoriser la reprise en 2021, les banquescentrales et la BCE précisent que « les taux d'intérêt directeurs de la BCE resteront à leurs niveaux actuels ou à des niveaux plus bas jusqu'à ce qu'il ait été constaté que les perspectives d'inflation convergent durablement vers un niveau suffisamment proche de, mais inférieur à 2 % sur son horizonde projection ».Le risque à moyen terme du retour à un cycle de hausse des taux d'intérêts, qui auraitun impact négatif sur la charge d'intérêts supportée par le Groupe est donc limité.

Par ailleurs, le Groupe est exposé à une fluctuation des taux d'intérêt dans son activité de services

immobiliers (indirectement via ses clients propriétaires), de gestionnaire de SCPI (directement selon la valorisation des actifs immobiliers sous-jacents) et en tant que distributeur (auprès de clients investisseurs en immobilier direct).

En opérant à la fois en France et en Allemagne, sur des segments de marchés distincts, le Groupe limite son exposition et sa dépendance à un marché unique grâce à sa présence sur des dynamiques de marchés immobiliers différentes.

2. Risques de change

La trésorerie de la Société est investie dans des produits de placements en euros exclusivement. La stratégie de la Société est de favoriser l'euro comme devise dans le cadre de la signature de ses contrats. Les principaux risques liés aux impacts de change des ventes et achats en devises sont considérés comme non significatifs.

La Société n'a pas de raison d'être plus exposée au risque de change à court et moyen terme et n'a pas pris, à son stade de développement, de disposition de couverture afin de protéger son activité contre les fluctuations des taux de changes.

3. Risques sur actions et autres instruments financiers

A la date de l'élaboration du présent Document d'Information Advenis SA détient des participations ou des titres de placement négociables sur un marché réglementé, à savoir :

- 2 500 000 actions de Société Parisienne d'Apports en Capital – SPAC (ex-FPN),
- 66 parts sociales dans la société RENOVALYS N°6,
- 41 parts sociales dans la société RENOVALYS 4, et
- 10 parts sociales dans la société RENOVALYS
- 7 151 parts de la société ADVENIS IMMO CAPITAL (statuts signés le 15 avril 2021, immatriculation le 26 avril 2021).

C. Les risques financiers

1. Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ouune contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

La typologie des clients du Groupe Advenis est variée (institutionnels, utilisateurs, ou clients privés). Selon les Filiales, des mesures d'évaluation de la situation financière des contreparties sont mises en œuvre afin d'éviter les risques d'impayés. En cas de créances échues, une politique de recouvrement a été mise en place.

A la date de clôture, la ventilation par antériorité des créances clients brutes consolidés est la suivante :

En milliers d'euros	Créances clients échues à la date de clôture				Créances clients non échues	Total
	0-30 jours	31-90 jours	au-delà de 91 jours	total		
Au 31/12/2020	557	2 489	25 528	28 575	14 070	42 645

2. Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à l'éventualité où le Groupe éprouve des difficultés à remplir ses obligations relatives aux passifs financiers qui seront réglés par remise de trésorerie ou d'autres actifs financiers.

L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou « tendues », sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

Les emprunts et dettes financières au 31 décembre 2020 sont exposés à la partie 10 du rapport financier annuel 2020.

D. Risques inhérents aux activités de la Société et du Groupe

1. Risques communs aux activités du Groupe liés à l'environnement économique

Les activités des Filiales du Groupe pourraient être impactées de manière défavorable selon l'évolution du contexte économique national ou international (croissance, taux de chômage, mode decalcul de l'indexation des loyers et évolution des indices…)
Les métiers de services immobiliers du Groupe seraient ainsi susceptibles de subir une diminution dela demande pour les projets d'immobilier d'entreprise, une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers, mais également une baisse de la valorisation de son patrimoine.
La stratégie de diversification des produits, de focalisation sur des métiers/produits permettant un revenu récurrent et d'abaissement continu des coûts fixes du Groupe vise à limiter les effets négatifs de ces risques.
Les dispositifs de prévention sont distincts selon que l'on considère les activités de services immobiliers et celles des Advenis Real Estate Investment Managers et Advenis Gestion Privée.

2. Risques relatifs aux activités de gestion d'actifs et de gestion privée du Groupe

Les risques suivants peuvent peser sur les entités du Groupe dont l'activité a trait à la gestion d'actifs et la gestion privée (Advenis Gestion Privée).

a. Risques tenant à la décollecte massive des encours

Les clients ont la possibilité de retirer à tout moment et sans préavis leurs actifs des fonds et mandats gérés par Advenis Real Estate Investment Management et Advenis Gestion Privée. Le repli des marchés, la baisse des rendements, et l'insatisfaction liée à la qualité des produits pourraient inciter les clients à retirer leurs actifs.

La renommée d'Advenis Real Estate Investment Management et d'Advenis Gestion Privée ainsi que l'attractivité de leurs produits reposent en grande partie sur les performances passées de ces derniers,qui ne garantissent pas les performances futures. En cas de déception par rapport à leurs attentes, les clients pourraient retirer leurs actifs, avec un impact négatif sur le montant des encours sous gestion, mais également sur la réputation de ces deux Filiales de la Société.

La nature d'une partie des produits créés et distribués par ces Filiales du Groupe, à savoir des produits à sous-jacent immobilier avec un horizon d'investissement et de rendement à long terme ou des produits que le client doit détenir plusieurs années pour des raisons règlementaires, limite le rationnel économique d'un désengagement du client et mitige ainsi le risque de décollecte massive pour le Groupe. En outre, la singularité de certains produits du Groupe permet au Groupe de limiter un risque de désengagement massif des clients.

Enfin, grâce au réseau de distribution d'Advenis Gestion Privée et à son maillage territorial étendu, ainsi qu'à l'accent mis sur la qualité et la proximité dans les relations clients, le Groupe limite ce risque de décollecte massive.

b. Risques liés à la commercialisation des produits

Les performances financières d'Advenis Real Estate Investment Management et d'Advenis Gestion Privée dépendent en partie de la collecte réalisée par Advenis Gestion Privée et d'autres réseaux de distribution tiers (référencement des produits au sein de contrats d'assurance, conseils en gestion depatrimoine indépendant, levées auprès d'institutionnels etc.).

La commercialisation des produits d'Advenis Real Estate Investment Management et d'autres produits, par le réseau d'Advenis Gestion Privé ou tout autre réseau partenaire mandaté par Advenis Real Estate Investment Management ou Advenis Gestion Privé, est susceptible d'être impactée par les évènements suivants :

- Toute atteinte à la réputation de ces réseaux, ou toute défaillance de leur part, pourraient affecter significativement le chiffre d'affaires et les résultats d'Advenis Real Estate Investment Management et d'Advenis Gestion Privée, ainsi que leur réputation.

  Afin de prévenir un maximum de risques de cette nature, Advenis Gestion Privée a mis en place des services support, des procédures et les actualise dans le cadre d'une veille réglementaire et juridique. Pour cela, le service conformité d'Advenis Gestion Privée est composé d'un *compliance officer* et d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

  La majorité des contrôles dits « de premier niveau » sont centralisés et effectués par le prestatairede services Sicavonline et mis à la disposition du Groupe. Sicavonline, en sa qualité de prestatairede services d'investissements agréé, est soumise à des règles très strictes en matière de conformité (ratios, Plan de Continuité d'Activité, etc.). Le service conformité d'Advenis Gestion Privée est consulté en second niveau dès lors qu'un acte entre dans son approche « risque conformité » (entrée en relation, complétude des dossiers, Lutte Contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme). D'autre part, Advenis Gestion Privée est également soumise au contrôle de la direction du Groupe, notamment dotée d'une direction de la conformité ; à titre d'exemple, un audit a été commandé auprès d'un organisme externe afin de s'assurer de la conformité réglementaire d'Advenis Gestion Privée et le cas échéant de proposer des mesures correctrices.

  Ce type de risque est donc limité en raison de l'encadrement réglementaire quant à l'exercice de l'activité de distribution des produits financiers et d'assurance ;

- Le non-renouvellement des accords de distribution avec ces réseaux, ou leur renouvellement dans des conditions dégradées, pourrait également affecter leurs résultats.

  Ce risque est limité par la diversité des partenaires qui permet de limiter les impacts négatifs du non-renouvellement des accords de distribution ;

- Les portefeuilles sous gestion font intervenir de nombreux établissements en qualité de contreparties ; en dépit d'un dispositif d'encadrement mis en place par Advenis Gestion Privée, ces contreparties peuvent faire défaut de manière inattendue, matérialisant un risque de crédit dans les portefeuilles, ce qui aurait un impact sur leurs encours, et par conséquent sur les résultats d'Advenis Gestion Privée ;

- Le risque de contrepartie existe mais les épargnants sont protégés notamment par un fonds de garantie et les établissements contreparties sont assujettis à des mesures prudentielles, renforcées depuis la crise de 2008 (ratios à respecter tels que ratios de solvabilité, ratio fonds propres, …), sous la tutelle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) qui effectue des contrôles réguliers ;

- Les activités d'Advenis Real Estate Investment Management et d'Advenis Gestion Privée s'appuient sur de nombreux outils informatiques.

Le Groupe améliore en continu son système de gestion des risques (procédures, politiques, contrôles,dispositif organisationnel). Cependant, le Groupe reste exposé au risque de fraude ou de contournement de ses procédures de contrôle ou de conformité (incluant la gestion des conflits

d'intérêts) dont la matérialisation peut affecter sa réputation et générer des pertes financières et/ou des sanctions réglementaires. Un code de déontologie a été mis en place au niveau du Groupe.

Par ailleurs, le RCCI d'Advenis Real Estate Investment Management s'assure de la conformité notamment : des contrats passés entre Advenis Real Estate Investment Management et ses distributeurs, des documents réglementaires et des documents commerciaux émis par ses distributeurs.

Le Groupe dispose d'un plan de continuité de ses activités, visant à faire face à toute perturbation affectant ses infrastructures en France et à l'international.

3. Risques liés au secteur de l'immobilier

Le Groupe, par le biais des Filiales Advenis Property Management, Advenis Facility Management, et Advenis Germany opère dans le secteur des services immobiliers (quasi-exclusivement dans le secteur bureaux). En outre, le Groupe est présent dans l'investissement immobilier de bureaux et résidentiel via les SCPI gérées par Advenis REIM et son activité de distribution de produits SCPI et immobilier directs défiscalisant via la Filiale Advenis Gestion Privée.

Toutes ces Filiales du Groupe pourront être exposées aux risques décrits ci-après ; les dispositifs de prévention et impacts de sensibilité étant susceptibles de varier selon la Filiale concernée et son activité (services immobiliers, SCPI, investissement immobilier résidentiel).

A titre préliminaire, il est précisé qu'Aupera n'est pas concernée par les risques liés à l'évolution économique visés au présent paragraphe, toutefois elle sera exposée aux risques liés à son activité de contractant général.

a. Risques liés à l'évolution du marché immobilier

Le Groupe opère dans le secteur de l'immobilier de bureaux en France (property management (Advenis Property Management), facility management (Advenis Facility Management) et conseil (Advenis Conseil)) et en Allemagne (asset management et property management (Advenis Germany).

Par ailleurs, le Groupe exerce des activités de gestion de SCPI présentes dans le résidentiel en France(produits identifiés sous la gamme Renovalys) et dans le bureau en Allemagne (produit Eurovalys).

De plus, le Groupe conduit des chantiers de réhabilitation d'immobiliers résidentiels anciens (activité principale d'Aupera).

Enfin, le Groupe distribue des produits SCPI et immobiliers directs via la Filiale Advenis Gestion Privée.

Au travers de chacune de ces activités, le Groupe est soumis aux évolutions des marchés immobiliers,en France et en Allemagne.

Pour ses activités de services immobiliers, le Groupe pourrait subir une perte de clients, une perte de rémunération (en cas d'augmentation des vacances des immeubles notamment) ou une diminution du nombre de mandats, ce qui impacterait défavorablement les Filiales touchées.

En outre, dans le cadre de son activité SCPI, le Groupe pourrait du fait de l'évolution défavorable des marchés immobiliers ne pas pouvoir appliquer la stratégie d'investissement et/ou ne pas délivrer les rendements attendus par les clients investisseurs. La forte progression des souscriptions de la SCPI Eurovalys accroît l'exposition du Groupe à ce risque : il convient de pouvoir déployer les fonds ainsi levés en temps voulu dans des actifs immobiliers de qualité en Allemagne.

b. Risques liés à l'exécution de travaux de restauration

Dans le cadre de son activité de réhabilitation d'immeubles résidentiels ou d'immeubles de bureaux, Aupéra détient le niveau d'expertise pour se positionner selon le besoin en tant que :

- contractant général : dans ce cas, en cas de défaut de la terminaison du chantier et de mise en jeu de la responsabilité d'Aupéra, cela pourrait avoir un impact significatif sur le bilan de lasociété ; ou
- maître d'ouvrage : dans ce second cas, Aupéra conduit un travail de gestion de projet et supervision de l'avancement de chantiers sans prendre de risques sur son bilan.

L'exécution de travaux de restauration est soumise à des aléas administratifs, commerciaux, techniques et fiscaux. Pour prévenir ce risque, Aupéra procède à des études chiffrées en amont de la signature des marchés de travaux et a mis en place un suivi de la réalisation des opérations.

4. Risques concurrentiels

Le Groupe se positionne sur un ensemble d'activités assez diversifiées avec des concurrents différents selon les segments d'activités. Toutefois, chacun des pôles d'activités du Groupe rencontredes risques concurrentiels convergents.

a. Gestion d'actifs financiers et immobiliers

Il y a 38 sociétés de gestion de SCPI en France, mais le contexte concurrentiel d'Advenis Real Estate Investment Management est plus large et diffus. Du fait des taux d'intérêts qui restent bas et engendrent une forte liquidité, de la volatilité des marchés actions et de l'incertitude des politiques économiques internationales, la demande se tourne vers l'immobilier européen. Ce phénomène conduit à une concurrence accrue à l'achat, à des prix en hausse, et est accentué dans les principales métropoles européennes par le récent Brexit.

Dans ce contexte, les gérants de SCPI visent à préserver le rendement offert à leurs souscripteurs, en leur permettant de diversifier leur investissement vers des secteurs ciblés (médical, hôtellerie par exemple), des zones géographiques offrant des rendements supérieurs (Europe de l'Est ou du Sud par exemple), ou permettant de bénéficier d'une fiscalité attractive (Allemagne par exemple).

L'approche d'Advenis Real Estate Investment Managers est de diversifier son offre et de devenir un acteur européen, en continuant à investir dans les métropoles majeures avec une grande sélectivité, et en bénéficiant des synergies avec le reste du Groupe qui lui permettent d'être au plus près du marché et de ses investissements.

b. Distribution

Advenis Gestion Privée est l'un des réseaux indépendants de conseillers en gestion de patrimoine lesplus importants en France. Ses principaux concurrents sont : l'Union Financière de France (premier réseau salarié en France avec plus de 1.000 conseillers), Expert & Finance, Cyrus Conseil ou Primonial Conseil.

Les principaux risques liés à la concurrence sont :

- la pression sur les marges liée à l'intensité concurrentielle, à la relative maturité du secteur, et à la hausse des coûts de conversion clients en raison notamment de nouvelles normes règlementaires ;
- la digitalisation liée à l'émergence de fintechs qui proposent notamment de réaliser des investissements en ligne sans intervention de conseillers en gestion de patrimoine.

La mise en place d'outils technologiques et l'amélioration de la connaissance des clients sont des axes d'investissements et de développement essentiels qu'Advenis Gestion Privée privilégie afin de tenter de faire face à un environnement fortement concurrentiel.

c. Services immobiliers

Les différentes Filiales de services immobiliers de la Société ne font pas face à la même intensité

concurrentielle.

En effet, Advenis Property Management et Advenis Conseil évoluent dans un secteur avec une multiplicité d'acteurs comparables. A l'inverse, le modèle économique d'Advenis Facility Management est singulier avec un ou deux concurrents majeurs capables d'intervenir dans toute la France.

Certains risques concurrentiels participent aux mêmes tendances déjà identifiées pour les autres métiers du Groupe.
Ces risques sont principalement les suivants :

- de faibles barrières à l'entrée qui permettent une profusion d'acteurs capables localement de concurrencer les activités du Groupe dans le secteur des services immobiliers (Advenis Property Management ou Advenis Conseil) ;
- une pression sur les marges avec des mandats rendus plus concurrentiels dans le cadre d'appels d'offres publics et privés toujours plus structurés ;
- l'essor du phénomène de digitalisation avec l'émergence de sociétés opérant exclusivement sur internet et qui ambitionnent de désintermédier la relation propriétaire/utilisateurs d'immeubles de bureaux.

La maîtrise du risque concurrentiel dans les activités de services immobiliers est assurée par le Groupe au moyen de la mise en place d'outils technologiques et l'amélioration de la connaissance des clients des Filiales concernées, permettant auxdites Filiales de se positionner par rapport à leurs concurrents.

Le pôle immobilier du Groupe bénéficiant d'un maillage territorial significatif (26 implantations en France), permettant un suivi et une proximité des clients, il est moins susceptible d'être impacté que certains concurrents ne bénéficiant pas de la même présence régionale.

Le Groupe devra investir afin de maitriser au mieux les enjeux de la digitalisation tout en bénéficiant d'un accès privilégié à ses clients via son dispositif national.

d. Production et travaux de réhabilitation

De multiples sociétés de travaux sont concurrentes d'Aupéra. Le secteur des travaux de réhabilitation d'immeubles est un secteur fortement concurrentiel en France, et les sociétés du secteur doivent ainsi faire face à une pression sur les marges.

Toutefois, le haut niveau de technicité des équipes d'Aupéra et des réussites (obtention de la récompense du grand prix du SIMI 2013 dans la catégorie « immeuble rénové ») dans la transformation d'immeubles crédibilisent fortement le projet de développement porté par la direction d'Aupéra.

Cependant, le succès d'Aupéra dépend de sa capacité à attirer et retenir des personnes expérimentées et disposant de solides compétences, susceptibles de porter les projets et le rayonnement d'Aupéra.

5. Risques liés à la stratégie de croissance de la société

Le Groupe, pour se développer, pourrait être amené à élargir ses activités par des opérations de croissance externe, en acquérant des entités avec un positionnement cohérent avec sa stratégie. Le succès de la stratégie de croissance externe du Groupe dépendrait notamment de sa capacité à identifier de bonnes cibles d'acquisition, à conduire des audits appropriés, à négocier des opérations à des termes et conditions favorables, à réaliser les opérations et à intégrer les nouvelles entités dansle Groupe.

Les risques associés à sa stratégie d'acquisition et qui pourraient avoir un impact significatif négatif sur ses activités, ses résultats opérationnels et sa situation financière seraient :

- La potentielle inexactitude des hypothèses prises pour construire les business plan qui servent de base aux évaluations au regard des performances futures des cibles acquises,
- La non-anticipation des évènements, circonstances et responsabilités dans le cadre des acquisitions réalisées,
- L'incapacité de pouvoir retenir le personnel clé de la cible acquise,
- Le détournement de l'attention des équipes dirigeantes du Groupe de leurs responsabilités opérationnelles dans les entités existantes du Groupe en raison des acquisitions,
- La possibilité de devoir déprécier les écarts d'acquisition dans le bilan du Groupe le cas échéant, si les évaluations initiales se révèlent supérieures aux résultats réels.

Il est enfin possible que le Groupe soit amené, en dernier ressort, à se séparer de certaines entités qui pourraient venir à se retrouver dans des situations d'impasse stratégique ou opérationnelle. Ces cessions pourraient résulter en des pertes, en des dépréciations d'écarts d'acquisition ou en pertes sur d'autres actifs immatériels.

E. Le risque de dépendance du Groupe à deux partenaires historiques, à savoir Inovalis et Sicavonline

En raison de liens capitalistiques historiques entretenus par le Groupe avec différents partenaires, de nombreux liens commerciaux explicités ci-après existent entre ces derniers.

Tout d'abord la Société a des relations commerciales importantes avec son actionnaire majoritaire, Inovalis.

En effet, Inovalis, dans le cadre de ses activités de conseil en investissement et de société de gestion agréée par l'AMF pour gérer des OPCI, met en concurrence différents prestataires pour les actifs de ses investisseurs ou des véhicules qu'elle gère. Elle propose systématiquement les services des Filiales et sous-filiales de la Société. A ce titre, les Filiales ou sous-filiales de la Société sont parfois sélectionnées et nouent des relations contractuelles avec des filiales ou sous-filiales d'Inovalis ou des véhicules gérés par Inovalis.

En outre, Inovalis, dans son rôle d'actionnaire majoritaire, apporte à la Société et ses Filiales des financements en compte courant ou en prêt rémunérés au taux fiscalement déductible.

Inovalis est membre d'un Groupement d'intérêt économique européen (GEIE) dénommé IAF Services dont font également partie la Société et ses Filiales et sous-filiales. Ledit GEIE fournit une assistance à ses membres dans les domaines juridique, contrôle interne, conformité, informatique, communication, marketing, développement commercial, contrôle de gestion, comptabilité, finance, trésorerie, fiscalité, ressources humaines, services généraux.

Il est ici précisé que les relations commerciales entretenues entre Inovalis et les sociétés majoritairement détenues par Inovalis et le Groupe représentent 3% du chiffre d'affaires consolidé duGroupe.

Ensuite, la Société entretient historiquement des relations commerciales importantes avec la société Sicavonline.

Sicavonline est une société agréée comme prestataire de services d'investissement par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) et soumise au contrôle de l'AMF.

Le capital de la société Sicavonline était auparavant détenu par la Société (depuis 2002). Toutefois, la relation capitalistique entre la Société et Sicavonline a pris fin depuis le 27 octobre 2016, 100% du capital de Sicavonline ayant été acquis par la société Ageas France.

Néanmoins, au 31 décembre 2020, il existe toujours un partenariat entre Sicavonline, Ageas Patrimoine (filiales d'Ageas France), et Ageas France d'une part, et Advenis Gestion Privée et Advenis Real Estate Investment Management (Filiales de la Société au sens des articles L. 233-1 et suivants du code de commerce), d'autre part (ci-après dénommées les « Parties Prenantes »).

Ce partenariat permet principalement d'organiser la distribution des différents produits (assurance vie,épargne patrimoniale, SCPI, immobilier, etc.) créés et/ou gérés par Advenis Gestion Privée et Advenis Real Estate Investment Management par Sicavonline, Ageas Patrimoine et Ageas France. Ce partenariat formalise également l'accord des différentes Parties Prenantes sur le partage des commissions pour la distribution de ces produits et les prestations de services liées.

Aux termes de ce partenariat, les principaux engagements des Parties Prenantes sont les suivants :

- Advenis Real Estate Investment Management met à la disposition de Sicavonline et Ageas France ses produits SCPI ;
- Sicavonline, prestataire de services d'investissement, Ageas Patrimoine, agent lié de Sicavonline, plateforme dédiée à l'animation de CGPI, et Advenis Gestion Privée, en tant que conseiller en investissement financier, à travers son réseau salarié de CGP, développent la commercialisation des SCPI créées et gérées par Advenis Real Estate Investment Management dans le cadre d'une convention de distribution ;
- Ageas Patrimoine plateforme dédiée à l'animation de CGPI, et Advenis Gestion Privée, en qualité de courtier en assurance, à travers son réseau salarié de CGP, développent la commercialisation des produits d'assurance et de capitalisation d'Ageas France lequel est leur fournisseur privilégié. Ces produits d'assurance vie référencent la SCPI Eurovalys gérée par Advenis Real Estate Investment Management.

Ce partenariat essentiel pour le développement opérationnel de la Société et de ses Filiales présenteun risque de dépendance du Groupe vis-à-vis d'Ageas France et de ses filiales.

Les accords commerciaux conclus avec Sicavonline représentent 2% du chiffre d'affaires du Groupe. Le partenariat conclu avec Ageas France représente quant à lui 7%.

La dépendance économique est limitée par le strict respect de la procédure des conventions réglementées, Monsieur Alain REGNAULT en sa qualité de représentant permanent d'Ageas Franceau conseil d'administration de la Société ne pouvant pas prendre part au vote sur l'opportunité pour laSociété de conclure des conventions avec Ageas France.

F. Les risques juridiques

A la connaissance du Groupe, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage,y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité d'Advenis ou celle du Groupe.

Advenis peut être impliquée dans des procédures judiciaires, administratives ou réglementaires dansle cours normal de son activité. Une provision est enregistrée par Advenis dès lors qu'il existe une probabilité suffisante que de tels litiges entraîneront des coûts à la charge d'Advenis.

Au 31 décembre 2020, la situation des provisions pour risques et charges était la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Provision pour pertes à terminaison	440	230	91	580
Provisions pour litiges	818	302	141	979
Provisions garantie clients		-	-	
Autres provisions pour risques & charges	4 598	2 191	796	5 992
Total	**5 856**	**2 723**	**1028**	**7 551**

Le Groupe Advenis a constaté une provision pour pertes à terminaison dans le cadre de marchés de travaux signés pour lesquels une perte est attendue, cette provision est ajustée à chaque clôture

et s'élève à 0,6m€ au 31 décembre 2020.

Les provisions pour litiges concernent principalement des provisions pour litiges salariés, et augmentent de 0,2m€ sur l'exercice.

Les autres provisions regroupent principalement :

- les provisions relatives aux assignations du Groupe dans le cadre de l'activité de marchand debiens pour 2,4m€
- la provision liée au programme Valenciennes chez Aupéra pour 1,2m€
- les provisions Services immobiliers pour 0,8m€
- les pertes opérationnelles futures de l'UGT Production immobilière pour 0,6m€
- les provisions pour défaut de Conseil chez Advenis Gestion Privée pour 0,2m€
- la provision pour démantèlement constatée conformément à IFRS 16 pour 0,2m€.

G. Les risques liés à l'épidémie de la Covid-19

La crise de la Covid-19 est intervenue alors que le groupe Advenis était en pleine relance et a affecté les activités du Groupe depuis le premier trimestre 2020.

Celle-ci a eu de fortes conséquences économiques pour le groupe Advenis au cours de l'année 2020 et en aura sans doute également à moyen terme. En effet, l'année 2020 a été très défavorablement impactée par cette crise. A plus long terme et si la crise venait à durer, la valeur des actifs incorporels pourrait être impactée à nouveau, puis tous les postes des états financiers.

Le résultat opérationnel de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se situe significativement en-deçà des prévisions du management avant la crise sanitaire, qui anticipait un retour à un niveau de rentabilité en ligne avec celui des acteurs de ses secteurs d'activité.

En 2021, Advenis pourra compter sur la « récurrence » de ses métiers de gestion. Bien que 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, Advenis a ajusté son plan d'affaires à trois ans pour tenir compte de l'impact à court et moyen terme des conséquences estimées de la crise sanitaire. Le management prévoit dorénavant un retour à l'équilibre opérationnel en 2021 puis une rentabilité affirmée les années suivantes, estimant que la crise sanitaire aura décalé d'un à deux ans la relance du Groupe, le ralentissement de l'activité en 2020 ayant en outre pénalisé le lancement de certains produits sur la période.

En effet, le chiffre d'affaires des sociétés dont l'activité est à forte composante commerciale a été fortement impacté en 2020, telles qu'Advenis Gestion Privée et Advenis REIM dans l'UGT « Gestion d'Actifs et Gestion Privée et Distribution », et Advenis Conseil dans l'UGT « Services immobiliers ».

La volatilité très forte du cours des instruments financiers qui a pu être constatée depuis le 16 mars 2020, encore constatée aujourd'hui, a accru l'impact défavorable sur le Chiffre d'Affaires d'Advenis Gestion Privée, dans son activité de Conseil en Investissements Financiers et de Conseil en Gestion de Patrimoine.

La fermeture des chantiers immobiliers durant la crise a entrainé certains surcoûts, impactant notamment Aupéra, dans l'UGT « Production immobilière ». Le chiffre d'affaires constaté le 31 décembre 2020 a également été diminué par les retards dans l'avancement des travaux, conséquences de la crise sanitaire.

Le groupe Advenis n'a toutefois fait face à aucun accident de trésorerie au cours de l'exercice clos le31 décembre 2020 et n'en anticipe pas au cours des douze prochains mois. Néanmoins, à l'instar de nombreuses PME en France, le groupe Advenis connaît des tensions de trésorerie importantes depuis le début de la crise de la Covid-19. Cette tendance pourrait se confirmer si la crise venait à s'intensifier à nouveau en 2021.

Tout en assurant une continuité de l'activité dès lors qu'elle est possible, la Direction privilégie la santé de ses collaborateurs et veille à respecter les mesures restrictives préconisées par les autorités publiques.

Pour limiter l'impact de cette crise, le Groupe a eu recours au chômage partiel dans toutes les entités connaissant un ralentissement durant le premier confinement.

Toutefois, et si de nouvelles restrictions gouvernementales venaient à survenir dans un avenir proche ayant pour conséquence un nouveau ralentissement de l'activité, les dirigeants d'Advenis sont confiants dans la capacité de résilience du groupe et sont pleinement mobilisés pour coordonner au mieux les ressources et avantages compétitifs d'Advenis tels que :

- le professionnalisme, les compétences et la cohésion de ses collaborateurs, qui ont grandement facilité la gestion des premiers jours de crise ; cette dernière a agi comme un révélateur des talents et de l'esprit conquérant des équipes d'Advenis ;
- un modèle économique transformé depuis 4 ans davantage tourné vers la récurrence (honoraires de gestion, courtage) et porté par des activités à plus forte marge (investissement immobilier) ;
- un plan de retournement abouti en 2019 dont résulte une organisation simplifiée et cohérente pour résister à cette crise ;
- le positionnement paneuropéen de ses produits tels qu'Eurovalys, qui affiche une bonne résistance à la crise et représente pour les clients investisseurs français du Groupe une alternative de qualité au seul marché français ;
- l'image renouvelée et favorable auprès des investisseurs institutionnels de ses métiers de services immobiliers dont le savoir-faire est encore plus déterminant pour la valorisation des actifs immobiliers en période de ralentissement du marché immobilier.

H. Les risques liés aux effets du changement climatique

Le Groupe examine les risques financiers liés aux effets du changement climatique pour ses activitéset notamment les risques physiques de dégradation des biens, qui peuvent être de différentes natures, comme des inondations ou périodes de canicule. Au vu de ses implantations actuelles, le Groupe n'a pas identifié de risque majeur lié aux conséquences climatiques à ce stade.

Le secteur de l'immobilier représentant près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions, et pourrait être impacté par un éventuel prix futur du carbone ou la mise en place de nouvelles normes règlementaires plus restrictives en termes d'émissions.

Le Groupe s'efforce de réduire un maximum ses émissions de gaz à effet de serre notamment en rationalisant les déplacements du personnel et en privilégiant des moyens de transports ayant une empreinte carbone réduite (trains, véhicules électriques, …)

De même, le Groupe est impliqué dans des projets dans lesquels il est apporté une attention particulière aux performances environnementales et énergétiques des immeubles.

IV. Description de l'opération et des titres faisant l'objet de l'admission aux négociations sur le marché Euronext Growth Paris

Conformément aux dispositions des articles L. 421-14 V du Code monétaire et financier et 223-36 du Règlement Général de l'AMF ainsi que des règles de marché d'Euronext Growth en date du 30 novembre 2020, Euronext Paris SA a approuvé l'admission aux négociations sur Euronext Growth des 12.464.451 actions ordinaires composant le capital social de la société Advenis.

L'admission des actions de la société Advenis sur Euronext Growth aura lieu le 15 septembre 2021 selon la procédure d'admission directe dans le cadre de son transfert de marché.

A. Motivations de la demande de transfert

La réalisation d'un tel transfert permettrait à Advenis d'être cotée sur un marché plus approprié à la taille de l'entreprise et à sa capitalisation boursière. Le transfert sur Euronext Growth Paris permettra à Advenis de bénéficier d'un cadre réglementaire mieux adapté aux PME et de diminuer les coûts liés à la cotation, tout en lui permettant de continuer à bénéficier de l'attrait des marchés financiers.

B. Caractéristiques des actions Advenis

Nature et nombre des titres dont l'admission aux négociations est demandée

Les titres de la Société dont l'admission aux négociations sur Euronext Growth Paris est demandée sont les 12.464.451 actions existantes composant le capital social de la Société d'une valeur nominale de 0,60 euro chacune. Aucune action nouvelle ne sera émise dans le cadre de l'admission.

Libellé des actions : Advenis
Code ISIN : FR0004152874
Mnémonique : ADV

Secteur d'activité
Code NAF : 6420 Z

Classification ICB :

Industry	30, Financials
SuperSector	3020, Financial Services
Sector	302020, Investment Banking and Brokerage Services
Subsector	30202010, Asset Managers and Custodians

C. Calendrier définitif du transfert de marché de cotation

28 avril 2021	- Décision du Conseil d'administration de soumettre à l'assemblée générale ordinaire le projet de transfert sur Euronext Growth Paris
28 avril 2021	- Information du public relative au projet de transfert de cotation sur Euronext Growth Paris (1er communiqué de presse)
18 juin 2021	- Tenue de l'assemblée générale ordinaire se prononçant sur le projet de transfert de cotation sur Euronext Growth Paris - Tenue du Conseil d'administration appelé à mettre en œuvre le transfert des titres d'Advenis d'Euronext Paris vers Euronext Growth Paris - Information immédiate du public relative à la décision définitive de transfert (2ème communiqué de presse)
20 juillet 2021	- Demande de radiation des titres d'Euronext Paris et demande de leur admission directe sur Euronext Growth Paris
10 septembre 2021	- Notification par Euronext de la décision d'admission des titres sur Euronext Growth Paris
13 septembre 2021	- Diffusion d'un avis Euronext annonçant la radiation des actions d'Advenis sur Euronext Paris - Diffusion d'un avis Euronext annonçant l'admission des actions d'Advenis sur Euronext Growth Paris - Diffusion d'un communiqué de presse par Advenis (3ème communiqué de presse) et mise en ligne du document d'information
15 septembre 2021	- Transfert effectif : radiation des actions d'Euronext Paris et admission sur Euronext Growth Paris

D. Listing Sponsor

Le Listing Sponsor de la société Advenis est TP ICAP (Europe) SA, société anonyme situé au 42 Rue Washington 75008 Paris. TP ICAP (Europe) SA est autorisé et régulée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution et l'Autorité des Marchés Financiers.

V. Détail de l'actionnariat au 30 juin 2021

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Inovalis	**7.549.154**	**60,57 %**	**12.703.998**	**68,79 %**
Hoche Partners Private Equity Investors	**2.835.668**	**22,75 %**	**3.419.002**	**18,51 %**
Groupe Renée Costes	**651.447**	**5,23 %**	**651.447**	**3,53 %**
Flottant	1.428.182	11,45 %	1.693.624	9,17 %
Total	**12.464.451**	**100,00 %**	**18.468.071**	**100,00 %**

Le public représentant 11,45% du total des 12.464.451 actions de la société, soit 11,45% d'une capitalisation boursière totale de 27M€ au 1er septembre 2021, Advenis respecte le montant minimum de 2,5 M€ demandé par Euronext Paris dans le cadre de son transfert vers le marché Euronext Growth Paris.

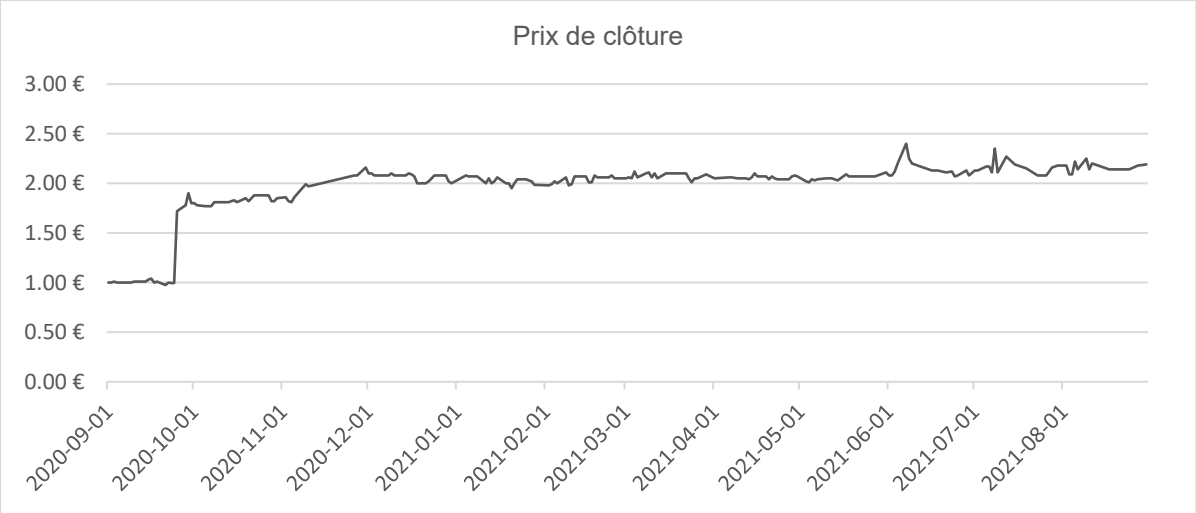
VI. Situation de la trésorerie au 30 juin 2021

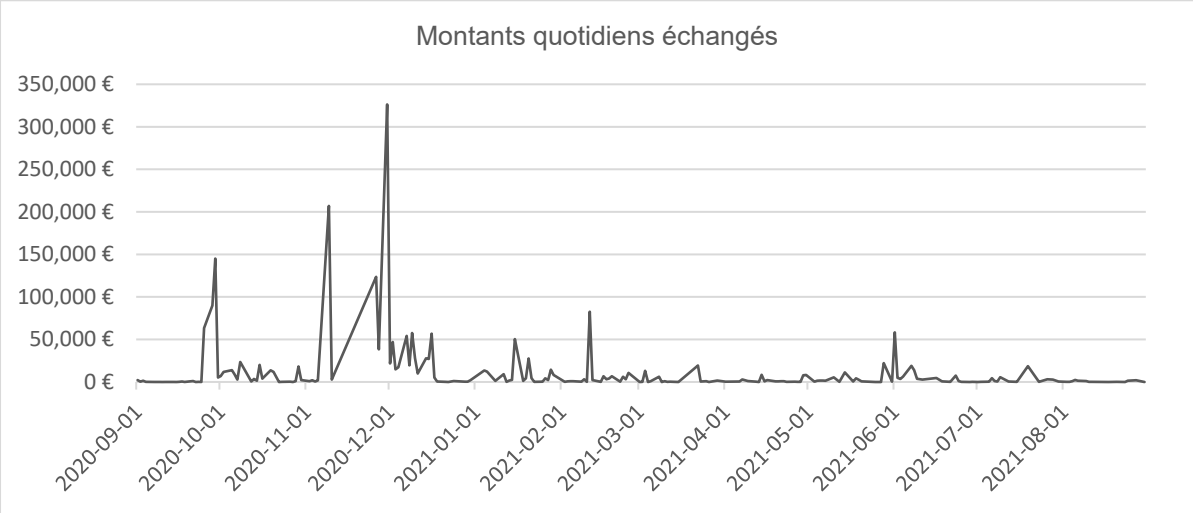
1. Capitaux propres et endettement au 30.06.2021 en milliers d'euros (référentiel IFRS, non audité)	
Dette courante	(420)
Dette non courante	(8 862)
Capitaux propres consolidés	**13 937**

2. Analyse de l'endettement financier au 30.06.2021 en milliers d'euros	
a. Trésorerie (y compris Valeurs Mobilières de Placement)	5 600
b. Dettes financières à court terme *	(420)
c. Endettement financier net à court terme (a+b) *	**5 181**
d. Autres emprunts à moyen et long terme *	(8 862)
e. Endettement financier net à moyen et long terme *	**(8 862)**
f. Endettement financier net (c+e) *	**(3 681)**

*Les dettes financières sont présentées hors IFRS 16

VII. Evolution du cours de bourse au cours des 12 derniers mois





Date	Ouverture	Haut	Bas	Clôture	Montants échangés	Montants échangés cumulés sur 1 mois
30/09/2020	1,90 €	1,90 €	1,80 €	1,80 €	5 293 €	309 696 €
30/10/2020	1,82 €	1,85 €	1,82 €	1,85 €	2 175 €	144 256 €
30/11/2020	2,08 €	2,16 €	2,08 €	2,16 €	326 300 €	703 319 €
30/12/2020	2,02 €	2,02 €	2,00 €	2,00 €	2 006 €	390 999 €
29/01/2021	2,02 €	2,06 €	1,99 €	1,99 €	8 165 €	157 849 €
25/02/2021	2,09 €	2,10 €	2,05 €	2,05 €	10 661 €	131 855 €
29/03/2021	2,09 €	2,09 €	2,02 €	2,09 €	1 624 €	44 975 €
30/04/2021	2,00 €	2,07 €	2,00 €	2,07 €	8 194 €	36 829 €
31/05/2021	2,11 €	2,11 €	2,11 €	2,11 €	266 €	53 761 €
29/06/2021	2,08 €	2,08 €	2,08 €	2,08 €	100 €	126 709 €
30/07/2021	2,18€	2,18€	2,07€	2,18€	440€	37 690€
30/08/2021	2,20€	2,20€	2,19€	2,19€	24€	9 951€

VIII.Etat des communications réalisées au cours des douze derniers mois

17 septembre 2020	Communiqué de presse relatif au rapport financier semestriel 2020
17 septembre 2020	Rapport financier semestriel 2020
24 septembre 2020	Advenis, cible d'une offre publique : désignation d'un expert indépendant
9 octobre 2020	Nombre d'actions et de droits de vote au 9 octobre 2020
27 octobre 2020	Communiqué relatif au dépôt d'un premier projet de note d'information en réponse au projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions et les obligations convertibles de la société Advenis initiée par la société Inovalis agissant de concert avec la société Hoche Partners Private Equity Investors
27 octobre 2020	Attestation d'équité sur l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions et les obligations convertibles de la société Advenis (document établi par l'expert indépendant, Sorgem Evaluation)
27 octobre 2020	Projet de note établi par la société Advenis en réponse au projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions et les obligations convertibles de la société Advenis initiée par la société Inovalis agissant de concert avec la société Hoche Partners Private Equity Investors
12 novembre 2020	Nombre d'actions et de droits de vote au 12 novembre 2020
17 novembre 2020	Communiqué relatif au dépôt d'un projet modifié de note d'information en réponse au dépôt d'un projet modifié d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions et les obligations convertibles de la société Advenis initiée par la société Inovalis agissant de concert avec la société Hoche Partners Private Equity Investors
17 novembre 2020	Attestation d'équité sur l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions et les obligations convertibles de la société Advenis (document établi par l'expert indépendant, Sorgem Evaluation, et mis à jour le 16 novembre 2020)
17 novembre 2020	Projet de note modifié, établi par la société Advenis, en réponse au projet modifié d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions et les obligations convertibles de la société Advenis initiée par la société Inovalis agissant de concert avec la société Hoche Partners Private Equity Investors
25 novembre 2020	Communiqué relatif à la mise à disposition du public de la note d'information et des informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables, de la société Advenis dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions et les obligations convertibles de la société Advenis initiée par la société Inovalis agissant de concert avec la société Hoche Partners Private Equity Investors
25 novembre 2020	Informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la société Advenis
25 novembre 2020	Note en réponse à l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions et les obligations convertibles de la société Advenis initiée par la société Inovalis agissant de concert avec la société Hoche Partners Private Equity Investors
25 novembre 2020	Lettre aux actionnaires
9 décembre 2020	Nombre d'actions et de droits de vote au 9 décembre 2020
17 décembre 2020	Nombre d'actions et de droits de vote au 17 décembre 2020
29 janvier 2021	Nombre d'actions et de droits de vote au 29 janvier 2021
29 janvier 2021	Bilan semestriel du contrat de liquidité et modification des moyens alloués au contrat

25 février 2021	Communiqué relatif au chiffre d'affaires 2020
16 mars 2021	Nombre d'actions et de droits de vote au 16 mars 2021
22 avril 2021	Communiqué relatif aux résultats 2020
26 avril 2021	Nombre d'actions et de droits de vote au 26 avril 2021
28 avril 2021	Communiqué relatif au projet de transfert de la cotation des titres Advenis sur le marché Euronext Growth
28 avril 2021	Communiqué de presse relatif aux résultats 2020
29 avril 2021	Rapport financier annuel 2020
29 avril 2021	Communiqué sur la mise à disposition du rapport financier annuel 2020
11 mai 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Rapport du conseil d'administration sur les projets de résolutions soumises à l'assemblée
11 mai 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Tableau de synthèse relatant l'utilisation des autorisations financières
21 mai 2021	Nombre d'actions et de droits de vote au 21 mai 2021
25 mai 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Demande d'inscription de résolutions à l'ordre du jour et avis du conseil d'administration
27 mai 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Avis de réunion
27 mai 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Nombre d'actions et de droits de vote à la date de l'avis de réunion
27 mai 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Liste des mandataires sociaux
27 mai 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Informations relatives au candidat dont la nomination en qualité d'administrateur est proposée par un actionnaire
27 mai 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Rapport des Commissaires aux comptes sur la résolution n°14
27 mai 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Rapport des Commissaires aux comptes sur les résolutions n°15, 16 et 17
27 mai 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Rapport des Commissaires aux comptes sur la résolution n°19
27 mai 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Ordre du jour de l'assemblée et projets de résolutions
27 mai 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Formulaire de vote par correspondance ou par procuration
28 mai 2021	Communiqué sur les modalités de mise à disposition des documents préparatoires
18 juin 2021	Projet de transfert de la cotation des titres Advenis sur le marché Euronext Growth Paris
21 juin 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Informations sur les rémunérations des mandataires sociaux
28 juin 2021	Nombre d'actions et de droits de vote au 28 juin 2021
2 juillet 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Résultat des votes de l'assemblée générale
2 juillet 2021	Assemblée générale mixte du 18 juin 2021 : Procès-verbal de l'assemblée générale
23 juillet 2021	Bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2021
23 juillet 2021	Nombre d'actions et de droits de vote au 23 juillet 2021
31 août 2021	Nombre d'actions et de droits de vote au 31 août 2021

L'ensemble des communiqués de presse et informations réglementées peut être consulté sur le site internet d'Advenis : www.advenis.com

Annexe I : Rapport financier annuel 2020

Rapport Financier Annuel

2020

ADVENIS

Agir pour votre patrimoine

SOMMAIRE

LE MOT DES DIRIGEANTS....3
RAPPORT DE GESTION DU GROUPE ADVENIS....6
RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE....44
COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020....85
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES....123
COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2020....130
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS....144
RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES....150
GLOSSAIRE....150
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020....164

Le présent rapport financier annuel est établi conformément aux dispositions de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et de l'article 222-3 du Règlement Général de l'AMF.

LE MOT DES DIRIGEANTS

En 2020, la croissance du groupe Advenis a été freinée par la crise sanitaire. Les différentes mesures de soutien de l'Etat ont permis à Advenis de traverser cette période tourmentée. D'un point de vue financier, cela s'est traduit par un recours aux dispositifs prévus par l'état (Prêt lié à l'obtention par le Groupe d'un prêt garanti par l'Etat « PGE » de 2,5 millions d'euros, décalage d'échéances fiscales et sociales, décalage d'échéances de loyers), ainsi qu'au soutien de son actionnaire majoritaire.

Malgré ce contexte difficile, Advenis a remporté d'importants succès avec notamment une année record des investissements SCPI avec le déploiement de 325 millions d'euros de capital.

L'impact négatif de la crise sanitaire se décline de façon différenciée au sein de chacune des unités économiques du groupe.

Gestion d'actifs, gestion privée et distribution

En 2020, la collecte d'Advenis REIM a connu une baisse de plus de 25% pour s'établir à 173 millions d'euros. Ce recul est lié à la baisse de collecte sur réseau salarié d'Advenis Gestion Privée, à la diminution de la collecte de plusieurs distributeurs partenaires, notamment des réseaux bancaires ainsi qu'au fléchissement de la collecte auprès d'investisseurs institutionnels.

En termes d'investissement, Advenis REIM a investi 325 millions d'euros en Allemagne (Eurovalys), Espagne (Elialys) et en France (Renovalys n°7). Cette performance comprend une dimension « non récurrente » car Advenis REIM a pu profiter en 2020 de l'élan de collecte Eurovalys de 2019 et a investi en 2020 à la fois la majorité des collectes 2019 et 2020.

Le réseau salarié d'Advenis Gestion Privée a été freiné dans sa dynamique en raison de l'inactivité partielle des équipes lors du confinement de mars-avril 2020 et de l'attentisme de nos clients privés face à leurs décisions d'investissements dans une période de fortes incertitudes. Nos équipes de distribution externe ont également vu leur activité diminuer auprès de ses partenaires distributeurs.

Services immobiliers

L'UGT Services Immobilier présente un chiffre d'affaires de 17,7 millions d'euros en forte diminution en lien avec la baisse d'activité structurelle d'Advenis Conseil qui dépend du cycle immobilier et à la présence d'un chiffre d'affaires exceptionnel comptabilisé en 2019 concernant des ventes d'immeubles appartenant à des sociétés du groupe Inovalis.

En 2020, Advenis Property Management et Advenis Facility Management ont connu une baisse de chiffre d'affaires par rapport à 2019. Toutefois, L'engagement continu et la réactivité des équipes, dans des conditions rendues difficiles par les périodes de confinement et les incertitudes pesant sur l'occupation des sites gérés, ont été appréciés par nos clients.

Par ailleurs, nos activités d'investissement et de gestion en Allemagne ont connu une forte croissance en 2020 en bénéficiant des synergies liées au succès d'Eurovalys.

Production

En 2020, Aupera, notre filiale de suivi de travaux s'est distinguée, par la livraison de trois chantiers représentant près de 60 logements pour d'eux d'entre eux ainsi qu'un immeuble de bureaux à Pantin et, en tant qu'Assistant Maitre d'Ouvrage, par la livraison en novembre 2020 du chantier de construction du siège de Danone à Rueil-Malmaison.

Début janvier 2021, Advenis Résidences a ouvert sa sixième résidence étudiante à Houilles en Ile-de-France.

Investissement

Depuis trois années, afin de soutenir sa croissance, la digitalisation de ses métiers et l'amélioration de son « expérience client », le groupe Advenis a initié de nombreux projets de développement informatique, renforcé et centralisé ses équipes d'Assistance Maitrise d'Ouvrage informatiques et noué de nombreux partenariats auprès de SSII pour accélérer la dématérialisation de ses services.

Toutefois, sans être définitivement abandonnés, de nombreux projets ont été mis en « veille » en 2020, afin de retrouver un niveau d'activité permettant ces investissements.

Perspectives

En 2021, Advenis 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 :

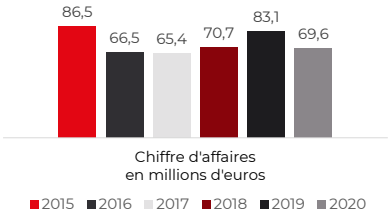
- développement commercial, avec notamment un focus plus soutenu sur l'animation d'une clientèle institutionnelle pour la distribution de nos produits SCPI et SC immobilières ;
- renforcement de l'image du groupe et de sa notoriété, illustré par le lancement du nouveau site du groupe en avril 2021 ;
- 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.

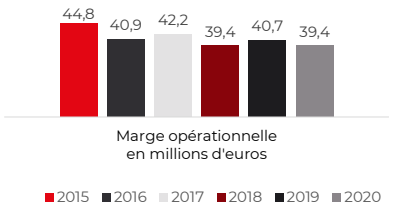
Stéphane Amine, Président Directeur Général
Rodolphe Manasterski, Directeur Général Délégué

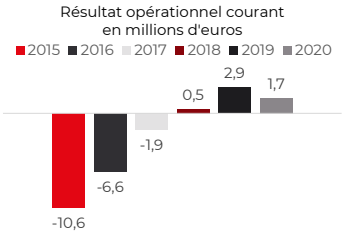
ADVENIS EN BREF

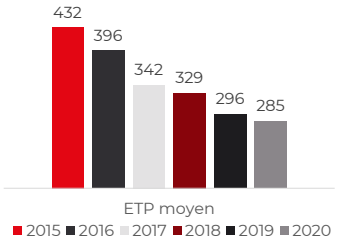
Le groupe Advenis est un spécialiste en immobilier au service de la gestion de patrimoine de ses clients. Advenis se distingue par sa capacité à fabriquer, distribuer et gérer des produits financiers et immobiliers auprès d'une clientèle privée et institutionnelle en France et en Allemagne. Advenis est un groupe largement décentralisé avec une présence dans plus de 30 villes de France.

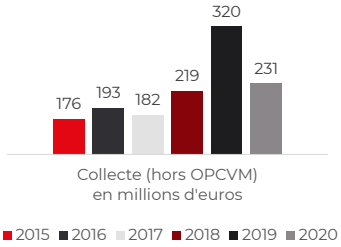
Chiffres clés



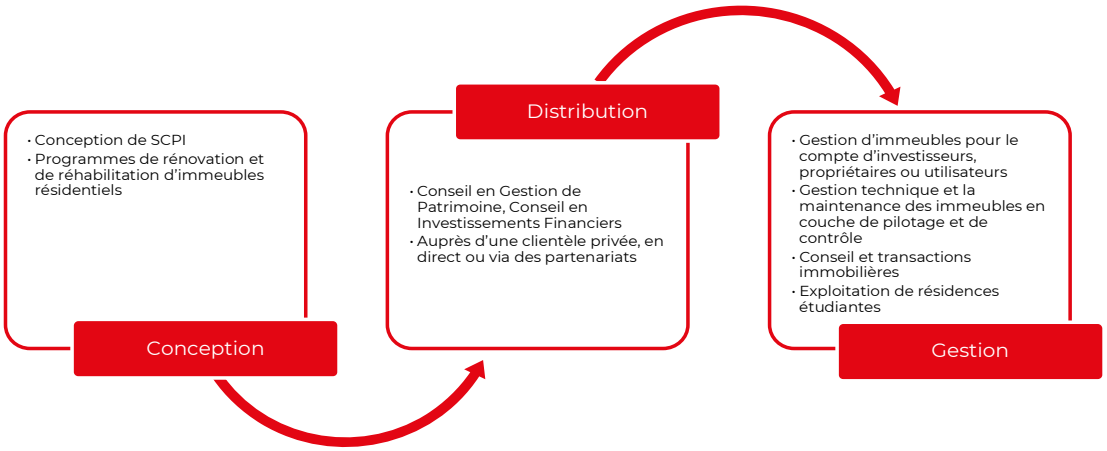








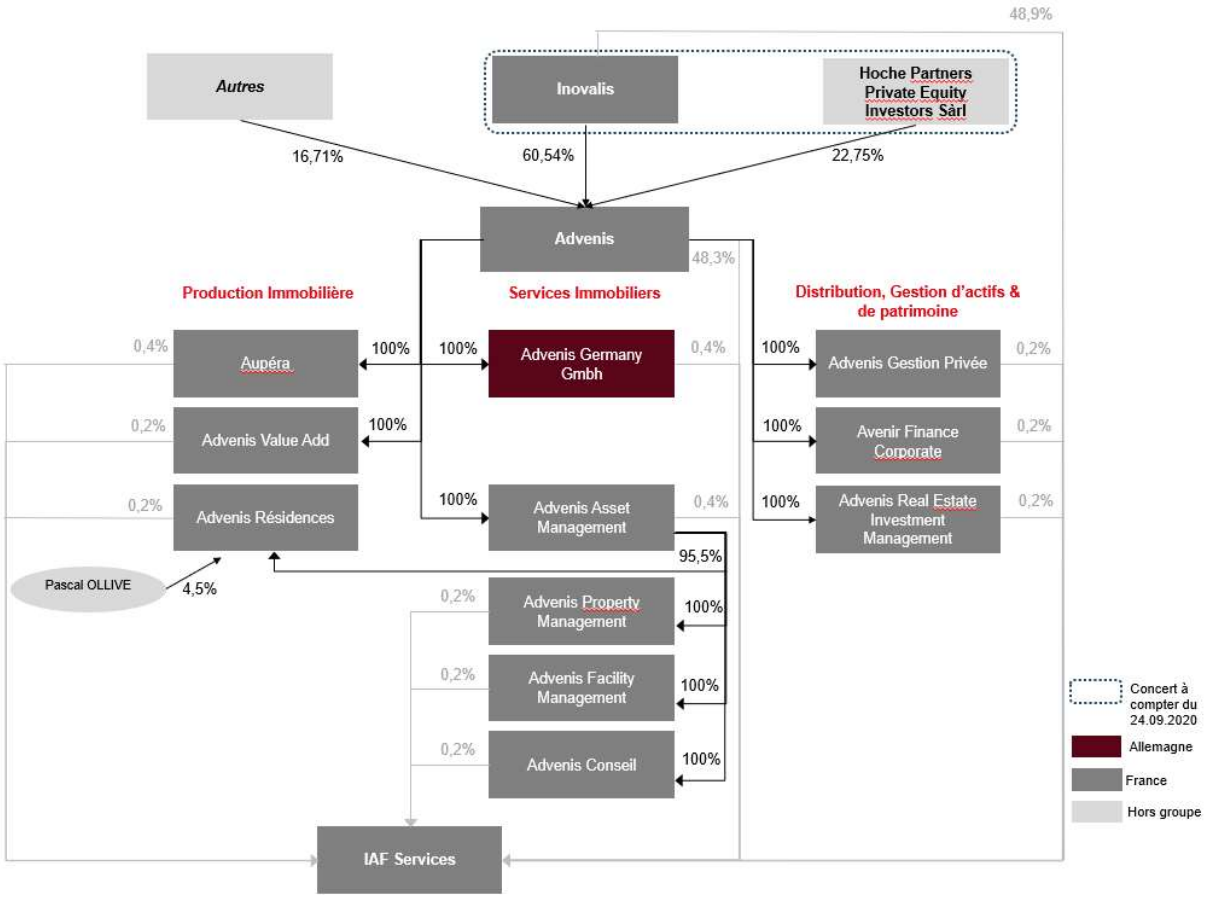
Un modèle intégré



RAPPORT DE GESTION DU GROUPE ADVENIS

Exercice clos le 31 décembre 2020.

Organigramme du Groupe Advenis au 29 avril 2021 :



Les différentes filiales opérationnelles (ci-après les « **Filiales** ») et participations significatives de la société Advenis (ci-après la « **Société** ») se répartissent ainsi au sein des différents pôles d'activités du Groupe :

	Gestion d'Actifs & Gestion Privée & Distribution	Services Immobiliers	Production Immobilière
Filiales	Advenis Gestion Privée Avenir Finance Corporate Advenis Real Estate Investment Management	Advenis Asset Management Advenis Property Management Advenis Facility Management Advenis Conseil Advenis Germany	Aupera Advenis Résidences Advenis Value Add

L'ensemble de ces sociétés, auquel il faut ajouter le GEIE IAF Services, constitue le périmètre du groupe consolidé (ci-après le « **Groupe** »).

1. Activités du Groupe

1.1. Présentation générale

Advenis est un groupe indépendant spécialisé dans la conception de produits d'investissements immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers. Ses activités sont divisées au sein de trois pôles économiques qui correspondent également à la répartition choisie pour la publication de ses comptes. Ainsi, le Groupe accompagne une clientèle institutionnelle et privée dans la valorisation de son patrimoine immobilier et financier.

Le Groupe dispose de trois grands pôles d'activités :

- Gestion d'Actifs & Gestion Privée & Distribution,
- Services immobiliers,
- Production immobilière (immeubles résidentiels ou de bureaux).

Le Groupe est essentiellement présent en France. Il dispose d'activités complémentaires en Allemagne, qui représentent 6% du chiffre d'affaires 2020. En outre, le Groupe a démarré une activité en Espagne où il a ainsi réalisé, en 2020, quatre investissements via la SCPI Elialys.

Le Groupe consolide également dans ses comptes l'activité du GEIE qui regroupe l'ensemble des personnels administratifs (finance, ressources humaines, juridique, achats, informatique, etc.) servant à la fois à Inovalis ainsi qu'au Groupe.

1.2. Principales activités du Groupe

1.2.1. Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution

Le pôle Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution repose sur un modèle intégré. Ce modèle consiste historiquement en la conception de produits financiers et immobiliers à valeur ajoutée, qui sont distribués à travers plusieurs canaux. Advenis dispose d'une expertise permettant de valoriser ses différentes compétences en les convertissant dans des solutions adaptées à différents types de clients.

Depuis 2019, Advenis s'est centrée sur la conception et la gestion d'actifs financiers à sous-jacent immobilier (voir « Gestion d'actifs immobiliers » ci-dessous).

a) Gestion d'actifs

Gestion d'actifs immobiliers

L'activité de gestion de SCPI au sein du Groupe est portée par la société Advenis Real Estate Investment Management (Advenis REIM), Filiale à 100% de la Société.

Au 31 décembre 2020, Advenis REIM gère pour le compte de clients-investisseurs dix SCPI dont trois sont ouvertes à la commercialisation : Rénovalys N°7(SCPI fiscale de déficit foncier), Eurovalys (SCPI d'entreprise investie principalement en Allemagne) et Elialys (SCPI d'entreprise investie en Europe du Sud). La première se distingue par un levier fiscal destiné aux investisseurs particuliers. Eurovalys et Elialys visent un rendement de 4,5% et s'adressent à la fois aux investisseurs particuliers et institutionnels.

Le pôle SCPI d'Advenis se distingue par la singularité et l'innovation attachée à ses produits. Advenis a ainsi été le premier acteur à lancer une SCPI de déficit foncier en France. Similairement, Advenis REIM est l'unique société de gestion qui propose une SCPI avec une fiscalité monument historique en France.

Eurovalys est classé au 8e rang national des SCPI de Bureaux à capital variable en termes de rendement en 2020 et 14e rang national des SCPI en termes de collecte nette. Eurovalys est

régulièrement citée dans le classement des meilleurs SCPI 2021 (7e au classement publié par meilleurplacement.com).

Les actifs immobiliers investis et sous gestion des dix SCPI se cumulent à 768 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Facteurs économiques ayant influencé l'activité

Le marché des actions européennes (Stoxx 600 dividendes réinvestis) a enregistré une baisse historique au début de l'année 2020 avant de progressivement remonter à des valeurs semblables à celles de 2019 en fin d'année. Depuis la cession du Pôle Financier en juillet 2018, les résultats du Groupe sont moins influencés par ces fluctuations de marché.

Dans un contexte où les taux d'intérêts des placements sans risque plafonnent, les SCPI françaises ont affiché un taux de distribution sur valeur de marché de 4,18% en 2020 en moyenne, en baisse par rapport à 2019 (4,40%). Les SCPI demeurent donc un placement structurellement attractif pour les investisseurs, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permettant de dégager une prime de risque en hausse de 4 points de base au-dessus des emprunts d'Etat à 10 ans. En outre, la variation du prix moyen de part (VPM) (+1,12% en 2020) est sensiblement identique à celle de l'année précédente (+1,2% en 2019).

Après une année 2019 en très forte progression où la collecte nette des SCPI s'est établie à 8,6 milliards d'euros, l'année 2020 a connu une baisse pour s'établir à 6,0 milliards d'euros de collecte nette, cette collecte nette représentant une croissance des capitalisations des SCPI de +9% (Source : IEIF / Aspim).

Le marché de la gestion de patrimoine évolue rapidement sous l'impulsion du digital, ce qui a conduit à la mise en place de différents types de modèles économiques, du 100% physique au 100% digital. Cette tendance, et l'obtention par Advenis Gestion Privée du statut CIF (Conseiller en Investissements Financiers), ont conduit le Groupe à entamer une refonte de sa relation clients.

b) Distribution et Gestion Privée

Principales activités

Fortement impacté par la crise sanitaire de la Covid-19 et la période de chômage partiel, la collecte diminue de -28% en 2020, pour s'établir à 231 millions d'euros. Cette diminution est due à la baisse de la SCPI Eurovalys dont la collecte a reculé de -23% entre 2019 et 2020, passant de 214 millions d'euros en 2019 à 164 millions d'euros en 2020. Cette année est marquée également par la collecte de la SCPI de rendement Elialys, lancée en 2019, qui a collecté près de 6 millions d'euros, contre près de 15 millions d'euros en 2019. De plus, la collecte immobilière a diminué de -63%, passant de 38 millions d'euros en 2019 à 14 millions d'euros en 2020. Les autres secteurs tel que l'Assurance Vie sont également en baisse de -6%.

Pour rappel, 320 millions d'euros avaient été collectés en 2019, en hausse d'environ 46,15% par rapport à 219 millions d'euros en 2018. Cette progression était due à la très forte croissance de la SCPI Eurovalys dont la collecte avait plus progressé de 59% entre 2018 et 2019, passant de 135 millions d'euros en 2018 à 214 millions d'euros en 2019.

La collecte telle que mentionnée ci-dessus désigne la collecte brute des produits conçus par le groupe (SCPI, rénovation ou réhabilitation d'immeubles) et/ou distribués par les équipes commerciales du Groupe (Assurance-vie, Immobilier direct, etc.).

L'activité de distribution a donc commercialisé 231 millions d'euros en 2020, (dont 75% de produits partenaires. Elle se structure autour de divers canaux :

- B2B : la SCPI Eurovalys auprès de clients institutionnels : mutuelles, caisses de retraite, etc.

- B2B2C - Banques privées : Advenis Gestion Privée dispose de partenariats avec les pôles Private Banking de partenaires bancaires de renom. Ces partenaires sont animés par une équipe dédiée d'Advenis Gestion Privée et propose ainsi des produits financiers et immobiliers Advenis à leurs clients
- B2B2C – CGPI : Advenis REIM possède une équipe commerciale dédiée aux Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants (CGPI), qui intervient sur toute la France pour promouvoir les produits du Groupe, en relation d'affaires avec la société Ageas Patrimoine.

Focus sur la Gestion Privée

Advenis Gestion Privée accompagne plus de 35 000 clients dans la gestion de leur patrimoine. A la suite de l'intégration du réseau salarié d'Ageas France au 1er janvier 2014, Advenis Gestion Privée compte environ soixante-dix collaborateurs présents dans une vingtaine de villes en France et qui accompagnent les investisseurs privés dans la gestion de leur patrimoine global. Les collaborateurs du Groupe sont habilités CIF (Conseiller en investissements financiers) depuis le 7 février 2017.

Facteurs économiques ayant influencé l'activité

L'année 2020 est une année hors du commun du point de vue des marchés financiers et immobiliers, l'économie ayant été mise à mal dès janvier 2020 avec l'arrivée de la Covid en Europe. Ainsi, après des années exceptionnelles sur le marché de l'immobilier qui avait connu trois années de croissance consécutives et après les performances exceptionnelles de 2019 du marché actions grâce à de multiples baisses de taux d'intérêts, la hausse des liquidités et les niveaux historiques de rachats d'actions, l'année 2020 a été fortement perturbée par la crise sanitaire.

Les transactions immobilières sont en recul, et la FNAIM estime que le nombre de ventes dans l'ancien a été d'environ 980 000, soit une baisse d'environ -8% par rapport à l'année 2019.

En 2020, les SCPI ont réalisé une collecte nette de 6,0 Md€, en baisse de 30% par rapport à 2019. Cependant les SCPI enregistrent leur troisième meilleure année de collecte et ont maintenu un taux de distribution attractif de +4,18% (contre +4,40% en 2019).

L'assurance-vie n'a pas été épargnée par la crise sanitaire, l'année 2020 étant la pire année de collecte depuis une trentaine d'années, tout en subissant en parallèle une décollecte nette de 6,5 milliards d'euros, un montant supérieur à l'année 2012, en pleine crise financière.

En 2020, les cotisations se sont élevées à 116,3 milliards, en retrait de 28,3 milliards par rapport à 2019.

A noter qu'un début de normalisation a été observé à partir de novembre 2020, confirmé par un retour à la collecte nette significative en décembre 2020 (550 millions d'euros).

Comme en 2019, les incitations à investir dans les unités de compte (UC) semblent porter leurs fruits. Les cotisations vers les UC atteignent 40,1Md€ brut en 2020 soit près de 34% des cotisations en moyenne.

1.2.2. Services immobiliers

a) Principales activités

Le Groupe est présent sur l'ensemble des métiers de services immobiliers que l'on retrouve sous le terme Advenis Real Estate Solutions.

Ces activités sont menées en France et – en partie – en Allemagne. Le Groupe vise notamment à accompagner ses clients investisseurs dans la durée, au-delà de la simple acquisition.

En France, les principales activités se décomposent par Filiales.

Advenis Asset Management

Advenis Asset Management est la holding des entités Advenis Property Management, Advenis Facility Management, Advenis Conseil et Advenis Résidences.

Advenis Property Management

Depuis plus de 80 ans, Advenis Property Management est prestataire de services immobiliers dédiés aux entreprises et à l'immobilier public. Avec six directions régionales (Ile de France, Nord, Est, Ouest, Sud, Rhône Alpes) et une cinquantaine de collaborateurs, elle conseille et accompagne plus de 400 clients pour près de 1 000 actifs immobiliers**.**

Advenis Property Management bénéficie d'un maillage territorial dense et gère une typologie variée de biens : immeubles de bureaux grande hauteur, commerces, centres commerciaux, ou plateformes techniques.

Advenis Property Management assure les prestations de services suivantes :

- gestion locative complète : gestion des baux, facturation des loyers et charges, optimisation du recouvrement, budgets de charges et d'investissement, gestion environnementale, suivi technique, règlementaire et sécuritaire, gestion comptable et financière, gestion administrative et des assurances, gestion des taxes immobilières ;
- syndic de copropriété : gestion administrative du syndicat de copropriété, gestion comptable, financière et budgétaire, gestion de l'exploitation et des services, gestion des travaux, tenue des conseils syndicaux et des assemblées générales ;
- gestion documentaire électronique : plateforme collaborative d'échange de données, data room électronique, développement de reporting sur mesure, passerelle de données inter-système.

Les clients se répartissent selon une proportion de 2/3 en gérance locative et 1/3 en copropriété.

Advenis Facility Management

Le cœur de métier d'Advenis Facility Management est la gestion technique et la maintenance des immeubles en couche de pilotage et de contrôle. Advenis Facility Management couvre toute la France avec une vingtaine d'implantations territoriales.

Advenis Facility Management développe un modèle original de séparation des rôles entre le pilotage, le contrôle (encadrement) et l'exécution (œuvrant). Advenis Facility Management se situe du côté du client, et pilote et contrôle les entreprises œuvrantes : sous-traitantes ou entreprises multiservices choisies par les clients.

Advenis Facility Management regroupe également l'ensemble de l'expertise technique du Groupe. Les techniciens d'Advenis Facility Management s'occupent du suivi quotidien d'un site, de sa gestion environnementale, de la gestion des travaux, de son expertise technique et règlementaire, et de la gestion des sinistres multirisques.

Advenis Facility Management a développé des outils informatiques et comptables ainsi qu'un savoir-faire prenant en compte les spécificités des grands utilisateurs (double « casquette », gestion graphique des occupations, centre d'appels).

Advenis Conseil

Advenis Conseil est un acteur original de l'immobilier d'entreprise, un marché très segmenté. Advenis Conseil est présent aussi bien à la location qu'à l'acquisition, sur les grandes typologies : bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts.

Aujourd'hui, les équipes sont constituées d'une trentaine de conseillers (en Ile-de-France et à Lille) et d'une dizaine de franchises réparties sur le reste du territoire. Advenis Conseil dispose ainsi d'un

réseau d'une vingtaine bureaux qui interviennent pour le compte de propriétaires, utilisateurs et investisseurs d'immeubles de bureaux. Des départements transverses apportent leurs expertises sur des sujets plus complexes : investissement, logistique et multi-sites.

Services immobiliers allemands : Advenis Germany

Cette Filiale allemande logée à Francfort regroupe les métiers de l'Asset Management, du Property Management, et du conseil décrit ci-dessus et comptent une dizaine de collaborateurs. Le Groupe Advenis dispose ainsi de plus de 15 ans d'expertise en Allemagne.

b) Facteurs économiques ayant influencé l'activité

Les services immobiliers ont été fortement impactés par la crise de la Covid-19, se traduisant par un recul prononcé du chiffre d'affaires de ce pôle (-5,2 millions d'euros ou -22,7% par rapport à 2019). Les restrictions gouvernementales mises en place dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de la Covid-19, notamment en termes d'immobilisation d'activité ont eu de lourdes conséquences au regard des services immobiliers.

Les services immobiliers sont concernés par la digitalisation et les enjeux environnementaux, qui sont des tendances de fond que le Groupe intègre dans son activité et son offre.

Plus récemment, l'activité du Groupe a été portée par le dynamisme du marché immobilier allemand, et en particulier de l'immobilier de bureau. Ce dynamisme a non seulement bénéficié aux activités de services immobiliers (gestion et transactions) du Groupe implantées en Allemagne, mais aussi à son activité de gestion d'actifs, l'immobilier de bureau au cœur des 6 villes les plus importantes d'Allemagne étant au cœur de la stratégie d'investissement de la SCPI Eurovalys.

En France, l'offre de bureaux en cours de construction est en hausse et la dynamique du marché est également portée par de nombreuses transactions sur les grandes surfaces ainsi que sur le coworking, ce qui porte également la croissance de l'activité de conseil en transactions immobilières du Groupe.

En 2020, le métier du Property Manager poursuit son évolution déjà perceptible en 2019. Ces tendances ont été encore accélérées au cours de l'année 2020 en raison de la crise sanitaire. Deux évolutions déjà perceptibles depuis plusieurs années ont en effet pris un virage significatif dont l'impact sur les services immobiliers est sans retour :

- La conception d'espaces immobiliers nouveaux : Les espaces et le temps sont de plus en plus partagés et imbriqués entre le professionnel et le privé : immeubles polyvalents où les commerces, les bureaux, l'hôtellerie, la parahôtellerie, les loisirs, l'habitation se partagent un même lieu. Le coworking et le coliving entrent concomitamment dans les mœurs. Cette évolution confère aux Property Managers expérimentés dans la gestion d'ensembles immobiliers complexes (divisions en volumes, ASL, AFUL, RIE …) un avantage certain. Advenis Property Management est clairement identifié en ce domaine.

- La digitalisation : Le numérique n'est plus une bulle réservée aux start-ups. Concrètement la digitalisation fait entrer le Property Management dans une nouvelle ère. La transformation du métier est déjà avérée à deux niveaux :
    - Les tâches administratives sont de plus en plus allégées et accélérées. Libéré de tâches chronophages et disposant d'outils de plus en plus fiables et analytiques, le Property Manager peut consacrer plus de temps à conseiller ses clients mandants, propriétaires bailleurs. Son métier évolue insensiblement vers l'Asset Management.
    - Les nouveaux outils digitaux permettent également d'apporter un meilleur service aux copropriétaires utilisateurs et aux locataires.

L'architecture des services d'information d'Advenis Property Management est prête à accueillir ces évolutions qu'elle pratique déjà pour l'essentiel.

Le Facility Management est une fonction support des entreprises et participe activement à leur performance dans la mesure où il fiabilise toute la chaîne logistique. Dans le climat de concurrence exacerbé, les entreprises ont la nécessité de se recentrer sur leur cœur de métier en décidant d'investir en interne dans un Facility efficace au risque d'accroître leur coût de production, ou en prenant le parti d'externaliser. Nous constatons ainsi dans la dernière période l'arrivée de nouveaux grands donneurs d'ordre sur le marché du Facility Management (EDF, ENEDIS…) Le choix du Facility Manager s'effectuera alors généralement sur appel d'offres, le choix définitif sera guidé par un rapport qualité/prix examiné « à la loupe ». Peu d'entreprises en France sont capables de prendre en charge la responsabilité d'une logistique fiable au service d'entreprises aux métiers très divers. Advenis Facility Management dispose d'un historique d'activités auprès de donneurs d'ordre publics et privés qui la place parmi les trois des acteurs nationaux principaux.

En conseil et transaction, 2020 a été une année morose. Sur le marché de l'Île-de-France, la demande placée en bureaux (1,3 millions m²) est à la baisse versus 2019 (-45%) et inférieure d'autant à la moyenne décennale. On observe une hausse de l'offre immédiate (-36% par rapport à 2019) et un taux de vacance qui progresse à 6,8%. En région, la dynamique continue des marchés de bureau en région s'est heurtée à la crise sanitaire avec un recul de 40% en un an (contre 45% sur le marché francilien). La baisse déjà attendue avant la crise a été plus forte que prévue sur les principaux marchés comme Lyon ou Lille, faute de grandes offres disponibles. Malgré un volume d'offre disponible en hausse (+21% sur un an) et un taux de vacance en progression à 5,6%, les valeurs locatives prime sont stables sur la plupart des métropoles.

Les taux bas ont largement influencé le secteur du Conseil et de la Transaction, favorisant le marché de l'investissement, et incitant les utilisateurs à acheter les biens plutôt qu'à les louer.

1.2.3. Production immobilière

a) Principales activités

Aupera, Filiale détenue à 100% par la Société, conduit des travaux de réhabilitation (i) d'immeubles de bureaux pour le compte des clients-investisseurs d'Inovalis ou (ii) d'immeubles résidentiels anciens ayant obtenu les agréments Monument Historiques, Malraux, ou Déficit Foncier pour le compte des clients-investisseurs du Groupe Advenis.

Dans le cadre de son activité de réhabilitation d'immeubles résidentiels ou d'immeubles de bureaux, Aupera détient le niveau d'expertise pour se positionner selon le besoin en tant que :

- Contractant général : dans ce cas, en cas de défaut de la terminaison du chantier et de mise en jeu de la responsabilité d'Aupera, cela pourrait avoir un impact significatif sur le bilan de la société ;
- Maître d'ouvrage : dans ce second cas, Aupera conduit un travail de gestion de projet et supervision de l'avancement de chantiers sans prendre de risques sur son bilan.

En 2020, Aupéra a géré un volume de travaux global de 8,1 millions d'euros.

Advenis Résidences est un nouvel entrant sur le marché de l'exploitation de résidences étudiantes privées. A ce jour, Advenis Résidences gère cinq résidences étudiantes situées à Rennes, Montpellier et Lille et prévoit d'en ouvrir trois autres dans les trois prochaines années.

Advenis Value Add est la Filiale de l'activité marchand de biens du Groupe. Cette activité a été mise en sommeil depuis 2016.

b) Facteurs économiques ayant influencé l'activité

L'activité de production immobilière du Groupe est impactée par les tendances et les besoins des clients en termes de produits d'investissement. Elle a dû s'ajuster suite à la réforme de l'ISF, remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière.

Les évolutions du marché de la rénovation n'ont pas d'impact significatif sur l'activité du Groupe, dont l'intervention sur le marché de l'ancien se situe sur une niche (investissement dans l'immobilier ancien défiscalisant « clés en main »), en coordination avec son activité de distribution et avec les activités apportées par ses actionnaires.

Le marché du logement neuf a été fortement impacté par la crise sanitaire, en recul de -29% en 2020 en volume de transactions. De nombreux exploitants de résidences avec Services n'ont pas été en mesure de verser les loyers aux propriétaires durant la période du premier confinement, certains se voyant intenter des actions en justice sous forme d'action collective de la part des propriétaires. Dans ce contexte, le Groupe a maintenu en 2020 un taux d'occupation proche de celui de 2019 au sein de ses résidences, a versé tous ses loyers et distribué l'intégralité des lots concernés par les programmes d''investissement locatif, dans le cadre de ses projets liés aux résidences étudiantes.

1.2.4. Autres Activités

Avenir Finance Corporate est la Filiale exerçant une activité de conseil financier de haut de bilan auprès d'entreprises (refinancement, fusions-acquisitions, etc.). Cette activité a été mise en sommeil depuis 2009.

2. Informations sociales

2.1 Emploi – effectif salarié

2.1.1. Effectif total

Au 31 décembre 2020, les effectifs étaient les suivants :

Entité	31.12.2020	31.12.2019
Advenis	2	2
Avenir Finance Corporate	0	0
Advenis Real Estate Investment Management	13	8
Advenis Value Add	0	0
Advenis Gestion Privée	66	78
Aupéra	3	7
Advenis Asset Management	5	5
Advenis Conseil	27	31
Advenis Property Management	45	46
Advenis Facility Management	44	48
Advenis Résidences	8	8
Advenis Germany	16	9
GEIE IAF SERVICES	47	44
TOTAL	**269**	**286**

Par effectifs, il est entendu « salariés de l'entité visée en contrat à durée indéterminée, contrat à durée déterminée, contrats d'apprentissage ou de professionnalisation, ou en stage, en comptabilisant pour une unité les salariés à temps partiel dans chaque entité ». Les salariés multi-employeurs ne sont comptabilisés qu'une fois et ceux quittant les effectifs le 31 décembre 2020 ne sont pas comptabilisés dans les effectifs sortis au cours de l'année écoulée.

Les effectifs du Groupe sont en retrait de 6% par rapport à 2019.

Au 31 décembre 2020, le Groupe était composé de 269 collaborateurs (285 en moyenne sur l'exercice 2020) contre 286 au 31 décembre 2019 (296 en moyenne sur l'exercice 2019).

2.1.2. Répartition des salariés par genre

La répartition des salariés par genre (hors salariés exerçant leurs fonctions en Allemagne) est telle que suit :

Effectif :	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Femmes	46,46%	48,01%
Hommes	53,54%	51,99%
Total	**100,00 %**	**100,00 %**

La répartition des salariés par genre fait apparaître une présence très équilibrée des deux sexes au sein du groupe.

2.1.3. Type de contrats de travail

Les informations relatives à la section « Type de contrats de travail » concernent uniquement les sociétés françaises du Groupe et le GEIE IAF Services.

Si les sociétés du Groupe ont eu ponctuellement recours aux contrats à durée déterminée (remplacements, accroissements temporaires d'activité), les salariés sont en grande majorité embauchés en contrats à durée indéterminée (91% en 2020 contre 95,6% des effectifs en 2019).

Par ailleurs, le Groupe accueille régulièrement des stagiaires et des contrats de professionnalisation (11 contrats alternants en 2020, outre les divers stages) marquant ainsi son ouverture envers les plus jeunes et sa contribution à l'enrichissement des compétences.

2.1.4. Rémunérations et leur évolution

Les sociétés du Groupe respectent les normes de salaires en vigueur.

La politique de rémunération est basée sur des évaluations individuelles annuelles, afin de prendre en compte les spécificités de chaque fonction et de chaque salarié.

Près de la moitié des salariés perçoivent, en plus de leur rémunération fixe, des primes en fonction de la réalisation d'objectifs, notamment commerciaux ou qualitatifs.

La masse salariale Groupe (salaires bruts et charges patronales tels que figurant dans l'annexe des comptes consolidés 2020) a baissé de -6% en 2020 (21 250k€), par rapport à 2019 (22 569k€).

Il est précisé que la masse salariale Groupe n'inclut pas la masse salariale des salariés du GEIE IAF Services qui sont comptabilisés en honoraires dans les comptes consolidés du Groupe Advenis.

2.1.5. Entrées / sorties

Le nombre total d'embauches pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 s'élève à 51 (contre 48 au 31 décembre 2019), dont 47% de femmes. Ce nombre inclut les embauches en contrats à durée indéterminée (69%), les contrats à durée déterminée (12%) et les formations en alternance, uniquement sur le périmètre français des sociétés du Groupe et du GEIE IAF Services.

Le nombre total de départs pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 s'élève à 67 (contre 104 au 31 décembre 2019). Ce nombre inclut tous les types de départs (licenciements, ruptures conventionnelles, démissions, fins de contrat etc.), uniquement sur le périmètre français des sociétés du Groupe et le GEIE IAF Services.

2.1.6. Répartition des salariés par zone géographique

Les sociétés du Groupe Advenis comptaient au 31 décembre 2020 :

- 260 salariés exerçant leurs fonctions en France, les salariés sont principalement basés en région parisienne et à Lyon (contre 277 au 31 décembre 2019) ;
- 16 salariés exerçant leurs fonctions en Allemagne (contre 9 au 31 décembre 2019).

Il est précisé que les Conseillers en Gestion Privée d'Advenis Gestion Privée prospectent sur l'ensemble de la France.

2.2. L'organisation du temps de travail

Les informations relatives au chapitre « L'organisation du temps de travail » sont relatives uniquement aux sociétés françaises du Groupe et au GEIE IAF Services.

Au sein du Groupe, le temps de travail hebdomadaire est fixé à 35 ou 37 heures pour les salariés administratifs ou sédentaires. Les salariés réalisant 37 heures de travail hebdomadaire bénéficient de repos compensateurs du temps de travail (RTT) dont la quantité est fonction du nombre de jours ouvrés de chaque année civile.

Des forfaits jours sont mis en place pour les salariés qui disposent d'une autonomie dans l'organisation de leur emploi du temps et dont la nature des fonctions ne les conduit pas à suivre l'horaire collectif applicable au sein du service.

Tenant compte de l'importance pour les salariés d'avoir un équilibre entre leur vie privée et leur vie professionnelle, le Groupe favorise l'adaptation au cas par cas du temps de travail. Ainsi par exemple :

- Les horaires de départ et d'arrivée ne sont pas identiques pour tous les salariés ;
- Plusieurs salariés travaillent à temps partiel ;
- Il est permis à certains salariés de travailler chez eux de manière ponctuelle.

Au cours de l'année 2020, le télétravail a été très largement généralisé pour l'ensemble des collaborateurs du groupe. Cette mesure active de prévention s'est intégrée au socle de mesures-barrières appliquées en 2020 pour faire face au risque épidémique lié au SARS-CoV-2 et d'assurer la sécurité et la santé des collaborateurs.

2.3. Relations sociales

Les informations contenues dans le chapitre « Relations sociales » concernent uniquement le périmètre français des sociétés du Groupe et le GEIE IAF Services.

2.3.1. Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci.

Au 31 décembre 2020, plusieurs sociétés du Groupe (Advenis Gestion Privée, Advenis Property Management, Advenis Facility Management, Advenis Conseil) et le GEIE IAF Services comptent des instances représentatives du personnel et des délégués syndicaux.

Une unité économique et sociale (UES) a été mise en place le 8 février 2006. En 2020, celle-ci comprend les sociétés suivantes : Advenis Property Management, Advenis Facility Management et Advenis Conseil.

Le Groupe est impliqué dans l'entretien d'un dialogue social permanent et constructif afin de préserver un climat de qualité.

2.3.2. Bilan des accords collectifs

- **U.E.S.**

En 2020, un accord collectif portant sur les négociations annuelles obligatoires a été conclu entre la direction de l'UES et les partenaires sociaux.

Des négociations ont en outre été ouvertes à l'initiative de la direction au sujet de la mise en œuvre du télétravail au sein des sociétés composant l'UES.

- **Advenis Gestion Privée**

En 2020, des accords collectifs portant sur le dialogue social au sein de la société, le télétravail et la rémunération des commerciaux ont été conclus entre la direction d'Advenis Gestion Privée et les partenaires sociaux.

- **IAF Services**

En 2020, un accord collectif portant sur la mise en œuvre du télétravail au sein du groupement a été conclu entre la direction et les partenaires sociaux.

- **Groupe**

Le Plan d'Epargne Groupe permet aux collaborateurs des sociétés Advenis, Aupera et Advenis Gestion Privée, d'effectuer des versements volontaires. Dans le cadre de ce Plan d'Epargne Groupe, différents fonds sont proposés, dont un fonds d'épargne solidaire.

2.4. La formation

Le service de formation du Groupe a pour objectif de répondre aux besoins des sociétés du Groupe et aux demandes exprimées par les salariés, notamment à l'occasion de leur entretien annuel.

Pour l'ensemble des collaborateurs, des programmes de formations individuelles ou collectives sont proposés en fonction des besoins, et peuvent être complétés par des formations spécifiques dédiées, notamment dans le domaine réglementaire.

Les Conseillers en Gestion Privée, les consultants d'Advenis Conseil, les gestionnaires et comptables mandants d'Advenis Property Management suivent, à leur arrivée dans le Groupe, des modules de formation dédiés à l'intégration dont l'objectif est la maîtrise technique et commerciale de chacun des produits et services proposés par le Groupe.

Ces formations sont dispensées par l'organisme de formation Advenis créé en 2011 et/ou par des organismes spécialisés en fonction des besoins spécifiques traités au cas par cas.

Par ailleurs, l'évolution réglementaire des métiers du Groupe nous a conduit à faire évoluer la politique de formation.

Nous aménageons les plans de formation de chaque entité en fonction des différents métiers du Groupe tant pour répondre à nos obligations réglementaires que pour s'assurer de la montée en compétences de nos collaborateurs.

Différents types de formations sont dispensées : des formations courtes thématiques, des formations plus longues, validantes, certifiantes ou diplômantes.

Nous utilisons différentes méthodes pédagogiques : du e-learning, des formations en présentiel, à distance, blendeed learning etc.

Ces formations ont été dispensées auprès des salariés en CDI, CDD, contrats d'apprentissage ou de professionnalisation, ou en stage.

Les aides de financeurs tels que le Fongecif pour les Congés Individuels Formation ou notre OPCA pour l'utilisation des heures CPF sur le temps de travail, les périodes de professionnalisation et la recherches de financements via les fonds paritaires nous ont permis d'accroître le nombre d'heures de formation.

2.5. Egalité de traitement

La Société et ses Filiales ont toujours lutté contre les discriminations de toutes sortes et promu les diversités, tant en interne que vis-à-vis de leurs prestataires ou partenaires externes. Les effectifs du Groupe reflètent d'ailleurs une réelle mixité sociale.

Le respect des règles existantes en matière d'égalité hommes-femmes est plus particulièrement observé dans les domaines suivants :

- Recrutement et mobilité ;
- Formation et évolution professionnelle ;
- Rémunération ;
- Articulation entre l'activité professionnelle et l'exercice de la responsabilité familiale.

Au cours de l'année 2020, la société Advenis Gestion Privée a appliqué l'accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes, signé en 2015.

Le Groupe comptait 3 travailleurs handicapés au 31 décembre 2020.

2.6. Mesures prises dans le cadre de la crise sanitaire de la Covid-19

- **Actions de prévention contre la Covid-19**

La Société et ses Filiales ont mis en œuvre un ensemble de mesures de prévention et de sécurité visant à faire face au risque épidémique élevé résultant du niveau de circulation du virus SARS-CoV-2 sur le territoire, outre l'apparition de ses variantes d'intérêts.

Conformément aux principes généraux de prévention en matière de protection de la santé et sécurité des travailleurs, le groupe a, dans un dialogue social permanent avec ses partenaires sociaux :

- Evalué les risques d'exposition au virus et leurs évolutions dans le temps ;
- Mis en œuvre les mesures de prévention visant à supprimer les risques à la source ;
- Réduit au maximum les expositions potentielles qui ne pouvaient être supprimées ;
- Privilégié les mesures de protection collective ;
- Mis en place les mesures de protection des salariés répondant aux orientations du protocole sanitaire national applicable (approvisionnement en masques chirurgicaux et solutions hydroalcooliques, adaptation des postes de travail, mesures d'hygiène, distanciation physique et port du masque, personnalisation de l'horaire de travail, communications fréquentes avec les collaborateurs, concertation avec les instances représentatives du personnel, dialogue permanent avec les services de santé au travail du Groupe, autosurveillance des symptômes évocateurs de la Covid-19),

- Organisé, dans la mesure du possible, le télétravail généralisé.

- **Activité partielle dans le contexte de la Covid-19**

Les Filiales de la Société ont eu recours, pour certaines d'entre elles, au dispositif légal d'activité partielle à compter de la mi-mars 2020 et jusqu'à la fin du mois de juin 2020

Les sociétés ayant mis en œuvre l'activité partielle au cours de l'année civile 2020 sont majoritairement Advenis Conseil et Advenis Gestion Privée, au regard de leur vocation très essentiellement commerciale. En raison du ralentissement général de l'activité économique et de la mise en place du télétravail forcé pour des motifs de santé publique, les collaborateurs commerciaux de ces deux sociétés étaient tous en activité partielle au cours du second trimestre 2020.

L'intégralité des demandes soumises par les Filiales à l'administration a été autorisée par l'autorité administrative. Les instances représentatives du personnel des sociétés concernées, sur consultation de la direction, avaient unanimement émis un avis favorable à la mise en œuvre projetée de l'activité partielle.

Plus aucune des sociétés du Groupe n'a été contrainte de recourir à l'activité partielle postérieurement au 30 juin 2020.

3. Chiffre d'affaires et résultats 2020

3.1. Résultats et principaux faits marquants 2020

Groupe Advenis – Résultats				
En m€	**2020**	**2019[1]**	**Var (m€)**	**Var %**
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%
Résultat net	**(4,6)**	**(2,8)**	**-1,7**	**-61,3%**

(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.

Résultats et principaux faits marquants

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 un 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[1]**	**Var (m€)**	**Var %**
Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution				
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%
Services Immobiliers				
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.
Production Immobilière				
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€ (ou -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'attentisme 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).

3.2. Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2020

Compte de Résultat			
En milliers d'euros	**31.12.2020**	**31.12.2019 (1)**	**Var 20 vs 19**
Ventes de marchandises	8 099	13 740	-5 640
Ventes de produits et services	61 468	69 362	-7 894
Chiffre d'Affaires	**69 568**	**83 102**	**-13 535**
Charges Opérationnelles	(30 178)	(42 433)	+12 255
Marge Brute	**39 389**	**40 669**	**-1 280**
Taux	*57%*	*49%*	*8%*
Frais de personnel	(21 250)	(22 569)	+1 319
Charges externes	(8 317)	(8 772)	+455
Impôts et taxes	(1 916)	(1 735)	-181
Dotations nettes aux amortissements	(5 033)	(4 104)	-929
Dotations aux provisions nettes de reprises	(1 244)	(598)	-646
Autres produits opérationnels courants	656	1 061	-405
Autres charges opérationnels courantes	(557)	(1 093)	+536
Résultat Opérationnel Courant	**1 729**	**2 859**	**-1 130**
Taux	*2%*	*3%*	*-1%*
Résultat des cessions des actifs	0	226	-226
Dépréciation d'actifs	(1 700)	-	-1 700
Autres produits opérationnels non courants	962	1 222	-260
Autres charges opérationnelles non courantes	(2 684)	(3 265)	+581
Résultat Opérationnel	**(1 693)**	**1 042**	**-2 735**
Coût de l'endettement financier brut	(2 205)	(1 991)	-214
Produits et charges des placements de trésorerie	26	-	+26
Coût de l'endettement financier net	**(2 179)**	**(1 991)**	**-188**
Autres produits et charges financières	(1 148)	(1 434)	+286
Impôts sur les résultats	431	(462)	+893
Résultat Net des Activités Poursuivies	**(4 590)**	**(2 846)**	**-1 744**
Quote part des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Résultat Net	**(4 590)**	**(2 846)**	**-1 744**
Dont :			
- Part du groupe	(4 588)	(2 799)	-1 789
- Part des minoritaires	(2)	(48)	+46
Résultat net par action - part du groupe (euros)	*-0,37*	*-0,36*	*-0,0*
Résultat net dilué par action - part du groupe (euro	*-0,37*	*-0,36*	*-0,0*
Nombre d'actions retenu (en milliers):			-
- pour le résultat net par action	12 452	7 876	+4 576
- pour le résultat net dilué par action	12 452	8 232	+4 220

(1) Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2019 ont été modifiés dans le cadre de la correction d'erreur mentionnée en note 1.5 du rapport sur les comptes consolidés

4. Information sectorielle

Les principaux indicateurs par secteur d'activité sont les suivants :

	31/12/2020 Résultat consolidé sur 12 mois				31/12/2019 Résultat consolidé sur 12 mois			
Compte de résultat (en milliers d'euros)	**Distribution & Gestion d'Actifs**	**Services immo.**	**Production**	**Total**	**Distribution & Gestion d'Actifs**	**Services immo.**	**Production**	**Total**
Chiffre d'affaires consolidé	**36 877**	**17 700**	**14 990**	**69 568**	**41 439**	**22 913**	**18 750**	**83 102**
Marge brute	**20 654**	**15 993**	**2 742**	**39 389**	**19 115**	**18 232**	**3 322**	**40 669**
% Marge Opérationnelle	*56,0%*	*90,4%*	*18,3%*	*56,6%*	*46,1%*	*79,6%*	*17,7%*	*48,9%*
Charges externes	(2 745)	(4 469)	(1 103)	(8 317)	(2 925)	(4 749)	(1 098)	(8 772)
Amortissements des immobilisations	(836)	(1 646)	(2 551)	(5 033)	(638)	(1 369)	(2 097)	(4 104)
Frais de personnel	(7 529)	(12 104)	(1 618)	(21 250)	(8 933)	(12 012)	(1 624)	(22 569)
Dont: Coût des paiements en actions	-	-	-	-	*(119)*	-	-	*(119)*
Autres charges et produits	(4 309)	1 190	58	(3 060)	(3 061)	1 356	(660)	(2 365)
Résultat opérationnel courant	**5 236**	**(1 036)**	**(2 471)**	**1 729**	**3 559**	**1 458**	**(2 158)**	**2 859**
Résultat de cession des actifs	-	-	-	-	226	-	-	226
Dépréciation d'actifs	-	(1 700)		(1 700)	-	-	-	-
Autres charges et produits non courants	(174)	(750)	(799)	(1 722)	(286)	(556)	(1 202)	(2 043)
Résultat opérationnel	**5 062**	**(3 485)**	**(3 270)**	**(1 693)**	**3 499**	**902**	**(3 360)**	**1 042**
(+) Résultat financier	(2 059)	(369)	(899)	(3 327)	(1 808)	(760)	(858)	(3 426)
(+/-) Résultat stés MEE	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Impots sociétés	(64)	346	149	431	(248)	(227)	13	(462)
Résultat consolidé	**2 939**	**(3 508)**	**(4 020)**	**(4 590)**	**1 443**	**(85)**	**(4 204)**	**(2 846)**

5. Informations fiscales

5.1. Dépenses non déductibles fiscalement

Les dépenses visées à l'article 39-4 du CGI et les charges non déductibles (CGI article 223 quater) se sont élevées à 51 583€ pour le Groupe en 2020.

5.2. Réintégration de frais généraux

Aucune réintégration de frais généraux n'a été pratiquée par l'administration fiscale en vertu de l'article 39-5 du CGI (article 223 quinquies CGI).

6. Affectation du résultat d'Advenis S.A.

Proposition d'affectation du résultat

La perte de l'année 2020 s'élève à 18 777 982 euros. Il est proposé de l'affecter au compte « report à nouveau » soit :

Report à nouveau	(67 000 765) euros
Résultat de l'exercice	(18 777 982) euros
TOTAL	(85 778 747) euros

Il est proposé de ne pas distribuer de dividende et d'affecter la perte en report à nouveau.

Aucun dividende n'a été mis en distribution au titre des trois exercices précédents.

La perte de l'exercice ainsi affectée aura pour effet de diminuer d'autant le montant des capitaux propres et de le ramener à un montant inférieur à la moitié du capital social.

En application des termes de l'article L 225-248 du Code de commerce, les actionnaires seront donc invités à décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

7. Perspectives

7.1. Evolutions prévisibles

En 2021, Advenis 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 et SC immobilières ;
- renforcement de l'image du groupe et de sa notoriété, illustré par le lancement du nouveau site du groupe 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.

7.2. Evénements survenus depuis la clôture

- Depuis le début de l'année 2021, l'épidémie de la Covid-19 se poursuit. Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. A la date d'arrêté des comptes des états financiers 2020, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives liées à la poursuite de la crise sanitaire qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

- Au 26 février 2021, l'intégralité des OCA émises par la Société en février 2018 ont été soit converties par leurs titulaires, soit remboursées par la Société. Ainsi et depuis cette date, plus aucune OCA n'est négociée sur le marché.

- Le conseil d'administration du 28 avril 2021 a décidé de soumettre à l'approbation à la prochaine assemblée générale des actionnaires de la Société, le transfert des titres de la société du compartiment C d'Euronext au marché Euronext Growth.

7.3. La recherche et le développement

Le Groupe Advenis n'a pas procédé à des activités de recherche et développement en 2020.

8. Succursales / Etablissements secondaires

Advenis dispose d'un établissement complémentaire à Paris et d'un établissement secondaire à Lyon.

9. Filiales et participations

9.1. Prises de participation et de contrôle

Le 2 janvier 2020, la société Advenis a souscrit 400 parts sociales dans le capital de la société Renovalys N°7. Après demande en date du 22 juillet 2020, ces 400 parts ont été annulées. Le montant des parts initialement souscrites a été remboursé à la société Advenis. Au 31 décembre 2020, la société ADVENIS ne détenait plus aucune part de la société Renovalys N°7.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, et à l'exception de l'opération ci-dessus présentée, la société Advenis n'a acquis aucune nouvelle participation dans une ou des sociétés ayant leur siège sur le territoire de la République française.

9.2. Participations croisées

La Société n'a pas rencontré de situation de participations croisées visées par l'article L.233-29 du Code de commerce au cours de l'exercice 2020.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que la Société n'a également pas aliéné d'actions pour mettre fin à ce type de situation.

10. Informations financières

10.1. Fonds propres élargis

Au 31 décembre 2020, la structure financière est composée de 19,7 millions d'euros de fonds propres élargis, dont 13,3 millions d'euros de capitaux propres, et d'une dette nette de 1,7 millions d'euros (note 10.2 ci-après).

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.

10.2. Les emprunts et dettes financières au 31 décembre 2020

➢ Analyse de la dette par nature

	31/12/2019		31/12/2020	
En milliers d'euros	**Non courants**	**Courants**	**Non courants**	**Courants**
Emprunts obligataires	11 627	212	-	128
Emprunts sur immobilier	-	156	-	6
Emprunts participatifs	6 172	-	6 374	-
Emprunts auprès des actionnaires	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédits	-	816	-	-
Dépôts et cautionnement	294	-	305	-
Dettes financières diverses	-	2 004	2 557	
Dettes financières de location	21 037	3 721	17 873	3 480
Dépôts et concours bancaires	-	81	-	18
Total	**39 130**	**6 991**	**27 108**	**3 632**

➢ Analyse par maturité

En milliers d'euros	31/12/2020	Echéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires	128	128	-	
Emprunts sur immobilier	6	6	-	-
Emprunts participatifs	6 374	-	-	6 374
Emprunts auprès des établissements de crédits	-	-	-	-
Dépôts et cautionnement	305	-	-	305
Dettes financières diverses	2 557		2 557	-
Dettes financières de location	21 353	3 480	16 045	1 828
Dépôts et concours bancaires	18	18	-	-
Total	**30 739**	**3 632**	**18 602**	**8 506**

➢ Dettes à taux variable

Hors emprunts obligataires (dont l'échéance est intervenue le 26 février 2021), la dette du Groupe est à taux variable. A ce stade, le Groupe n'a pas recours à des instruments dérivés pour se couvrir contre le risque de taux d'intérêts. Les taux d'intérêts des financements du Groupe sont basés sur l'Euribor 3 mois auquel une marge est ajoutée.

Sur la base de l'endettement financier brut au 31 décembre 2020, d'une dette constante toute l'année, la sensibilité à une variation instantanée de +0.5% des taux d'intérêt à court terme (et symétriquement -0.5%) représenterait une charge financière supplémentaire de 25k€ et symétriquement une économie de 25 K€ et serait sans impact significatif sur l'endettement net.

Pour de plus longs développements sur ce sujet, il convient de se référer au paragraphe 14 du présent rapport, qui porte sur l'analyse des risques auxquels la Société est exposée.

➢ Dette nette

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 » et du montant de « dettes financières de location » (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)

En milliers d'euros	dec.-20	déc.-19	Variation
Total emprunts et dettes financières	30 739	46 121	-15 381
(-) Emprunt participatifs	(6 374)	(6 172)	-202
(-) Dette financière de location	(21 353)	(24 758)	+3 406
(+) Compte courant sociétés non-intégrées (passif)	3 525	4 207	-682
(-) Compte courant (actif)	(621)	(609)	-13
(-) Trésorerie et équivalents de trésorerie	(4 193)	(5 192)	+999
Dette nette	**1 723**	**13 596**	**-11 873**

La dette nette du Groupe s'établit ainsi à 1,7 millions d'euros au 31 décembre 2020, en baisse de 11,9 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2019, reflétant les principales variations suivantes :

i) Diminution des emprunts et dettes financières de -15,4 millions d'euros, qui s'explique principalement par :

- La conversion de l'emprunt obligataire pour -13,1 millions d'euros (après une augmentation des intérêts liés à cet emprunt de +1,9m€ sur la période) ;
- La diminution de l'obligation locative pour -3,4 millions d'euros ;
- Le remboursement d'un emprunt de 2,0 millions d'euros souscrit en 2019 auprès d'AGEAS Patrimoine dans le cadre du lancement de la SCPI Renovalys N°7 ;
- Le remboursement de l'emprunt auprès des établissements de crédit -0,8 million d'euros ;
- L'obtention par la Société d'un prêt garantis par l'Etat pour un montant total cumulé 2,5 millions d'euros.

ii) Diminution des comptes courants liés aux sociétés non-intégrées de -0,7 million d'euros.

iii) Neutralisation de la variation de l'obligation locative pour +3,4 millions d'euros ;

iv) Diminution de la trésorerie et équivalent de trésorerie pour un impact +1,0m€ sur la variation de la dette nette

10.3. Les délais de paiement de l'entité Advenis S.A.

Au 31 décembre 2020, les créances clients de la société Advenis S.A. se répartissent comme suit :

En milliers d'euros	Créances clients TTC échues à la date de clôture				Créances clients TTC non échues	Total
	0-30 jours	31-90 jours	au-delà de 91 jours	total		
Au 31/12/2020		304	7 258	7 562	1 734	9 296
Pourcentage du chiffre d'affaires 2020	0%	6%	151%	157%		
Nombre de factures		84				

Au 31 décembre 2020, les dettes fournisseurs de la société Advenis se répartissent comme suit :

En milliers d'euros	Dettes fournisseurs TTC échues à la date de clôture				Dettes fournisseurs TTC non échues	Total
	0-30 jours	31-90 jours	au-delà de 91 jours	total		
Au 31/12/2020	10	54	1 111	1 176	818	1 994
Pourcentage des factures 2020	0%	1%	29%	31%		
Nombre de factures		437				

10.4. Prêts à moins de trois ans consentis à des entreprises avec lesquelles Advenis entretient des liens économiques

Advenis n'a consenti aucun prêt à des entreprises avec lesquelles elle entretient des liens économiques, au sens de l'article L.511-6, 3 bis du Code monétaire et financier.

11. Actionnariat

11.1. Identité des actionnaires significatifs

Au 31 décembre 2020 :

- Inovalis détenait plus de la moitié du capital social (60,23%) [contre 65,45% au 31 décembre 2019] et plus des 2/3 des droits de vote (68,44%) [contre 73,67% au 31 décembre 2019],
- Hoche Partners Private Equity Investors détenait plus du cinquième du capital social (22,77%) et des droits de vote (18,49%) [contre plus du vingtième du capital social (7,41 %) et des droits de vote (8,34%) au 31 décembre 2019]

  Dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par Inovalis sur les actions et les obligations convertibles de la Société le 26 novembre 2020, Inovalis et Hoche Partners Private Equity Investors se sont rapprochées et ont décidé d'agir de concert vis-à-vis de la Société.

Le Groupe Renée Costes a déclaré avoir franchi à la hausse, le 5 octobre 2020, le seuil de détention du vingtième du capital social de la Société. Le 17 décembre 2020, le Groupe Renée Costes déclarait à l'AMF détenir 5,23 % du capital et 3,52% des droits de vote.

11.2. L'actionnariat salarié

Au 31 décembre 2020, le nombre de titres faisant l'objet d'une gestion collective (plan d'épargne de groupe, FCPE) et qui sont détenus par les salariés de la Société ou les sociétés qui lui sont liées est de 31.742 actions, ce qui représentait 0,25% du capital.

Au cours de l'exercice 2020, :

- aucune nouvelle option donnant droit à la souscription ou à l'achat d'actions n'a été octroyée,
- aucune attribution gratuite d'actions de la Société n'a été décidée,
- aucun bon de souscription d'actions n'a été émis.

Au cours de l'exercice 2020, aucun bon ni aucune option n'a été exercé, aucun plan n'a donné lieu à une exécution quelconque.

Pour mémoire :

- un plan d'options d'achat d'actions qui avait été précédemment mis en place (décision de l'Assemblée générale du 20 février 2014 et octroi par décision du Conseil d'administration du 25 février 2014) a pris fin en février 2020. Les bénéficiaires dudit plan pouvaient exercer leur option jusqu'au 24 février 2020. Aucune option n'a été exercée au cours de l'exercice. Les options sont devenues caduques ;
- des bons de souscriptions d'action (ci-après « **BSA** ») avaient été émis par l'assemblée générale du 6 janvier 2015. La totalité desdits bons avaient été souscrits. Conformément au contrat d'émission, lesdits BSA devaient être exercés dans un délai de cinq ans à compter de leur attribution, sous peine de caducité. Ces BSA n'ayant pas été exercés, ils sont devenus caducs le 5 février 2020.

Au 31 décembre 2020, aucun plan de distribution d'actions gratuites, de stock-options ou de souscription d'action n'est en cours.

11.3. Le programme de rachat d'actions propres

Les opérations réalisées en 2020 dans le cadre du programme de rachat autorisé par l'assemblée générale du 29 juillet 2020 sont résumées dans le tableau ci-après :

Finalité	Nombre d'actions acquises	Prix moyen des actions acquises	Fraction du capital	Nombre d'actions vendues	Prix moyen des actions vendues	Fraction du capital
Animation du cours par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI reconnue par l'AMF (*Source : Louis Capital Markets)*	45.056	1,11361	0,36 %	44.215	1,22846	0,36 %

Aucune opération n'a été réalisée en 2020 pour les finalités suivantes :

- Mise en œuvre d'un plan d'épargne d'entreprise,
- Couverture d'un plan d'options d'achat d'actions de la société,
- Couverture d'un plan d'attribution gratuite des actions de la société,
- Remise d'actions dans le cadre d'échanges en cas d'opération de croissance externe,
- Annulation à des fins d'optimisation du résultat par action.

Aucune action de la Société acquise dans le cadre du programme de rachat mis en place par la Société n'a été annulée au cours de l'exercice 2020.

Les frais de négociation se sont élevés à 1.688,46 euros TTC au titre de l'exercice 2020.

Le contrat de liquidité est suspendu depuis le 24 septembre 2020, à la suite du dépôt auprès de l'AMF d'un premier projet d'offre publique d'achat simplifiée initiée par la société Inovalis.

Le 15 décembre 2020, les moyens alloués au contrat de liquidité ont été modifiés avec le retrait des 15 760 actions que la Société auto-détenait qui ont été apportées par la Société le 16 décembre 2020 à l'offre publique d'achat simplifiée initiée le 26 novembre 2020 par Inovalis.

A la clôture de l'exercice, aucune action était inscrite au nom de la Société et le contrat de liquidité conclu avec Louis Capital Markets était suspendu.

Au 31 décembre 2020, l'action Advenis a clôturé à 2,00 euros. Sa valeur nominale est de 0,60 euro.

11.4. Autocontrôle

La Société n'a rencontré aucune situation d'autocontrôle au cours de l'exercice 2020.

11.5. Offre publique d'achat simplifiée sur les titres de la Société

Le 24 septembre 2020, la société Inovalis a déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers un projet d'offre publique d'achat simplifiée sur les actions et les obligations convertibles de la Société non détenues par le concert formé entre la société Inovalis et la société Hoche Partners Private Equity Investors.

Le 17 novembre 2020, Inovalis a décidé de relever le prix par action, initialement proposé à 1,80 euro, pour le porter à 2,07 euros et a déposé un projet d'offre publique modifié, tous les autres termes de l'offre restant inchangés.

Le Conseil d'administration a émis un avis motivé favorable à cette opération, eu égard notamment au rapport du cabinet Sorgem Evaluation, expert indépendant. Ce dernier a considéré, dans son rapport du 26 octobre 2020 modifié par addendum du 16 novembre 2020 pour tenir compte du relèvement du prix par action, que les conditions financières de l'offre publique d'achat simplifiée, y compris dans la perspective d'un retrait obligatoire, étaient équitables d'un point de vue financier pour les actionnaires et les détenteurs d'obligations convertibles de la Société.

Conformément à la réglementation, la société Inovalis a demandé, dans un délai de 3 mois à l'issue de la clôture de l'offre, et si les conditions requises étaient remplies, la mise en œuvre d'un retrait obligatoire visant les titres Advenis non présentés à l'offre, au prix modifié de 2,07 € par action et de 3 017,42 € par OCA.

Le 24 novembre 2020, l'Autorité des marchés financiers a rendu sa décision de conformité de l'offre publique d'achat simplifiée.

L'offre publique d'achat a été ouverte du 26 novembre 2020 au 16 décembre 2020 inclus.

A la clôture de l'offre, Inovalis détenait de concert avec la société de droit luxembourgeois Hoche Partners Private Equity Investors, 10.335.141 actions de la Société représentant 16.073.319 droits de vote, soit 83,00% du capital et 86,93% des droits de vote de la Société.

Le seuil du retrait obligatoire n'ayant pas été atteint à l'issue de la durée de l'offre publique d'achat simplifiée, cette dernière n'a donc pas eu de suite.

12. Titulaires d'obligations convertibles

La Société a émis en février 2018 par voie d'offre au public avec maintien du droit préférentiel de souscription un montant total de 10.265.980 euros correspondant à l'émission de 4.406 obligations convertibles en actions (OCA) de valeur nominale de 2.330 euros.

A moins d'avoir été amorties de façon anticipée ou converties, les OCA étaient automatiquement remboursées, in fine, par remboursement au pair majoré des intérêts capitalisés le 26 février 2021.

Les porteurs d'OCA pouvaient ainsi, à la date d'échéance, soit le 26 février 2021, convertir, en tout ou partie, leurs OCA à raison de 1.049,55 actions nouvelles à émettre pour 1 OCA, sous réserve des ajustements prévus en cas d'opérations ayant une incidence sur la parité de conversion.

Conformément aux caractéristiques des OCA (cf. Partie 2 paragraphe 4.15.2 du prospectus), il était prévu une possibilité de conversion anticipée des OCA au gré du porteur, selon le ratio de conversion, en cas d'offre publique sur la Société qui aurait été déclarée conforme par l'AMF et qui ne serait pas devenue caduque.

C'est dans ces conditions et compte tenu de la décision de conformité de l'offre publique d'achat simplifiée rendue par l'Autorité des marchés financiers le 24 novembre 2020, que la société Inovalis et la société Hoche Partners Private Equity Investors, agissant de concert, ont converti, le 7 décembre 2020, respectivement 2.204 OCA et 2.146 OCA, qui ont donné droit à respectivement 2.313.208 et 2.252.334 actions nouvelles de la Société.

En outre, 10 OCA ont également été converties à cette occasion par d'autres titulaires d'OCA, donnant ainsi droit à 10.495 actions nouvelles de la Société.

En conséquence, le 9 décembre 2020, le Président directeur général a constaté la création de 4.576.037 actions nouvelles, et l'augmentation du capital social de la Société passant à 7.471.114,20 euros divisé en 12.451.857 actions de 0,60 euro de valeur nominale chacune.

A la date d'échéance des OCA, le 26 février 2021, 12 OCA ont été converties en 12.594 actions nouvelles de la Société suite à la demande de conversion reçue de la part de porteurs d'OCA avec effet au 17 février 2021.

En conséquence, le 9 mars 2021, le Président directeur général a constaté la création de 12.594 actions nouvelles, et l'augmentation du capital social de la Société passant à 7.478.670,60 euros divisé en 12.464.451 actions de 0,60 euro de valeur nominale chacune.

Les 34 OCA non converties à la date d'échéance ont été remboursées conformément aux dispositions du contrat d'émission des obligations convertibles et du prospectus enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro de visa 18-030 en date du 26 janvier 2018.

Il n'existe donc plus d'OCA.

13. Etat récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants de la Société, les hauts cadres non dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées (opérations déclarées à l'AMF)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les opérations visées aux articles 223-22 A et suivants du Règlement Général de l'AMF et réalisées par les personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier suivantes ont été déclarées à l'Autorité des marchés financiers :

Nom de la personne exerçant des responsabilités dirigeantes ou étroitement liée *	Date de la transaction	Titres concernés	Opération réalisée	Nombre de titres	Prix unitaire (en €)
Inovalis	08/10/2020	actions	acquisition sur le marché	10 624	1,80
	08/10/2020	OCA	acquisition sur le marché	23	3 017,42
	09/10/2020	OCA	acquisition sur le marché	7	3 017,42
	15/10/2020	actions	acquisition sur le marché	600	1,80
	20/10/2020	OCA	acquisition sur le marché	1	3 017,42
	23/10/2020	OCA	acquisition sur le marché	1	3 017,42
	29/10/2020	OCA	acquisition sur le marché	2	3 017,42
	26/11/2020	OCA	acquisition sur le marché	2	3 017,42
	27/11/2020	actions	acquisition sur le marché	4 437	2,07
	30/11/2020	OCA	acquisition sur le marché	13	3 017,42
	01/12/2020	OCA	acquisition sur le marché	5	3 017,42
	02/12/2020	OCA	acquisition sur le marché	11	3 017,42
	03/12/2020	OCA	acquisition sur le marché	5	3 017,42
	07/12/2020 **	OCA	demande de conversion	2 204	N/A
	08/12/2020	OCA	acquisition sur le marché	2	3 017,42
	09/12/2020	actions	livraison des actions créées par conversion des 2 204 OCA	2 313 208	N/A
	10/12/2020	OCA	acquisition sur le marché	2	3 017,42
	14/12/2020	OCA	acquisition sur le marché	1	3 017,42
	15/12/2020	OCA	acquisition sur le marché	1	3 017,42
	16/12/2020	actions	acquisition hors marché***	15 760	2,07
Hoche Partners Private Equity Investors	07/12/2020 **	OCA	demande de conversion	2 146	N/A
	09/12/2020	actions	livraison des actions créées par conversion des 2 146 OCA	2 252 334	N/A
Rodolphe Manasterski	30/11/2020	OCA	cession sur le marché	13	3 017,42

* Lien impliquant l'obligation de mention de l'opération dans le présent tableau
- Inovalis : personne morale étroitement liée à Stéphane AMINE, président-directeur général,
- Hoche Partners Private Equity Investors : personne morale étroitement liée à Jean Daniel COHEN, administrateur,
- Rodolphe Manasterski, directeur général délégué,

** Date de prise d'effet de la demande de conversion

*** Acquisition hors du carnet d'ordres du marché (exécution d'un engagement d'apport de la Société ADVENIS à l'offre publique alors en cours)

14. Analyse des risques

Advenis exerce son activité dans un environnement évolutif comportant de nombreux risques dont certains échappent à son contrôle. Les risques sont, à la date d'élaboration du présent rapport, ceux dont Advenis estime qu'ils sont susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité,

ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et/ou son développement et dont il est par conséquent important, selon elle, d'avoir connaissance.

La politique de gestion des risques du Groupe a pour objectif d'identifier et d'analyser les risques auxquels le Groupe est confronté, de définir les limites dans lesquelles les risques doivent se situer et les contrôles à mettre en œuvre, de gérer les risques et de veiller au respect des limites définies.

14.1. Les risques liés aux capacités financières du Groupe

14.1.1. Risques de défaut des paiements

Pour la première année depuis 2015, le groupe n'estime par faire face à un besoin en trésorerie pour les douze prochains mois, et ne nécessitera pas le soutien d'Inovalis SA pour sa continuité d'exploitation.

Le risque de défaut des paiements qui pourrait subsister résulterait de la matérialisation d'un risque de marché, financier, ou inhérent à l'activité du groupe, et ce plus particulièrement dans le contexte de la crise sanitaires et de ses retombées à moyen ou long terme (cf sections 14.2, 14.3, 14.4).

14.1.2. Risques liés à la continuité d'exploitation et aux pertes opérationnelles

Au cours des exercices de 2015 à 2020, le Groupe a réalisé des pertes importantes qui ont dégradé ses capitaux propres et sa situation de trésorerie. Les pertes nettes de (22,8) millions d'euros en 2015, de (12,4) millions d'euros en 2016, de (3,1) millions d'euros en 2017, de (3,2) millions d'euros en 2018, de (2,7) millions d'euros en 2019 et de (4,6) millions en 2020 représentent (48,8) millions d'euros de pertes cumulées, à rapporter aux capitaux propres part du Groupe qui s'élevaient à 49,9 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Après avoir mené à bien le plan de rétablissement entamé en 2016, le Groupe a mis en place, début 2019, un plan de croissance pour les trois prochaines années, dans l'objectif de retrouver une rentabilité opérationnelle affirmée et pérenne (voir section 14.1.4 ci-dessous).

L'impact de ces plans est reflété par la capacité d'autofinancement du Groupe, qui s'élève à (10,7) millions d'euros en 2015, (7,2) millions d'euros en 2016, (0,8) millions d'euros en 2017, (1,1) millions d'euros en 2018, et s'est rétablie ensuite, avec 3,5 millions d'euros en 2019 et 3,5 millions d'euros en 2020. La stabilité de la capacité d'autofinancement du Groupe est à interpréter au regard des risques liés à son absence de rétablissement (voir section 14.1.4 ci-dessous).

14.1.3. Risques liés à l'absence de rétablissement du Groupe

Suite aux pertes d'exploitation survenues en 2015, le Groupe a initié en 2016 un plan de retournement volontaire à trois ans, afin de revenir à l'équilibre en termes de résultat opérationnel en 2018.

Après avoir atteint les principaux objectifs de ce plan, et afin de parvenir en 2021 à un niveau de profitabilité opérationnelle affirmé et pérenne, le management d'Advenis a initié début 2019 un 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.

Le Groupe semble avoir renoué avec la rentabilité opérationnelle, avec des résultats opérationnels courants positifs durant les trois dernières années : 0,5 millions d'euros en 2018, 2,9 millions d'euros en 2019 et 1,7 millions d'euros en 2020.

Cependant l'impact défavorable de la crise de la Covid-19, et ses conséquences durables pourraient mettre à risque la capacité du Groupe à réaliser ses objectifs de rentabilité et de renforcer sa trésorerie selon les modalités envisagées dans le plan de croissance.

En effet, si les métiers de gestion d'Advenis confèrent une certaine « récurrence » à son activité, 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. Un nouveau plan d'affaires « post crise sanitaire » a été établi pour la période 2021–2023 (voir section 14.7), tenant compte de ses conséquences estimées à court et moyen terme.

Le risque d'absence de rétablissement du Groupe serait susceptible :

- d'exposer le Groupe à une perte de confiance des collaborateurs (ce qui pourrait diminuer la capacité du Groupe à retenir les collaborateurs existants et à attirer de nouveaux talents),
- d'avoir ainsi un impact défavorable sur le développement des activités du Groupe, nécessaire à la réalisation du plan de retournement,
- de limiter sa marge de manœuvre à conduire adéquatement ses activités,
- de mettre en péril sa continuité d'exploitation.

Afin de réaliser les différentes mesures prévues dans le cadre du plan de croissance, le Groupe compte s'appuyer sur les différents leviers exposés en section 14.7, ainsi que sur un plan d'investissement de près de 3 millions d'euros entre 2021 et 2023 dans la modernisation des outils, après avoir investi plusieurs millions d'euros sur la période 2018 – 2020 sur ces mêmes thématiques.

Même si certains projets ont été décalés dans la durée en raison de la crise de la Covid-19, le management du groupe Advenis est conscient de leur nécessité et ne prévoit pas à ce stade de revoir la feuille de route des investissements en développement informatique.

14.2. Les risques de marché

14.2.1. Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2019, excepté l'emprunt obligataire et l'emprunt consenti avec AGEAS Patrimoine, la dette du Groupe est à taux variable. Au 31 décembre 2020, les emprunts auprès des établissement de crédit ayant été soldés, seul l'emprunt participatif est à taux variable, tel qu'exposé à la partie 10 du présent Rapport. A ce stade, le Groupe n'a pas recours à des instruments dérivés pour se couvrir contre le risque de taux d'intérêts. Les taux d'intérêts des financements du Groupe sont basés sur l'Euribor 3 mois auquel une marge est ajoutée.

En 2020, en réponse à la dégradation du contexte économique et financier lié à la crise sanitaire, les banques centrales, ont abaissé leurs taux administrés**.** Pour favoriser la reprise en 2021, les banques centrales et la BCE précisent que « les taux d'intérêt directeurs de la BCE resteront à leurs niveaux actuels ou à des niveaux plus bas jusqu'à ce qu'il ait été constaté que les perspectives d'inflation convergent durablement vers un niveau suffisamment proche de, mais inférieur à 2 % sur son horizon de projection ».Le risque à moyen terme du retour à un cycle de hausse des taux d'intérêts, qui aurait un impact négatif sur la charge d'intérêts supportée par le Groupe est donc limité.

Par ailleurs, le Groupe est exposé à une fluctuation des taux d'intérêt dans son activité de services immobiliers (indirectement via ses clients propriétaires), de gestionnaire de SCPI (directement selon la valorisation des actifs immobiliers sous-jacents) et en tant que distributeur (auprès de clients investisseurs en immobilier direct).

En opérant à la fois en France et en Allemagne, sur des segments de marchés distincts, le Groupe limite son exposition et sa dépendance à un marché unique grâce à sa présence sur des dynamiques de marchés immobiliers différentes.

14.2.2. Risques de change

La trésorerie de la Société est investie dans des produits de placements en euros exclusivement. La stratégie de la Société est de favoriser l'euro comme devise dans le cadre de la signature de ses contrats. Les principaux risques liés aux impacts de change des ventes et achats en devises sont considérés comme non significatifs.

La Société n'a pas de raison d'être plus exposée au risque de change à court et moyen terme et n'a pas pris, à son stade de développement, de disposition de couverture afin de protéger son activité contre les fluctuations des taux de changes.

14.2.3. Risques sur actions et autres instruments financiers

Advenis SA détient des participations ou des titres de placement négociables sur un marché réglementé, à savoir :

- 2 500 000 actions de FPN,
- 66 parts sociales dans la société RENOVALYS N°6,
- 41 parts sociales dans la société RENOVALYS 4, et
- 10 parts sociales dans la société RENOVALYS
- 1 part de la société ADVENIS IMMO CAPITAL (statuts signés le 15 avril 2021, immatriculation le 26 avril 2021).

14.3. Les risques financiers

14.3.1. Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

La typologie des clients du Groupe Advenis est variée (institutionnels, utilisateurs, ou clients privés). Selon les Filiales, des mesures d'évaluation de la situation financière des contreparties sont mises en œuvre afin d'éviter les risques d'impayés. En cas de créances échues, une politique de recouvrement a été mise en place.

A la date de clôture, la ventilation par antériorité des créances clients brutes consolidés est la suivante :

En milliers d'euros	Créances clients échues à la date de clôture				Créances clients non échues	Total
	0-30 jours	31-90 jours	au-delà de 91 jours	total		
Au 31/12/2020	557	2 489	25 528	28 575	14 070	42 645

14.3.2. Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à l'éventualité où le Groupe éprouve des difficultés à remplir ses obligations relatives aux passifs financiers qui seront réglés par remise de trésorerie ou d'autres actifs financiers.

L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à

échéance, dans des conditions normales ou « tendues », sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

Les emprunts et dettes financières au 31 décembre 2020 sont exposés à la partie 10 du présent rapport.

14.4. Risques inhérents aux activités de la Société et du Groupe

14.4.1. Risques communs aux activités du Groupe liés à l'environnement économique

Les activités des Filiales du Groupe pourraient être impactées de manière défavorable selon l'évolution du contexte économique national ou international (croissance, taux de chômage, mode de calcul de l'indexation des loyers et évolution des indices…)

Les métiers de services immobiliers du Groupe seraient ainsi susceptibles de subir une diminution de la demande pour les projets d'immobilier d'entreprise, une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers, mais également une baisse de la valorisation de son patrimoine.

La stratégie de diversification des produits, de focalisation sur des métiers/produits permettant un revenu récurrent et d'abaissement continu des coûts fixes du Groupe vise à limiter les effets négatifs de ces risques.

Les dispositifs de prévention sont distincts selon que l'on considère les activités de services immobiliers et celles des Advenis Real Estate Investment Managers et Advenis Gestion Privée.

14.4.2. Risques relatifs aux activités de gestion d'actifs et de gestion privée du Groupe

Les risques suivants peuvent peser sur les entités du Groupe dont l'activité a trait à la gestion d'actifs et la gestion privée (Advenis Gestion Privée).

a) Risques tenant à la décollecte massive des encours

Les clients ont la possibilité de retirer à tout moment et sans préavis leurs actifs des fonds et mandats gérés par Advenis Real Estate Investment Management et Advenis Gestion Privée. Le repli des marchés, la baisse des rendements, et l'insatisfaction liée à la qualité des produits pourraient inciter les clients à retirer leurs actifs.

La renommée d'Advenis Real Estate Investment Management et d'Advenis Gestion Privée ainsi que l'attractivité de leurs produits reposent en grande partie sur les performances passées de ces derniers, qui ne garantissent pas les performances futures. En cas de déception par rapport à leurs attentes, les clients pourraient retirer leurs actifs, avec un impact négatif sur le montant des encours sous gestion, mais également sur la réputation de ces deux Filiales de la Société.

La nature d'une partie des produits créés et distribués par ces Filiales du Groupe, à savoir des produits à sous-jacent immobilier avec un horizon d'investissement et de rendement à long terme ou des produits que le client doit détenir plusieurs années pour des raisons règlementaires, limite le rationnel économique d'un désengagement du client et mitige ainsi le risque de décollecte massive pour le Groupe. En outre, la singularité de certains produits du Groupe permet au Groupe de limiter un risque de désengagement massif des clients.

Enfin, grâce au réseau de distribution d'Advenis Gestion Privée et à son maillage territorial étendu, ainsi qu'à l'accent mis sur la qualité et la proximité dans les relations clients, le Groupe limite ce risque de décollecte massive.

b) Risques liés à la commercialisation des produits

Les performances financières d'Advenis Real Estate Investment Management et d'Advenis Gestion Privée dépendent en partie de la collecte réalisée par Advenis Gestion Privée et d'autres réseaux de distribution tiers (référencement des produits au sein de contrats d'assurance, conseils en gestion de patrimoine indépendant, levées auprès d'institutionnels etc.).

La commercialisation des produits d'Advenis Real Estate Investment Management et d'autres produits, par le réseau d'Advenis Gestion Privé ou tout autre réseau partenaire mandaté par Advenis Real Estate Investment Management ou Advenis Gestion Privé, est susceptible d'être impactée par les évènements suivants :

- Toute atteinte à la réputation de ces réseaux, ou toute défaillance de leur part, pourraient affecter significativement le chiffre d'affaires et les résultats d'Advenis Real Estate Investment Management et d'Advenis Gestion Privée, ainsi que leur réputation.

  Afin de prévenir un maximum de risques de cette nature, Advenis Gestion Privée a mis en place des services support, des procédures et les actualise dans le cadre d'une veille réglementaire et juridique. Pour cela, le service conformité d'Advenis Gestion Privée est composé d'un *compliance officer* et d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

  La majorité des contrôles dits « de premier niveau » sont centralisés et effectués par le prestataire de services Sicavonline et mis à la disposition du Groupe. Sicavonline, en sa qualité de prestataire de services d'investissements agréé, est soumise à des règles très strictes en matière de conformité (ratios, Plan de Continuité d'Activité, etc.). Le service conformité d'Advenis Gestion Privée est consulté en second niveau dès lors qu'un acte entre dans son approche « risque conformité » (entrée en relation, complétude des dossiers, Lutte Contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme). D'autre part, Advenis Gestion Privée est également soumise au contrôle de la direction du Groupe, notamment dotée d'une direction de la conformité ; à titre d'exemple, un audit a été commandé auprès d'un organisme externe afin de s'assurer de la conformité réglementaire d'Advenis Gestion Privée et le cas échéant de proposer des mesures correctrices.

  Ce type de risque est donc limité en raison de l'encadrement réglementaire quant à l'exercice de l'activité de distribution des produits financiers et d'assurance ;

- Le non-renouvellement des accords de distribution avec ces réseaux, ou leur renouvellement dans des conditions dégradées, pourrait également affecter leurs résultats.

  Ce risque est limité par la diversité des partenaires qui permet de limiter les impacts négatifs du non-renouvellement des accords de distribution ;

- Les portefeuilles sous gestion font intervenir de nombreux établissements en qualité de contreparties ; en dépit d'un dispositif d'encadrement mis en place par Advenis Gestion Privée, ces contreparties peuvent faire défaut de manière inattendue, matérialisant un risque de crédit dans les portefeuilles, ce qui aurait un impact sur leurs encours, et par conséquent sur les résultats d'Advenis Gestion Privée ;

- Le risque de contrepartie existe mais les épargnants sont protégés notamment par un fonds de garantie et les établissements contreparties sont assujettis à des mesures prudentielles, renforcées depuis la crise de 2008 (ratios à respecter tels que ratios de solvabilité, ratio fonds propres, …), sous la tutelle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) qui effectue des contrôles réguliers ;

- Les activités d'Advenis Real Estate Investment Management et d'Advenis Gestion Privée s'appuient sur de nombreux outils informatiques.

Le Groupe améliore en continu son système de gestion des risques (procédures, politiques, contrôles, dispositif organisationnel). Cependant, le Groupe reste exposé au risque de fraude ou de contournement de ses procédures de contrôle ou de conformité (incluant la gestion des conflits

d'intérêts) dont la matérialisation peut affecter sa réputation et générer des pertes financières et/ou des sanctions réglementaires. Un code de déontologie a été mis en place au niveau du Groupe.

Par ailleurs, le RCCI d'Advenis Real Estate Investment Management s'assure de la conformité notamment : des contrats passés entre Advenis Real Estate Investment Management et ses distributeurs, des documents réglementaires et des documents commerciaux émis par ses distributeurs.

Le Groupe dispose d'un plan de continuité de ses activités, visant à faire face à toute perturbation affectant ses infrastructures en France et à l'international.

14.4.3. Risques liés au secteur de l'immobilier

Le Groupe, par le biais des Filiales Advenis Property Management, Advenis Facility Management, et Advenis Germany opère dans le secteur des services immobiliers (quasi-exclusivement dans le secteur bureaux). En outre, le Groupe est présent dans l'investissement immobilier de bureaux et résidentiel via les SCPI gérées par Advenis REIM et son activité de distribution de produits SCPI et immobilier directs défiscalisant via la Filiale Advenis Gestion Privée.

Toutes ces Filiales du Groupe pourront être exposées aux risques décrits ci-après ; les dispositifs de prévention et impacts de sensibilité étant susceptibles de varier selon la Filiale concernée et son activité (services immobiliers, SCPI, investissement immobilier résidentiel).

A titre préliminaire, il est précisé qu'Aupera n'est pas concernée par les risques liés à l'évolution économique visés au présent paragraphe, toutefois elle sera exposée aux risques liés à son activité de contractant général.

a) Risques liés à l'évolution du marché immobilier

Le Groupe opère dans le secteur de l'immobilier de bureaux en France (property management (Advenis Property Manager), facility management (Advenis Facility Manager) et conseil (Advenis Conseil)) et en Allemagne (asset management et property management (Advenis Germany).

Par ailleurs, le Groupe exerce des activités de gestion de SCPI présentes dans le résidentiel en France (produits identifiés sous la gamme Renovalis) et dans le bureau en Allemagne (produit Eurovalys).

De plus, le Groupe conduit des chantiers de réhabilitation d'immobiliers résidentiels anciens (activité principale d'Aupera).

Enfin, le Groupe distribue des produits SCPI et immobiliers directs via la Filiale Advenis Gestion Privée.

Au travers de chacune de ces activités, le Groupe est soumis aux évolutions des marchés immobiliers, en France et en Allemagne.

Pour ses activités de services immobiliers, le Groupe pourrait subir une perte de clients, une perte de rémunération (en cas d'augmentation des vacances des immeubles notamment) ou une diminution du nombre de mandats, ce qui impacterait défavorablement les Filiales touchées.

En outre, dans le cadre de son activité SCPI, le Groupe pourrait du fait de l'évolution défavorable des marchés immobiliers ne pas pouvoir appliquer la stratégie d'investissement et/ou ne pas délivrer les rendements attendus par les clients investisseurs. La forte progression des souscriptions de la SCPI Eurovalys accroît l'exposition du Groupe à ce risque : il convient de pouvoir déployer les fonds ainsi levés en temps voulu dans des actifs immobiliers de qualité en Allemagne.

b) Risques liés à l'exécution de travaux de restauration

Dans le cadre de son activité de réhabilitation d'immeubles résidentiels ou d'immeubles de bureaux, Aupéra détient le niveau d'expertise pour se positionner selon le besoin en tant que :

- contractant général : dans ce cas, en cas de défaut de la terminaison du chantier et de mise en jeu de la responsabilité d'Aupéra, cela pourrait avoir un impact significatif sur le bilan de la société ; ou
- maître d'ouvrage : dans ce second cas, Aupéra conduit un travail de gestion de projet et supervision de l'avancement de chantiers sans prendre de risques sur son bilan.

L'exécution de travaux de restauration est soumise à des aléas administratifs, commerciaux, techniques et fiscaux. Pour prévenir ce risque, Aupéra procède à des études chiffrées en amont de la signature des marchés de travaux et a mis en place un suivi de la réalisation des opérations.

14.4.4. Risques concurrentiels

Le Groupe se positionne sur un ensemble d'activités assez diversifiées avec des concurrents différents selon les segments d'activités. Toutefois, chacun des pôles d'activités du Groupe rencontre des risques concurrentiels convergents.

a) Gestion d'actifs financiers et immobiliers

Il y a 38 sociétés de gestion de SCPI en France, mais le contexte concurrentiel d'Advenis Real Estate Investment Management est plus large et diffus. Du fait des taux d'intérêts qui restent bas et engendrent une forte liquidité, de la volatilité des marchés actions et de l'incertitude des politiques économiques internationales, la demande se tourne vers l'immobilier européen. Ce phénomène conduit à une concurrence accrue à l'achat, à des prix en hausse, et est accentué dans les principales métropoles européennes par le récent Brexit.

Dans ce contexte, les gérants de SCPI visent à préserver le rendement offert à leurs souscripteurs, en leur permettant de diversifier leur investissement vers des secteurs ciblés (médical, hôtellerie par exemple), des zones géographiques offrant des rendements supérieurs (Europe de l'Est ou du Sud par exemple), ou permettant de bénéficier d'une fiscalité attractive (Allemagne par exemple).

L'approche d'Advenis Real Estate Investment Managers est de diversifier son offre et de devenir un acteur européen, en continuant à investir dans les métropoles majeures avec une grande sélectivité, et en bénéficiant des synergies avec le reste du Groupe qui lui permettent d'être au plus près du marché et de ses investissements.

b) Distribution

Advenis Gestion Privée est l'un des réseaux indépendants de conseillers en gestion de patrimoine les plus importants en France. Ses principaux concurrents sont : l'Union Financière de France (premier réseau salarié en France avec plus de 1.000 conseillers), Expert & Finance, Cyrus Conseil ou Primonial Conseil.

Les principaux risques liés à la concurrence sont :

- la pression sur les marges liée à l'intensité concurrentielle, à la relative maturité du secteur, et à la hausse des coûts de conversion clients en raison notamment de nouvelles normes règlementaires ;
- la digitalisation liée à l'émergence de fintechs qui proposent notamment de réaliser des investissements en ligne sans intervention de conseillers en gestion de patrimoine.

La mise en place d'outils technologiques et l'amélioration de la connaissance des clients sont des axes d'investissements et de développement essentiels qu'Advenis Gestion Privée privilégie afin de tenter de faire face à un environnement fortement concurrentiel.

c) Services immobiliers

Les différentes Filiales de services immobiliers de la Société ne font pas face à la même intensité concurrentielle.

En effet, Advenis Property Management et Advenis Conseil évoluent dans un secteur avec une multiplicité d'acteurs comparables. A l'inverse, le modèle économique d'Advenis Facility Management est singulier avec un ou deux concurrents majeurs capables d'intervenir dans toute la France.

Certains risques concurrentiels participent aux mêmes tendances déjà identifiées pour les autres métiers du Groupe.

Ces risques sont principalement les suivants :

- de faibles barrières à l'entrée qui permettent une profusion d'acteurs capables localement de concurrencer les activités du Groupe dans le secteur des services immobiliers (Advenis Property Management ou Advenis Conseil) ;
- une pression sur les marges avec des mandats rendus plus concurrentiels dans le cadre d'appels d'offres publics et privés toujours plus structurés ;
- l'essor du phénomène de digitalisation avec l'émergence de sociétés opérant exclusivement sur internet et qui ambitionnent de désintermédier la relation propriétaire/utilisateurs d'immeubles de bureaux.

La maîtrise du risque concurrentiel dans les activités de services immobiliers est assurée par le Groupe au moyen de la mise en place d'outils technologiques et l'amélioration de la connaissance des clients des Filiales concernées, permettant auxdites Filiales de se positionner par rapport à leurs concurrents.

Le pôle immobilier du Groupe bénéficiant d'un maillage territorial significatif (26 implantations en France), permettant un suivi et une proximité des clients, il est moins susceptible d'être impacté que certains concurrents ne bénéficiant pas de la même présence régionale.

Le Groupe devra investir afin de maitriser au mieux les enjeux de la digitalisation tout en bénéficiant d'un accès privilégié à ses clients via son dispositif national.

d) Production et travaux de réhabilitation

De multiples sociétés de travaux sont concurrentes d'Aupéra. Le secteur des travaux de réhabilitation d'immeubles est un secteur fortement concurrentiel en France, et les sociétés du secteur doivent ainsi faire face à une pression sur les marges.

Toutefois, le haut niveau de technicité des équipes d'Aupéra et des réussites (obtention de la récompense du grand prix du SIMI 2013 dans la catégorie « immeuble rénové ») dans la transformation d'immeubles crédibilisent fortement le projet de développement porté par la direction d'Aupéra.

Cependant, le succès d'Aupéra dépend de sa capacité à attirer et retenir des personnes expérimentées et disposant de solides compétences, susceptibles de porter les projets et le rayonnement d'Aupéra.

14.4.5. Risques liés à la stratégie de croissance de la société

Le Groupe, pour se développer, pourrait être amené à élargir ses activités par des opérations de croissance externe, en acquérant des entités avec un positionnement cohérent avec sa stratégie. Le succès de la stratégie de croissance externe du Groupe dépendrait notamment de sa capacité à identifier de bonnes cibles d'acquisition, à conduire des audits appropriés, à négocier des opérations à des termes et conditions favorables, à réaliser les opérations et à intégrer les nouvelles entités dans le Groupe.

Les risques associés à sa stratégie d'acquisition et qui pourraient avoir un impact significatif négatif sur ses activités, ses résultats opérationnels et sa situation financière seraient :

- La potentielle inexactitude des hypothèses prises pour construire les business plan qui servent de base aux évaluations au regard des performances futures des cibles acquises,

- La non-anticipation des évènements, circonstances et responsabilités dans le cadre des acquisitions réalisées,
- L'incapacité de pouvoir retenir le personnel clé de la cible acquise,
- Le détournement de l'attention des équipes dirigeantes du Groupe de leurs responsabilités opérationnelles dans les entités existantes du Groupe en raison des acquisitions,
- La possibilité de devoir déprécier les écarts d'acquisition dans le bilan du Groupe le cas échéant, si les évaluations initiales se révèlent supérieures aux résultats réels.

Il est enfin possible que le Groupe soit amené, en dernier ressort, à se séparer de certaines entités qui pourraient venir à se retrouver dans des situations d'impasse stratégique ou opérationnelle. Ces cessions pourraient résulter en des pertes, en des dépréciations d'écarts d'acquisition ou en pertes sur d'autres actifs immatériels.

14.5. Le risque de dépendance du Groupe à deux partenaires historiques, à savoir Inovalis et Sicavonline

En raison de liens capitalistiques historiques entretenus par le Groupe avec différents partenaires, de nombreux liens commerciaux explicités ci-après existent entre ces derniers.

Tout d'abord la Société a des relations commerciales importantes avec son actionnaire majoritaire, Inovalis.

En effet, Inovalis, dans le cadre de ses activités de conseil en investissement et de société de gestion agréée par l'AMF pour gérer des OPCI, met en concurrence différents prestataires pour les actifs de ses investisseurs ou des véhicules qu'elle gère. Elle propose systématiquement les services des Filiales et sous-filiales de la Société. A ce titre, les Filiales ou sous-filiales de la Société sont parfois sélectionnées et nouent des relations contractuelles avec des filiales ou sous-filiales d'Inovalis ou des véhicules gérés par Inovalis.

En outre, Inovalis, dans son rôle d'actionnaire majoritaire, apporte à la Société et ses Filiales des financements en compte courant ou en prêt rémunérés au taux fiscalement déductible.

Inovalis est membre d'un Groupement d'intérêt économique européen (GEIE) dénommé IAF Services dont font également partie la Société et ses Filiales et sous-filiales. Ledit GEIE fournit une assistance à ses membres dans les domaines juridique, contrôle interne, conformité, informatique, communication, marketing, développement commercial, contrôle de gestion, comptabilité, finance, trésorerie, fiscalité, ressources humaines, services généraux.

Il est ici précisé que les relations commerciales entretenues entre Inovalis et les sociétés majoritairement détenues par Inovalis et le Groupe représentent 3% du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

Ensuite, la Société entretient historiquement des relations commerciales importantes avec la société Sicavonline.

Sicavonline est une société agréée comme prestataire de services d'investissement par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) et soumise au contrôle de l'AMF.

Le capital de la société Sicavonline était auparavant détenu par la Société (depuis 2002). Toutefois, la relation capitalistique entre la Société et Sicavonline a pris fin depuis le 27 octobre 2016, 100% du capital de Sicavonline ayant été acquis par la société Ageas France.

Néanmoins, au 31 décembre 2020, il existe toujours un partenariat entre Sicavonline, Ageas Patrimoine (filiales d'Ageas France), et Ageas France d'une part, et Advenis Gestion Privée et Advenis Real Estate Investment Management (Filiales de la Société au sens des articles L. 233-1 et suivants du code de commerce), d'autre part (ci-après dénommées les « Parties Prenantes »).

Ce partenariat permet principalement d'organiser la distribution des différents produits (assurance vie, épargne patrimoniale, SCPI, immobilier, etc.) créés et/ou gérés par Advenis Gestion Privée et Advenis Real Estate Investment Management par Sicavonline, Ageas Patrimoine et Ageas France.

Ce partenariat formalise également l'accord des différentes Parties Prenantes sur le partage des commissions pour la distribution de ces produits et les prestations de services liées.

Aux termes de ce partenariat, les principaux engagements des Parties Prenantes sont les suivants :

- Advenis Real Estate Investment Management met à la disposition de Sicavonline et Ageas France ses produits SCPI ;
- Sicavonline, prestataire de services d'investissement, Ageas Patrimoine, agent lié de Sicavonline, plateforme dédiée à l'animation de CGPI, et Advenis Gestion Privée, en tant que conseiller en investissement financier, à travers son réseau salarié de CGP, développent la commercialisation des SCPI créées et gérées par Advenis Real Estate Investment Management dans le cadre d'une convention de distribution ;
- Ageas Patrimoine plateforme dédiée à l'animation de CGPI, et Advenis Gestion Privée, en qualité de courtier en assurance, à travers son réseau salarié de CGP, développent la commercialisation des produits d'assurance et de capitalisation d'Ageas France lequel est leur fournisseur privilégié. Ces produits d'assurance vie référencent la SCPI Eurovalys gérée par Advenis Real Estate Investment Management.

Ce partenariat essentiel pour le développement opérationnel de la Société et de ses Filiales présente un risque de dépendance du Groupe vis-à-vis d'Ageas France et de ses filiales.

Les accords commerciaux conclus avec Sicavonline représentent 2% du chiffre d'affaires du Groupe. Le partenariat conclu avec Ageas France représente quant à lui 7%.

La dépendance économique est limitée par le strict respect de la procédure des conventions réglementées, Monsieur Alain REGNAULT en sa qualité de représentant permanent d'Ageas France au conseil d'administration de la Société ne pouvant pas prendre part au vote sur l'opportunité pour la Société de conclure des conventions avec Ageas France.

14.6. Les risques juridiques

A la connaissance du Groupe, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité d'Advenis ou celle du Groupe.

Advenis peut être impliquée dans des procédures judiciaires, administratives ou réglementaires dans le cours normal de son activité. Une provision est enregistrée par Advenis dès lors qu'il existe une probabilité suffisante que de tels litiges entraîneront des coûts à la charge d'Advenis.

Au 31 décembre 2020, la situation des provisions pour risques et charges était la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Provision pour pertes à terminaison	440	230	91	580
Provisions pour litiges	818	302	141	979
Provisions garantie clients		-	-	
Autres provisions pour risques & charges	4 598	2 191	796	5 992
Total	**5 856**	**2 723**	**1 028**	**7 551**

Le Groupe Advenis a constaté une provision pour pertes à terminaison dans le cadre de marchés de travaux signés pour lesquels une perte est attendue, cette provision est ajustée à chaque clôture et s'élève à 0,6m€ au 31 décembre 2020.

Les provisions pour litiges concernent principalement des provisions pour litiges salariés, et augmentent de 0,2m€ sur l'exercice.

Les autres provisions regroupent principalement :

- les provisions relatives aux assignations du Groupe dans le cadre de l'activité de marchand de biens pour 2,4m€
- la provision liée au programme Valenciennes chez Aupéra pour 1,2m€
- les provisions Services immobiliers pour 0,8m€
- les pertes opérationnelles futures de l'UGT Production immobilière pour 0,6m€
- les provisions pour défaut de Conseil chez Advenis Gestion Privée pour 0,2m€
- la provision pour démantèlement constatée conformément à IFRS 16 pour 0,2m€.

14.7. Les risques liés à l'épidémie de la Covid-19

La crise de la Covid-19 est intervenue alors que le groupe Advenis était en pleine relance et a affecté les activités du Groupe depuis le premier trimestre 2020.

Celle-ci a eu de fortes conséquences économiques pour le groupe Advenis au cours de l'année 2020 et en aura sans doute également à moyen terme. En effet, l'année 2020 a été très défavorablement impactée par cette crise. A plus long terme et si la crise venait à durer, la valeur des actifs incorporels pourrait être impactée à nouveau, puis tous les postes des états financiers.

Le résultat opérationnel de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se situe significativement en-deçà des prévisions du management avant la crise sanitaire, qui anticipait un retour à un niveau de rentabilité en ligne avec celui des acteurs de ses secteurs d'activité.

En 2021, Advenis pourra compter sur la « récurrence » de ses métiers de gestion. Bien que 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, Advenis a ajusté son plan d'affaires à trois ans pour tenir compte de l'impact à court et moyen terme des conséquences estimées de la crise sanitaire. Le management prévoit dorénavant un retour à l'équilibre opérationnel en 2021 puis une rentabilité affirmée les années suivantes, estimant que la crise sanitaire aura décalé d'un à deux ans la relance du Groupe, le ralentissement de l'activité en 2020 ayant en outre pénalisé le lancement de certains produits sur la période.

En effet, le chiffre d'affaires des sociétés dont l'activité est à forte composante commerciale a été fortement impacté en 2020, telles qu'Advenis Gestion Privée et Advenis REIM dans l'UGT « Gestion d'Actifs et Gestion Privée et Distribution », et Advenis Conseil dans l'UGT « Services immobiliers ».

La volatilité très forte du cours des instruments financiers qui a pu être constatée depuis le 16 mars 2020, encore constatée aujourd'hui, a accru l'impact défavorable sur le Chiffre d'Affaires d'Advenis Gestion Privée, dans son activité de Conseil en Investissements Financiers et de Conseil en Gestion de Patrimoine.

La fermeture des chantiers immobiliers durant la crise a entrainé certains surcoûts, impactant notamment Aupéra, dans l'UGT « Production immobilière ». Le chiffre d'affaires constaté le 31 décembre 2020 a également été diminué par les retards dans l'avancement des travaux, conséquences de la crise sanitaire.

Le groupe Advenis n'a toutefois fait face à aucun accident de trésorerie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et n'en anticipe pas au cours des douze prochains mois. Néanmoins, à l'instar de nombreuses PME en France, le groupe Advenis connaît des tensions de trésorerie importantes depuis le début de la crise de la Covid-19. Cette tendance pourrait se confirmer si la crise venait à s'intensifier à nouveau en 2021.

Tout en assurant une continuité de l'activité dès lors qu'elle est possible, la Direction privilégie la santé de ses collaborateurs et veille à respecter les mesures restrictives préconisées par les autorités publiques.

Pour limiter l'impact de cette crise, le Groupe a eu recours au chômage partiel dans toutes les entités connaissant un ralentissement durant le premier confinement.

Toutefois, et si de nouvelles restrictions gouvernementales venaient à survenir dans un avenir proche ayant pour conséquence un nouveau ralentissement de l'activité, les dirigeants d'Advenis sont confiants dans la capacité de résilience du groupe et sont pleinement mobilisés pour coordonner au mieux les ressources et avantages compétitifs d'Advenis tels que :

- le professionnalisme, les compétences et la cohésion de ses collaborateurs, qui ont grandement facilité la gestion des premiers jours de crise ; cette dernière a agi comme un révélateur des talents et de l'esprit conquérant des équipes d'Advenis ;
- un modèle économique transformé depuis 4 ans davantage tourné vers la récurrence (honoraires de gestion, courtage) et porté par des activités à plus forte marge (investissement immobilier) ;
- un plan de retournement abouti en 2019 dont résulte une organisation simplifiée et cohérente pour résister à cette crise ;
- le positionnement paneuropéen de ses produits tels qu'Eurovalys, qui affiche une bonne résistance à la crise et représente pour les clients investisseurs français du Groupe une alternative de qualité au seul marché français ;
- l'image renouvelée et favorable auprès des investisseurs institutionnels de ses métiers de services immobiliers dont le savoir-faire est encore plus déterminant pour la valorisation des actifs immobiliers en période de ralentissement du marché immobilier.

14.8. Les risques liés aux effets du changement climatique

Le Groupe examine les risques financiers liés aux effets du changement climatique pour ses activités et notamment les risques physiques de dégradation des biens, qui peuvent être de différentes natures, comme des inondations ou périodes de canicule. Au vu de ses implantations actuelles, le Groupe n'a pas identifié de risque majeur lié aux conséquences climatiques à ce stade.

Le secteur de l'immobilier représentant près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions, et pourrait être impacté par un éventuel prix futur du carbone ou la mise en place de nouvelles normes règlementaires plus restrictives en termes d'émissions.

Le Groupe s'efforce de réduire un maximum ses émissions de gaz à effet de serre notamment en rationalisant les déplacements du personnel et en privilégiant des moyens de transports ayant une empreinte carbone réduite (trains, véhicules électriques,,..)

De même, le Groupe est impliqué dans des projets dans lesquels il est apporté une attention particulière aux performances environnementales et énergétiques des immeubles.

15. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

La Société se réfère depuis 2010 au code de gouvernance d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites, mis à jour en septembre 2016 par l'association MiddleNext (disponible sur le site www.middlenext.com).

La Société publie le rapport sur le gouvernement d'entreprise dans son rapport financier annuel. Ce rapport est disponible sur le site internet de la Société.

Annexe

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES D'ADVENIS

	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020
CAPITAL					
Capital social	4 725 492	4 725 492	4 725 492	4 725 492	7 471 114
Nombre d'actions existantes	7 875 820	7 875 820	7 875 820	7 875 820	12 451 857
OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxes	3 656 050	3 604 578	2 853 428	2 700 299	3 712 814
Résultat avant impôt, participation des salariés, dotations aux amortissements & provisions	-2 007 716	-532 228	3 777 130	-2 450 417	-1 335 138
Impôt sur les bénéfices	-340 856	- 1 111 071	-799 876	-1 693 317	-1 933 886
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôt, participation des salariés, dotations aux amortissements & provisions	533 985	-6 576 961	-9 443 143	-16 779 785	-18 777 982
Résultat distribué (1)	0	0	0	0	0
RESULTAT PAR ACTION (2)					
Résultat avant impôt, participation des salariés mais avant amortissements & provisions	-0,25	-0,07	0,48	-0,31	-0,11
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements & provisions	0,07	-0,84	-1,20	-2,13	-1,51
Dividende attribué à chaque action	0	0	0	0	0
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	5	5	3	2	2
Montant de la masse salariale de l'exercice	491 405	562 031	326 241	310 593	327 254
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc...)	225 027	280 500	176 090	167 124	191 386

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

En complément du rapport de gestion et conformément aux dispositions des articles L. 225-37 du Code de commerce modifié par la loi n°2019-744 du 19 juillet 2019, L. 225-37-4 du Code de commerce modifié par l'ordonnance n°2020-1142 du 16 septembre 2020, L. 22-10-9 et L. 22-10-10 du code de commerce créés par l'ordonnance n°2020-1142 du 16 septembre 2020 et la loi n°2019-486 du 22 mai 2019 (dite « loi Pacte ») nous vous présentons le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Le présent rapport a été élaboré selon les recommandations et exigences formulées par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

A titre préliminaire, il est rappelé qu'Advenis SA (ci-après la « **Société** ») se réfère depuis 2010 au code de gouvernement d'entreprise Middlenext, lequel a fait l'objet d'une nouvelle édition en septembre 2016 (disponible sur le site http://www.middlenext.com/).

Le conseil d'administration a pris connaissance des points de vigilance édictés par le code Middlenext, nécessaires au bon fonctionnement de la gouvernance.

En outre, le respect des recommandations émises par le code Middlenext et auxquelles la Société a souscrit par l'adoption dudit code sera démontré dans le corps du présent rapport. A défaut, il sera justifié de la mise à l'écart de certaines de ces recommandations ou de leur application différée.

1. Le Conseil d'administration et le comité d'audit

1.1. Présentation du Conseil d'administration

La Société est dirigée par un conseil d'administration qui est composé, conformément à loi et à l'article 16 des statuts, de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

Au 31 décembre 2020, il est composé de 7 membres élus pour 6 ans. Ils sont rééligibles au terme de leur mandat. Cette durée est adaptée à la taille de la Société et à ses spécificités.

1.1.1. Composition du conseil d'administration

Nom et prénom	Administrateur indépendant	Date de première nomination	Echéance du mandat (assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le :)	Comité d'audit	Comité stratégique (jusqu'au 29 juillet 2020)	Expérience et expertise apportées
Stéphane AMINE Président Directeur Général	NON	18.07.2014	31.12.2025	NON	OUI	30 ans d'expérience dans l'immobilier
David GIRAUD	NON	18.07.2014	31.12.2025	OUI	OUI	30 ans d'expérience dans l'immobilier
Jean-Daniel COHEN	NON	18.07.2014	31.12.2025	NON	OUI	30 ans d'expérience dans l'immobilier et la finance
Joëlle CHAUVIN	OUI	18.07.2014	31.12.2025	NON	OUI	30 ans d'expérience dans l'immobilier
Théodora PLAGNARD	OUI	29.06.2017	31.12.2022	OUI Présidente	NON	25 ans d'expérience dans la finance 9 ans en gestion d'actifs
Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY	OUI	20.12.2017	31.12.2023	NON	NON	22 ans d'expérience dans l'immobilier
Alain REGNAULT	NON	25.09.2019	31.12.2021	OUI	NON	35 ans d'expérience en gestion d'actifs

Comme indiqué dans ce tableau :

- Le mandat de Monsieur Stéphane Amine est arrivé à échéance lors de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019. Le conseil d'administration du 23 avril 2020 a décidé de proposer le renouvellement de son mandat d'administrateur. L'assemblée générale du 29 juillet 2020 a renouvelé son mandat pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
  Le conseil d'administration qui s'est tenu à l'issue de l'assemblée générale du 29 juillet 2020 a renouvelé, avec les mêmes pouvoirs et aux mêmes conditions, Monsieur Stéphane Amine, dans ses fonctions de Président du Conseil d'administration pour toute la durée de son mandat d'administrateur soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Les membres du conseil ont également décidé de maintenir le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. Par conséquent, Monsieur Stéphane AMINE exerce les fonctions de Directeur Général de la Société, et ce, pour la durée de son mandat de Président du Conseil d'administration, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Le mandat de Monsieur David Giraud est arrivé à échéance lors de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019. Le conseil d'administration du 23 avril 2020 a décidé de proposer le renouvellement de son mandat. L'assemblée générale du 29 juillet 2020 a renouvelé son mandat pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Le mandat de Monsieur Jean-Daniel Cohen est arrivé à échéance lors de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019. Le conseil d'administration du 23 avril 2020 a décidé de proposer le renouvellement de son mandat. L'assemblée générale du 29 juillet 2020 a renouvelé son mandat pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Le mandat de Madame Joëlle Chauvin est arrivé à échéance lors de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019. Le conseil d'administration du 23 avril 2020 a décidé de proposer le renouvellement de son mandat. L'assemblée générale du 29 juillet 2020 a renouvelé son mandat pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les autres mandats et fonction des administrateurs et de la Direction générale

La liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé est la suivante.

- **Conseil d'administration**

Nom et prénom Fonction	Autres mandats et fonctions exercées dans toute autre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020
Stéphane AMINE - Président du Conseil d'Administration	Salarié d'INOVALIS SA Président-Directeur général d'INOVALIS SA Représentant permanent d'INOVALIS, elle-même société de gestion et Président de la société INOPCI 1, société de placement à prépondérance immobilière sous la forme de SAS Représentant permanent d'INOVALIS, elle-même société de gestion et Président de la société INOPCI 2, société de placement à prépondérance immobilière sous la forme de SAS (jusqu'au 20 août 2020)

	Représentant permanent d'INOVALIS, elle-même société de gestion et Président de la société SCEIFFEL 2, société de placement à prépondérance immobilière sous la forme de SAS Représentant permanent d'INOVALIS pour la Succursale de Luxembourg Gérant de catégorie A de la société Inovalis Management Luxembourg Sàrl, société de droit luxembourgeois Président d'ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT Administrateur d'ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT Gérant de la SARL VENTURI PARTICIPATIONS (jusqu'au 14 août 2020) Gérant de la SCI MARJOT Gérant de la SCI COLLARD Gérant de la SCI MAGDEBOURG RESIDENCE Mandat dans la société libanaise MAFRA HOLDING SAL Mandat dans la société libanaise ICORP LIBAN HOLDING SAL Président de la SAS ICORP MED (depuis le 15 décembre 2020) Gérant de la SARL ICORP Gérant de la SARL ICORP REGIONAL REAL ESTATE Gérant de la SCI ICORP REIMS Gérant de la SARL NEO ICORP Gérant de la SARL FRESH & Co (jusqu'au 6 octobre 2020) Gérant de la SCI Jardin des Princes Gérant de la SARL Pearl Gérant de la SARL DMS – DEVELOPMENT & MANAGEMENT SERVICES Gérant de la SARL HORIZON (jusqu'au 5 octobre 2020) Gérant de la SARL HOTI (jusqu'au 5 octobre 2020) Gérant de la SARL KALEMON (jusqu'au 24 août 2020) Gérant de la SARL HAWAZ (jusqu'au 24 août 2020) Gérant de la SARL SEREN HOLDING (jusqu'au 24 novembre 2020) Gérant de la SARL BOUBYAN SIX Gérant de INOVALIS PARTNERS (ex- HIP ADVISOR) Administrateur de REALIA PROPERTIES INC. (ex-Titan Star Properties Inc.)., société de droit canadien Chairman of the board of trustees d'Inovalis Real Estate Investment Trust, fiducie de placement immobilier non constituée en société, régie par les lois de l'Ontario du Canada Manager d'Inovalis USA LLC, société de droit américain

David GIRAUD - Membre du Conseil d'Administration	Salarié de Inovalis Management Luxembourg (directeur des opérations) Mandats dans des sociétés françaises - Directeur général délégué d'INOVALIS SA - Gérant de la SARL M2L CAPITAL - Président de la SAS WALPUR FOUR Mandats dans des sociétés luxembourgeoises - Représentant permanent à plein temps d'INOVALIS pour la Succursale de Luxembourg - Gérant de catégorie A de la société Inovalis Luxembourg Sàrl - Gérant de catégorie A de la société Inovalis Management Luxembourg Sàrl - Membre du Conseil de surveillance de la société PEARL HP Funding Corp SCA, société en commandite par actions (jusqu'au 25 août 2020) - Administrateur de catégorie A de CANCORPEUROPE SA - Gérant de catégorie A de CanCorpDuisburg 1 Sàrl - Gérant de catégorie A de Europe Hannover Sàrl - Gérant de catégorie A de CanCorpCologne Sàrl - Gérant de catégorie A de TFI CanCorp Stuttgart Sàrl - Gérant de catégorie A de TFI CanCorp Isenburg Sàrl - Gérant de catégorie A de TFI CanCorp Kösching Sàrl - Gérant de de catégorie A de CanCorp Cologne 2 Sàrl (depuis le 24 avril 2020) - Gérant de Arcueil SI General Partner Sàrl, - Gérant de catégorie B de Arcueil SI Sàrl (jusqu'au 10 février 2020) - Gérant de catégorie A de TFI Holding Sàrl - Gérant de la société Karma Hannover Sàrl (ex *Gaimersheim Holding Sàrl*) - Co-gérant de CanCorp Trio I Sàrl - Co-gérant de CanCorp Trio II Sàrl - Co-gérant de CanCorp Trio III Sàrl Mandat dans une société canadienne - Chief Executive Officer d'Inovalis Real Estate Investment Trust, fiducie de placement immobilier non constituée en société, régie par les lois de l'Ontario du Canada

Jean-Daniel COHEN - Membre du conseil d'administration	Administrateur indépendant de SCBSM Président de Foncière Volta Gérant de Hoche Partners International Gérant de HPMC2 Gérant de HPMC3 Gérant de Debt Resolution Corp Gérant de HPMF Gérant de Hoche Partners Services Gérant de Hoche Partners Sàrl Gérant de Hoche Partners Développement Advisor Gérant de Hoche Partners Développement 2009-1 à 4 Gérant de Hoche Partners Développement 2010-1 à 5 Gérant de Hoche Partners Développement 2011 Président de Hoche Partners Energies Administrateur de Hoche Partners Finance Ltd Administrateur de Hoche Partners Real Estate (Americas) Inc Administrateur de HP Funding Corp Gérant de Equal Overseas Investment Gérant de Equal Immobilier Gérant de Equal Promotion Gérant de Equal Gestion Gérant de HP-S Corse Gérant de Immobilière L Gérant de Laurad Groupe Holding Gérant de Laurad Holding Président d'Ulysse Investissement SAS Independent Trustee Inovalis REIT Chairman Realia Properties
Joëlle CHAUVIN - Membre du conseil d'administration	Salariée (Directeur général) de Ofi Pierre (jusqu'au 30 mars 2020) Présidente de J. Chauvin Consultant Administrateur de Spirit Administrateur de Ofi Pierre (depuis le 31 mai 2020)
Théodora PLAGNARD - Membre du conseil d'administration	Salariée de AON France SAS (Directeur financier) (jusqu'au 1er avril 2020) Administrateur indépendant d'OFI Pierre

Sandrine **FOUGEIROL DU BOULLAY** - Membre du conseil d'administration	Salariée du Groupe Industriel Marcel Dassault G.I.M.D. (Directeur Immobilier) Mandats dans des sociétés françaises - Directeur Général et membre du Directoire d'IMMOBILIERE DASSAULT SA (SA) - Membre du comité de surveillance de Dassault Real Estate (SAS) - Gérante de SCI 61 MONCEAU (SCI) - Gérante de la SCI 101 Abbé Groult (SCI) (depuis le 27 février 2020) - Représentant permanent de Financière Dassault au conseil d'administration d'OPCI Lapillus II (SAS) - Directeur Général et administrateur de C.P.P.J. (SA) - Membre du Conseil de surveillance de Patrimoni III (SCA) - Membre du Conseil de surveillance de Patrimoni & Associés (SCA) (depuis le 2 octobre 2020) Mandats dans des sociétés espagnoles - Co-Gérante de DRE Trebol de Diagonal - Représentant de Dre Trebol de Diagonal en tant qu'observateur de Elaia Investment Spain Mandat dans une société Belge - Gérante de DRE Belgium Mandat dans une société canadienne - Directeur Général et administrateur de Dassault Immobilier Canada Inc (ex- Dassault Real Estate Canada Inc) Autre fonction pour une société luxembourgeoise - Représentant permanent de SITAM Luxembourg au comité stratégique de ANAMA
Alain REGNAULT - Membre du conseil d'administration	Salarié du GIE Ageas Services (Directeur administratif) Directeur Général d'Ageas France Président d'Ageas Patrimoine Directeur Général et Administrateur de Sicavonline Administrateur de Avenir Mutuelle

- **Direction générale**

Nom et prénom Fonction	Autres mandats et fonctions exercées dans toute autre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020
Stéphane AMINE - Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	Voir le tableau précédent
Rodolphe MANASTERSKI - Directeur Général Délégué	Salarié de la société INOVALIS (directeur d'investissements) Président et Administrateur d'ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT Président d'ADVENIS GESTION PRIVEE Président d'ADVENIS ASSET MANAGEMENT Président d'ADVENIS CONSEIL Directeur Général d'ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT Gérant d'AUPERA Gérant d'IAF SERVICES Gérant de Cologne SCI Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 1 Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 2 Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 3 Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 4 Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 5 Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 6 (depuis le 21 janvier 2020) Gérant de la SCI ELIALYS SIM 1

1.1.2. Organisation du conseil d'administration

Président-Directeur général

Le conseil d'administration a opté pour le cumul des fonctions de président et de directeur général.

A ce jour, le conseil d'administration n'a pas apporté de limitation particulière aux pouvoirs du président - directeur général.

Le mandat d'administrateur et donc de Président du conseil d'administration de Monsieur Stéphane Amine est arrivé à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019. Les actionnaires ont renouvelé son mandat pour une durée de six années lors de l'assemblée générale du 29 juillet 2020.

A l'issue de ladite assemblée générale ayant également renouvelé le mandat de plusieurs autres administrateurs, le conseil d'administration a, conformément aux termes de l'article L.225-47 du Code de commerce et à l'article 21 des statuts, réélu Monsieur Stéphane Amine en tant que Président – directeur général.

Depuis le 12 février 2016, le président-directeur général est assisté d'un directeur général délégué, Monsieur Rodolphe MANASTERSKI.

La désignation d'un directeur général délégué permet *a minima* de ne pas concentrer tous les pouvoirs entre les mains d'un mandataire unique et de parer, le cas échéant, à un éventuel cas d'indisponibilité du président-directeur général.

Le mandat de directeur général délégué de Monsieur Rodolphe MANASTERSKI est arrivé à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Sur proposition du directeur général et dans le respect des dispositions de l'article L.225-53 du Code de commerce, le conseil d'administration a renouvelé Monsieur Rodolphe MANASTERSKI dans ses fonctions.

Administrateurs indépendants

Au cours de l'exercice 2020, 3 administrateurs étaient considérés comme indépendants, à savoir :

- Madame Joëlle CHAUVIN,
- Madame Théodora PLAGNARD, et
- Madame Sandrine FOUGEIROL du BOULLAY.

La Société respecte les cinq critères du code Middlenext permettant de présumer l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance de leur jugement, à savoir :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe ;
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Il est ici précisé que les administrateurs indépendants n'entretiennent pas de relations d'affaires avec la Société ou le Groupe Advenis.

L'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes

Par ailleurs, Advenis a toujours promu la représentation féminine au sein des organes sociaux.

Dans les sociétés cotées et aux termes des dispositions des articles L. 225-18-1 et L. 22-10-3 du Code de commerce, en présence d'un conseil constitué au plus de huit membres, l'écart entre le nombre de femmes et d'hommes ne peut pas être supérieur à deux. De même, la proportion des administrateurs de chaque sexe ne peut être inférieure à 40 % à l'issue de la plus prochaine

assemblée générale ayant à statuer sur des nominations. Dans le cas contraire, les versements de la rémunération allouée aux administrateurs seraient suspendus.

Le conseil d'administration de la Société est aujourd'hui composé de 7 membres dont 4 hommes et 3 femmes. La règle de l'écart de deux maximum entre le nombre des administrateurs de chaque sexe est donc respectée.

Election des administrateurs

Toute nomination des administrateurs est proposée à l'assemblée générale conformément aux dispositions légales applicables en la matière et les actionnaires disposent de l'ensemble des informations nécessaires sur les candidats, préalablement au vote des résolutions relatives à ces nominations.

En outre, toute proposition de nomination ou de renouvellement de mandat fait l'objet d'une résolution distincte permettant aux actionnaires de se prononcer librement sur la composition du conseil d'administration de la Société.

Les mandats d'administrateurs de Monsieur Stéphane Amine, Monsieur David Giraud, Monsieur Jean-Daniel Cohen et Madame Joëlle Chauvin sont arrivés à échéance lors de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019. Le conseil d'administration du 23 avril 2020 a décidé de proposer le renouvellement de leur mandat. L'assemblée générale du 29 juillet 2020 a renouvelé leur mandat pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

1.1.3. Fonctionnement du conseil d'administration

Règlement intérieur

Le conseil d'administration du 6 février 2015 a décidé de modifier son règlement intérieur pour l'adapter aux règles de gouvernance du Code Middlenext.

Ce règlement intérieur est consultable au siège social sur simple demande.

Il rappelle les règles de déontologie auxquelles sont soumis les membres du conseil, notamment en termes de confidentialité, de secret professionnel, de conflit d'intérêts et d'assiduité.

Déontologie des administrateurs

Par ailleurs, du fait de leur activité et de leur expérience dans le monde des affaires, l'ensemble des membres du conseil d'administration sont coutumiers des dispositifs de gouvernance et des responsabilités qui leur incombent. La parfaite déontologie des administrateurs est notamment démontrée par leur assiduité aux réunions et leur investissement dans le fonctionnement de la Société, ainsi qu'il sera exposé ci- après.

Conformément aux recommandations du code middlenext, au moins une fois par an, le conseil d'administration fait la revue des conflits d'intérêts. Les conventions réglementées sont par ailleurs parfaitement autorisées et connues.

Lesdites conventions réglementées sont décrites dans le rapport spécial des commissaires aux comptes. Compte tenu de leur configuration et des montants en jeu, le conseil a estimé que ces conventions ne nécessitaient pas de recourir à une expertise indépendante.

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration

Le règlement intérieur prévoit que le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins deux fois par an, sur convocation du président, au siège social ou en tout lieu en France ou à l'étranger désigné dans la convocation.

Les convocations sont faites par tous moyens et adressées aux administrateurs au moins deux jours avant la date fixée pour la tenue de la réunion, sauf en cas d'urgence pour lequel le conseil peut se tenir sans délai. Elles sont accompagnées, dans la mesure du possible, des documents nécessaires aux délibérations. A défaut, ces documents sont adressés dans un délai raisonnable précédant la date du conseil administration.

Les membres du conseil d'administration font connaître au président leur empêchement de siéger dans les meilleurs délais suivant réception de leur convocation.

Les commissaires aux comptes assistent aux séances du conseil au cours desquelles sont arrêtés les comptes semestriels ou annuels. Le secrétaire général est convié à chaque réunion du conseil.

Le président fixe l'ordre du jour de la réunion du conseil d'administration. Il organise et dirige les débats. Il veille à ce que l'intégralité des points figurant à l'ordre du jour soit examinée par le conseil d'administration.

Le président peut faire appel, en tant que de besoin, aux services administratifs et financiers de la Société ou à des conseils externes pour la préparation de l'ordre du jour et l'élaboration des documents y afférents.

En cas d'urgence, le président peut décider d'ajouter un ordre du jour complémentaire au plus tard jusqu'au début de la séance. Autant que faire se peut, les documents afférents à cet ordre du jour complémentaire sont adressés aux administrateurs avant la séance. En cas d'impossibilité, les documents peuvent être remis en séance. L'ordre du jour complémentaire est examiné par le conseil d'administration lorsque le président a recueilli l'accord de la majorité au moins des membres présents.

A l'issue de chaque séance du conseil d'administration, le procès-verbal de la réunion, contenant notamment un résumé des débats, le résultat des votes et les décisions adoptées, est préparé par le secrétaire du conseil ou toute autre personne désignée par le président et signé par le président et un administrateur au moins. En l'absence du président, le procès-verbal est signé par deux administrateurs au moins.

Le procès-verbal est retranscrit dans le registre des procès-verbaux du conseil d'administration prévu à cet effet et tenu au siège social de la Société.

Fréquence des réunions et présence des administrateurs

Le conseil d'administration s'est réuni huit fois au cours de l'exercice 2020, sur convocation du Président. Le taux de présence moyen a été de plus de 94 %, montrant ainsi la forte implication des administrateurs.

Evaluation des travaux du conseil d'administration

Aux termes du Code de gouvernement d'entreprise Middlenext, il est recommandé qu'une fois par an le Président du conseil d'administration invite les membres à s'exprimer sur le fonctionnement du conseil d'administration, des comités éventuels ainsi que sur la préparation de ses travaux.

Lors du conseil d'administration du 17 septembre 2020, il a été proposé aux administrateurs d'évaluer la composition, l'organisation et le fonctionnement du conseil d'administration.

Les administrateurs ont débattu sur le fonctionnement du conseil d'administration et du comité d'audit ainsi que sur la préparation de leurs travaux et ont exprimé leur satisfaction sur fonctionnement du conseil d'administration et de celui du comité d'audit.

Politique de diversité appliquée aux membres du conseil d'administration

La Société entend assurer une diversité des compétences des membres de son conseil d'administration, ainsi qu'une représentation équilibrée des hommes et des femmes conformément aux exigences légales applicables et notamment aux dispositions de l'article L. 22-10-10 du Code de commerce.

A la date du Rapport Financier Annuel, le conseil d'administration est composé de sept administrateurs, dont trois membres indépendants. Chacun des membres du conseil d'administration apporte ses propres compétences, ces dernières étant variées tout en restant adaptées à l'activité de la Société. Ainsi, certains administrateurs ont une expertise reconnue en matière immobilière, d'autres dans le domaine de la finance ou encore en matière de gestion d'actifs. Par ailleurs, la Société compte 3 femmes sur ses 7 administrateurs. Elle respecte ainsi les dispositions des articles L. 225-18-1 et L. 22-10-3 du Code de commerce relatives à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au conseil d'administration.
Le comité d'audit est quant à lui composé d'une femme, Madame Theodora Plagnard, sur 3 membres. Il convient de noter qu'en raison de son expertise en matière financière, elle est la Présidente de ce comité.

Cette politique de diversité a pour objectif d'assurer au conseil d'administration et au comité d'audit une composition permettant de disposer de toute une gamme de compétences complémentaires et adaptées à l'activité de la Société et du Groupe ainsi que de permettre la confrontation de différents points de vue.

1.2. Présentation du comité d'audit

Conformément à l'article L.823-19 du Code de commerce, la Société est dotée d'un comité spécialisé agissant sous la responsabilité du Conseil d'administration dont la mission est d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

1.2.1. Composition du comité d'audit

Le comité d'audit est composé de 3 membres au moins, ayant tous la qualité d'administrateur mais n'exerçant pas de fonctions de direction au sein de la Société.

Au 31 décembre 2020, il est composé de 3 membres, désignés par le conseil d'administration pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Nom et prénom des membres du Comité d'audit	Présidence du Comité	Membre indépendant et ayant des compétences particulières en matière financière ou comptable	Date de première nomination au Comité d'audit	Echéance du mandat (assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le :)
Théodora PLAGNARD Présidente du Comité d'audit	Présidence	OUI compétence en matière financière : (*25 ans d'expérience dans la finance* *9 ans en gestion d'actifs)*	19.07.2017	31.12.2022
David GIRAUD	NON	NON	05.11.2014	31.12.2025
Alain REGNAULT	NON	NON	25.09.2019	31.12.2021

Il a par ailleurs été convenu lors du conseil d'administration du 5 novembre 2014 que le directeur de la conformité et du contrôle interne du Groupe participerait aux réunions du comité d'audit en qualité d'intervenant. A compter de 2017, cette mission a été confiée au secrétaire général du groupe.

Il est rappelé que l'article 2.1 du règlement intérieur du Comité d'Audit du 13 avril 2016 prévoit que les membres du comité d'audit sont désignés par le Conseil d'administration, pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Le mandat d'administrateur de Monsieur David Giraud est arrivé à échéance lors de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019. L'assemblée générale du 29 juillet 2020 a renouvelé son mandat d'administrateur pour une durée de six années. Le conseil d'administration tenu à l'issue de cette assemblée générale du 29 juillet 2020 a renouvelé son mandat de membre du comité d'audit pour la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

1.2.2. Missions du comité d'audit

Le comité d'audit a pour missions principales :

- le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- le suivi de l'efficacité du contrôle interne et de gestion des risques ;
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et consolidés par les commissaires aux comptes ;
- le suivi de l'indépendance des commissaires aux comptes (il émet notamment une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation ou au renouvellement).

Son rôle est purement consultatif. Il rend compte de ses missions au conseil d'administration.

1.2.3. Règlement intérieur

Le règlement intérieur du comité d'audit a été adopté le 28 juillet 2011 puis a fait l'objet de deux avenants en date des 5 novembre 2014 et 13 avril 2016.

Ce règlement intérieur complète celui du conseil d'administration de la Société, auquel il est annexé.

Il est consultable au siège social sur simple demande.

1.2.4. Convocation et fréquence des réunions

Le règlement intérieur prévoit que le comité d'audit se réunit autant de fois qu'il le jugera opportun, et au moins deux fois par an, sur convocation du président du conseil d'administration ou de l'un des membres du comité d'audit ou toute autre personne spécialement déléguée à cet effet par l'une des personnes sus-désignées, au siège social ou en tout lieu en France indiqué dans la convocation. Cette convocation doit être accompagnée des documents nécessaires aux délibérations.

Le comité d'audit de la Société s'est réuni quatre fois au cours de l'année 2020 :

- le 25 février 2020, à l'occasion de la publication du chiffre d'affaires du Groupe Advenis ;
- le 21 avril 2020, à l'occasion de l'examen des comptes annuels 2019 de la Société et du Groupe Advenis ;
- le 17 juin 2020, à l'occasion de la présentation du Business plan post Covid 2020-2023 et du suivi des prévisions de trésorerie ;
- le 15 septembre 2020, à l'occasion de l'examen des comptes semestriels au 30 juin 2020 du Groupe Advenis.

Il s'est toujours réuni hors la présence de Monsieur Stéphane AMINE, Président-Directeur Général.

Le taux de présence a été de 100% lors de toutes ces réunions.

Par ailleurs, les membres du comité d'audit se sont entretenus, le 21 décembre 2020 avec les commissaires aux comptes de la Société hors la présence des représentants de la Société.

1.3. Mise en place d'autres comités

- Un comité stratégique informel issu du conseil administration avait été institué au cours de l'exercice 2016. Ce comité était composé de Madame Joëlle CHAUVIN et Messieurs Stéphane AMINE, David GIRAUD et Jean-Daniel COHEN.
  Les mandats d'administrateur de tous les membres du comité stratégique arrivaient à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.
  Le Conseil d'administration tenu à l'issue de ladite assemblée générale, constatant qu'aucune réunion de ce comité informel n'a dû être réunie depuis le 20 juin 2018, a décidé de ne pas renouveler les mandats de ses membres et de supprimer purement et simplement ledit comité stratégique qui n'a plus lieu d'être.

- Dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par Inovalis sur les actions et les obligations convertibles de la Société le 26 novembre 2020 et conformément à l'article 261-1-III du règlement général de l'AMF, le conseil d'administration de la Société a institué le 27 février 2020 un comité ad hoc, chargé de proposer au conseil d'administration la nomination d'un expert indépendant, de superviser les travaux de l'expert indépendant désigné par le conseil d'administration, et de préparer un projet d'avis motivé.

  Ce comité ad hoc était constitué majoritairement d'administrateurs indépendants à savoir :
  - Madame Joëlle Chauvin, administrateur indépendant ;
  - Madame Sandrine Fougeirol du Boullay, administrateur indépendant ;
  - Madame Théodora Plagnard, administrateur indépendant, et
  - Monsieur Alain Regnault, administrateur.

Le comité ad hoc s'est réuni à neuf reprises au cours de l'année 2020, dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée. Le taux de présence moyen a été de plus de 91%, démontrant ainsi la forte implication des administrateurs.

2. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale

Au cours de l'exercice 2020, à l'exception de conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales et à l'exception de celles qui seraient aussi des conventions réglementées (la Société étant aussi partie à la convention), il n'a été conclu aucune convention entre un dirigeant ou l'un des actionnaires significatifs de la Société au sens de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce et une filiale de la Société.

3. Conventions réglementées

Concernant les conventions réglementées, il est renvoyé au rapport spécial des commissaires aux comptes y afférent qui se trouve également dans le présent rapport financier annuel.

4. Description de la procédure d'évaluation des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales mise en place par la Société

Conformément aux dispositions légales (désormais article L. 22-10-12 du Code de commerce), le Conseil d'administration du 25 septembre 2019 a mis en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions. Ainsi, une fois par an, au moment de la préparation de l'arrêté des comptes, le conseil d'administration est appelé à examiner chacune des conventions en cours et portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales telles que visées à l'article L. 22-10-12 du Code de commerce afin d'évaluer si elle remplit toujours lesdites conditions.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation.

5. Tableau sur les délégations en matière d'augmentation de capital

Conformément à la loi, le tableau ci-après résume les délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires au conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce et fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice 2020.

Assemblée générale ayant accordée la délégation	Nature de la délégation	Durée de validité / Date d'expiration	Plafond	Utilisation faite de la délégation
Assemblée générale mixte du 14 juin 2019	11ème résolution : délégation de compétence consentie en vue de décider (i) une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, d'actions ordinaires à souscrire en numéraire, ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société et (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de créance (« Délégation A »)	26 mois / 14 août 2021	Plafond nominal global des augmentations de capital de 2.000.000 d'euros (le « Plafond Global Délégations 2019 ») Plafond nominal global des titres de créances de 8.000.000 euros (le « Plafond Global des Titres de Créance Délégations 2019 »)	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale du 14 juin 2019
Assemblée générale mixte du 14 juin 2019	12ème résolution : délégation de compétence consentie en vue de décider, par voie d'offre au public, (i) une ou plusieurs augmentations du capital par émission, en France ou à l'étranger, d'actions ordinaires à souscrire en numéraire, ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société et (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de créance, et ce, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires mais délai de priorité obligatoire à leur bénéficie (« Délégation B »)	26 mois / 14 août 2021	S'impute sur le Plafond Global Délégations 2019 S'impute sur le Plafond Global des Titres de Créance Délégations 2019	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale du 14 juin 2019

Assemblée générale mixte du 14 juin 2019	13ème résolution : délégation de pouvoirs consentie en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres en dehors du cadre d'une offre publique d'échange (« Délégation C »)	26 mois / 14 août 2021	Plafond de 10 % du capital social de la Société au titre de l'augmentation de capital susceptible d'être réalisée en application de la présente délégation. Ce plafond s'imputera sur le Plafond Global Délégations 2019	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale du 14 juin 2019
Assemblée générale mixte du 14 juin 2019	14ème résolution : délégation de compétence consentie en vue d'augmenter le capital par incorporations de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise (« Délégation D »)	26 mois / 14 août 2021	Le montant total ne pourra être supérieur au montant des sommes pouvant être incorporées au capital à la date du conseil d'administration faisant usage de la présente délégation et ne s'imputera pas sur le Plafond Global Délégations 2019	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale du 14 juin 2019
Assemblée générale mixte du 14 juin 2019	15ème résolution : délégation de compétence consentie en vue de procéder à une ou des augmentations du capital social réservées aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit desdits adhérents (« Délégation E »)	26 mois / 14 août 2021	Le montant nominal total des augmentations ne pourra être supérieur à 500.000 euros, ce montant s'imputant sur le Plafond Global Délégations 2019	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale du 14 juin 2019

Assemblée générale mixte du 14 juin 2019	16ème résolution : délégation de compétence consentie en vue de procéder à une ou des attributions gratuites, au profit des salariés, des mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L225-129-1 du Code de commerce, d'actions existantes ou à émettre ; avec autorisation, en cas d'attribution d'actions à émettre, de réaliser une ou plusieurs augmentations de capital par incorporations de réserves, bénéficies ou primes d'émission emportant de plein droit renonciation du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit desdits attributaires (« Délégation F »)	38 mois / 14 août 2022	Total maximum d'actions existantes ou nouvelles attribuées gratuitement : 787.582. Mais sans pouvoir dépasser la limite globale de 10% du capital de la Société au jour de leur attribution par le conseil d'administration. Le montant de l'augmentation s'imputera sur le Plafond Global Délégations 2019	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale du 14 juin 2019

6. Rémunération des mandataires sociaux

6.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux

Conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce créé par l'ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020 et à l'article R. 22-10-14 créé par le décret n° 2020-1742 du 29 décembre 2020, nous vous présentons ci-après la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration.

La politique de rémunération prend en compte l'intérêt social de la Société et de ses filiales et contribue à la stratégie commerciale ainsi qu'à la pérennité de la Société en allouant une part variable conditionnée pour les administrateurs à la présence aux réunions du Conseil d'administration ou des comités ou séminaires du Conseil d'administration, et pour le président-directeur général et le directeur général délégué, conditionnée à la réalisation d'objectifs annuels quantitatifs et d'objectifs individuels qualitatifs décrits ci-après. La politique de rémunération des mandataires sociaux associe ainsi ces derniers à la bonne marche de la Société et favorise l'alignement de leurs intérêts avec l'intérêt social et l'intérêt des actionnaires.

Compte tenu de la politique de rémunération mise en place par la Société depuis sa création et de la composition de son conseil d'administration, aucun comité des rémunérations n'a été mis en place à ce jour par la Société.

La politique de rémunération des mandataires sociaux est arrêtée par le Conseil d'administration et se veut encourageante et fidélisante. Elle doit être révisée quand elle ne permet plus d'offrir une structure de rémunération cohérente en conformité avec les pratiques de marché observées dans des sociétés françaises comparables en termes d'activité, de volume de chiffre d'affaires ou de nombre de collaborateurs. Les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société font également partie intégrante du processus de détermination et de révision de la politique de rémunération en étant prises en compte dans l'analyse de cohérence de la structure de rémunération mise en place par la Société.

Cette politique de rémunération est établie dans le respect des mesures mises en place par la Société pour prévenir les conflits d'intérêts.

La politique de rémunération des mandataires sociaux s'appliquera aux mandataires sociaux nouvellement nommés ou dont le mandat est renouvelé, et ce dans l'attente le cas échant de son approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la prochaine Assemblée générale est appelée à approuver la politique de rémunération mise en place pour l'ensemble des mandataires sociaux, soit les administrateurs de la Société, son président-directeur général et son directeur général délégué, telle qu'établie par le Conseil d'administration pour l'exercice 2021 (résolutions présentées ci-après au 6.3 du présent rapport).

Conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, nous vous précisons que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels au titre de l'exercice 2021 présentés dans le présent rapport est soumise aux règles applicables à la Société au moment du versement.

Enfin, nous vous rappelons que la politique de rémunération et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux d'Advenis est conforme aux recommandations du Code Middlenext. En effet, celle-ci est fondée sur les sept principes dégagés par ce texte : exhaustivité, équilibre, *benchmark*, cohérence, lisibilité, mesure, transparence.

- Exhaustivité : les éléments de rémunération des dirigeants mandataires sont déterminés de manière exhaustive, en tenant compte de la partie fixe, la partie variable (bonus), des éventuels éléments de rémunération moyen terme (stock-options, actions gratuites), des jetons de présence, des conditions de retraite et avantages particuliers ;

- Principe d'équilibre : il est veillé à ce qu'il existe un bon équilibre entre les différents éléments composant la rémunération des mandataires sociaux.
- Chaque élément de la rémunération doit correspondre à l'intérêt général de l'entreprise ;

- *Benchmark* : le positionnement de la rémunération des mandataires sociaux de la Société est examiné par rapport à celui de sociétés intervenant sur un marché comparable, sur la base d'études réalisées par des cabinets extérieurs spécialisés ;

- Cohérence : la rémunération des dirigeants mandataires sociaux est déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de l'entreprise ;

- Lisibilité des règles : les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération sont déterminés en fonction d'objectifs de performance exigeants et explicables et, autant que possible, pérennes ;
- Transparence : l'information annuelle des actionnaires sur l'intégralité des rémunérations et des avantages perçus par les dirigeants est effectuée conformément à la réglementation applicable.

6.1.1 Politique de rémunération des administrateurs

Il est rappelé que les administrateurs sont nommés pour six années et, le cas échéant, peuvent être révoqués librement par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

En application des dispositions de l'article L.225-45 du Code de commerce, l'administrateur reçoit une rémunération (anciennement appelée jetons de présence) dont le montant global maximum est voté par l'Assemblée générale ordinaire et dont la répartition est décidée par le Conseil, conformément à la politique de rémunération.

L'assemblée générale des actionnaires du 29 juin 2016 a fixé à 80 000 euros le montant annuel maximum de la somme que le Conseil d'administration peut répartir entre ses membres, et ce jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale. Aucune décision ultérieure n'est venue modifier le montant de cette enveloppe globale.

Il appartient au conseil d'administration de fixer, en respectant de la politique de rémunération, la répartition de la somme allouée par l'assemblée générale entre les administrateurs, en fonction notamment de leur participation effective aux réunions du conseil d'administration, comité ou autre séminaire.

6.1.2 Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Le conseil d'administration de la Société arrête les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux en veillant à la cohérence des règles de détermination de ces rémunérations avec l'évaluation annuelle des performances individuelles des dirigeants du Groupe qu'il compare aux performances de l'entreprise. Il tient compte également de l'alignement des objectifs avec la stratégie à moyen terme, de l'intérêt des actionnaires et des évolutions du code Middlenext.

Il veille à ce qu'aucun des éléments composant la rémunération ne soit disproportionné et analyse la rémunération dans sa globalité en prenant en compte l'ensemble de ses composants : rémunération fixe, rémunération variable et avantages de toute nature.

Ces rémunérations sont rendues publiques à l'occasion de la diffusion du rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature qui peuvent être accordés au président directeur général et au directeur général délégué en raison de leur mandat à compter du 1er janvier 2021 ont été arrêtés par le Conseil d'administration, lors de sa séance en date du 22 avril 2021 comme suit :

Président-directeur général

- rémunération fixe annuelle de 206.000 euros ;
    - La rémunération fixe a été déterminée en fonction des critères principaux suivants :
    - Type de mandat et niveau de responsabilité ;
    - Expérience générale ;
    - Expérience dans la fonction de direction ;
    - Expérience dans le secteur d'activité concerné ;
    - Pratiques de marché en France et à l'étranger.
- absence de rémunération variable annuelle ;
- possibilité de rémunération exceptionnelle maximum de 100.000 euros en cas de circonstances très particulières, par exemple en raison de son importance pour la Société, de l'implication que ses fonctions exigent et des difficultés qu'elles présentent ;
- absence d'avantages en nature de la part de la Société ;

- absence d'avantages versés par la Société sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société ou des sociétés du Groupe ;

- absence de rémunération variable pluriannuelle ;

- absence d'indemnité de prise de fonctions, de départ, d'avantage dû postérieurement à l'exercice des fonctions tels que des engagements de retraite ou autres avantages viagers ;

- absence d'indemnité relative à une clause de non-concurrence ;

- absence de rémunération en qualité d'administrateur ;

- rémunérations et avantages de toute nature reçus des sociétés contrôlées par Advenis et des sociétés contrôlant Advenis : le Président Directeur général bénéficie de la part de la société INOVALIS d'un véhicule de fonction, d'un logement de fonction, ainsi que d'une option santé.

Directeur général délégué

- rémunération fixe annuelle de 198.000 euros ;

    - La rémunération fixe a été déterminée en fonction des critères principaux suivants :
    - Type de mandat et niveau de responsabilité ;
    - Expérience générale ;
    - Expérience dans la fonction de direction ;
    - Expérience dans le secteur d'activité concerné ;
    - Pratiques de marché en France et à l'étranger.

- rémunération variable annuelle d'un montant maximum de 100.000 euros en fonction de l'atteinte d'objectifs annuels quantitatifs et d'objectifs individuels qualitatifs :

    - objectifs annuels quantitatifs suivants (dont la somme correspond à 80% de la rémunération variable) :

        - 30% sur la performance opérationnelle selon l'indicateur du ROC
            - 120% du montant si ROC réalisé > €1m au ROC budgété 2021
            - 100% du montant si ROC réalisé = ROC budgété 2021
            - 80% du montant si ROC réalisé < €1m au ROC budgété 2021
            - 60% du montant si ROC réalisé < €1,5m au ROC budgété 2021
            - 0% sinon

        - 25% sur la mise en place de business plan et du développement des partenariats relatifs à la distribution d'Eurovalys et d'Elialys. Le calcul du variable prévoit des paliers de rémunération en fonction de la réussite commerciale des produits en 2021.

        - 25% sur la protection du fonds de commerce PM/FM. Le calcul du variable prévoit deux paliers de rémunération à 100% et 50% si le stock de mandats PM/FM au 31 décembre 2021 représente un niveau d'honoraires récurrent au niveau de celui projeté au budget ou au moins à 90% de celui projeté au budget.

    - critères qualitatifs suivants (dont la somme correspond à 20% de la rémunération variable) :

        - 20% en lien avec la mise en place des projets de digitalisation du groupe, la poursuite des travaux engagés concernant l'amélioration de l'information

financière et du reporting aux administrateurs, le maintien d'une l'information financière qualitative ;

- possibilité de rémunération exceptionnelle d'un montant maximum de 50.000 euros en cas de circonstances très particulières, par exemple en raison de son importance pour la Société, de l'implication que ses fonctions exigent et des difficultés qu'elles présentent ;

- avantages en nature pris en charge par la Société : tickets restaurant et voiture de fonction ;

- absence d'avantages versés par la Société sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société ou des sociétés du Groupe ;

- absence de rémunération variable pluriannuelle ;

- absence d'indemnité de prise de fonctions, de départ, d'avantage dû postérieurement à l'exercice des fonctions tels que des engagements de retraite ou autres avantages viagers ;
- absence d'indemnité relative à une clause de non-concurrence ;

- rémunérations et avantages de toute nature reçus des sociétés contrôlées par Advenis et des sociétés contrôlant Advenis : le Directeur général délégué bénéficie de la part de la société INOVALIS d'une option santé.

Le Conseil d'administration s'est attaché à vérifier que la structure des rémunérations du président directeur général et du directeur général délégué, leurs composantes et leurs montants tenaient compte de l'intérêt social de la Société, des pratiques de marché et du niveau de performances attendues.

6.1.3 Conditions de dérogations à la politique de rémunération en cas de circonstances exceptionnelles

En application des dispositions de l'article L. 22-10-8, III du Code de commerce (créé par l'ordonnance 2020-1142 du 16 septembre 2020) en cas de circonstances exceptionnelles, le conseil d'administration peut déroger à l'application de la politique de rémunération si cette dérogation est temporaire, conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la société.

Ainsi cette dérogation ne peut être que temporaire le temps pour la prochaine assemblée générale des actionnaires de se tenir et d'approuver la politique de rémunération ainsi modifiée.
L'adaptation de la politique de rémunération à des circonstances exceptionnelles serait décidée par le Conseil d'Administration.

A titre indicatif et non limitatif, une dérogation à la politique de rémunération pourrait par exemple être mise en œuvre en cas de :

- recrutement d'un nouveau dirigeant mandataire social dans des conditions qui obligeraient d'adapter temporairement certains éléments de rémunération existants ou de proposer de nouveaux éléments de rémunération ;
- modification significative du périmètre de l'activité (consécutive à une fusion, cession, acquisition) voire de la suppression d'une activité significative importante ; ou
- changement de méthode comptable.

6.2 Rémunération 2020 des mandataires sociaux

Les informations de la présente section relatives à la rémunération des mandataires sociaux de la Société (les administrateurs, le président-directeur général et le directeur général délégué), requises par les articles L.22-10-9 et L.22-10-34 du Code de commerce, sont soumises à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale (cf. projets de résolutions présentés au point 6.3 du présent rapport).

6.2.1 Rémunération versée au cours de l'exercice 2020 ou attribuée au titre de cet exercice aux administrateurs

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, se sont tenues 21 réunions rémunérées :

- huit réunions du conseil d'administration,
- quatre réunions du comité d'audit,
- neuf réunions du comité ad hoc.

Conformément aux dispositions légales et dans le cadre de la politique de rémunération préalablement approuvée par l'assemblée des actionnaires, le conseil d'administration a déterminé la répartition de l'enveloppe globale allouée par l'assemblée des actionnaires.

En 2020, compte tenu du fait que la crise sanitaire a conduit à la tenue systématique de réunions par conférence téléphonique ou par visioconférence, et ce, sans prise en compte ni de l'objet ni de l'importance de la réunion, le conseil d'administration du 25 février 2021 a modifié la répartition jusqu'alors retenue pour les réunions tenues à compter du premier confinement.

Ainsi, jusqu'au premier confinement, la répartition décidée par le conseil d'administration du 12 avril 2018 est maintenue :

- 1.500 euros pour chaque participation à une réunion du conseil d'administration, comité ou autre séminaire, et

- 400 euros pour chaque participation à toute réunion tenue par conférence téléphonique à l'initiative de la Société.

A compter du premier confinement, chaque participation à une réunion du conseil d'administration, comité ou autre séminaire sera rémunérée à 829,26 €, montant maximal au regard de l'enveloppe globale allouée par l'assemblée.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a décidé de conserver la règle selon laquelle le président-directeur général et les administrateurs exerçant des activités moyennant rémunération au sein de la société Advenis et/ou ses filiales ne bénéficient d'aucune rémunération provenant de cette enveloppe globale annuelle allouée par l'assemblée générale.

En conséquence, au regard des règles d'attribution rappelées ci-avant et de la participation des membres du conseil d'administration, le montant global de la somme fixe annuelle allouée aux administrateurs au titre de leur activité s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 à 79.999,32 euros.

Ce montant a été réparti tel que ci-après :

Au titre des huit réunions du conseil d'administration qui se sont tenues au cours de l'exercice :

Conseils d'administration *(montants en euros)*								
Administrateurs	27 février	23 avril Conférence téléphonique	15 mai Conférence téléphonique	18 juin Conférence téléphonique	29 juillet Conférence téléphonique	17 septembre Conférence téléphonique	26 octobre Conférence téléphonique	16 novembre Conférence téléphonique
Stéphane AMINE	Présent (non rémunéré)	Présent (non rémunéré)	Présent (non rémunéré)	Présent (non rémunéré)	Présent (non rémunéré)	Présent (non rémunéré)	Présent (non rémunéré)	Présent (non rémunéré)
David GIRAUD	1.500	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26
Jean-Daniel COHEN	Absent	829,26	829,26	829,26	Absent	Absent	829,26	829,26
Joëlle CHAUVIN	1.500	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26
Théodora PLAGNARD	1.500	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26
Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY	1.500	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26
Alain REGNAULT	1.500	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26

Au titre des quatre réunions du comité d'audit qui se sont tenues au cours de l'exercice :

Comités d'audit *(montants en euros)*				
Membres du comité	25 février	21 avril Conférence téléphonique	17 juin Conférence téléphonique	15 septembre Conférence téléphonique
David GIRAUD	1.500	829,26	829,26	829,26
Théodora PLAGNARD	1.500	829,26	829,26	829,26
Alain REGNAULT	1.500	829,26	829,26	829,26

Au titre des neuf réunions du comité ad hoc qui se sont tenues au cours de l'exercice :

Comités ad hoc *(montants en euros)*									
Administrateurs	24 mars Conférence téléphonique	15 mai Conférence téléphonique	20 mai Conférence téléphonique	17 juin Conférence téléphonique	17 septembre Conférence téléphonique	9 octobre Conférence téléphonique	16 octobre Conférence téléphonique	26 octobre Conférence téléphonique	16 novembre Conférence téléphonique
Joëlle CHAUVIN	829,26	829,26	Absente	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26
Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26
Théodora PLAGNARD	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26
Alain REGNAULT	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	829,26	Absent	Absent

Au cours de l'exercice 2020, aucun séminaire réunissant des membres du conseil d'administration ne s'est tenu. En conséquence, aucune rémunération n'a été versée à ce titre.

Tableau des rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants après prélèvements sociaux et retenue à la source - *(montants en euros)*

Il est précisé que les rémunérations sont versées avec un décalage temporel d'un exercice. Ainsi, au cours de l'exercice 2020, les administrateurs ont perçu leur rémunération liée à leur activité 2019. Les montants attribués au titre de l'exercice 2020 ne sont versés qu'au cours de l'exercice 2021.

David GIRAUD	Montant versé au titre de l'exercice N-2	Montant versé au titre de l'exercice N-1	Montant versé au titre de l'exercice N
Rémunération	13.777,60	8.196,80	9.847,15
Autres rémunérations	0	0	0

Jean-Daniel COHEN	Montant versé au titre de l'exercice N-2	Montant versé au titre de l'exercice N-1	Montant versé au titre de l'exercice N
Rémunération	8.545,60	4.272,80	3.615,57
Autres rémunérations	0	0	0

Joëlle CHAUVIN	Montant versé au titre de l'exercice N-2	Montant versé au titre de l'exercice N-1	Montant versé au titre de l'exercice N
Rémunération	7.140,00	3.430,00	9.757,23
Autres rémunérations	0	0	0

Théodora PLAGNARD	Montant versé au titre de l'exercice N-2	Montant versé au titre de l'exercice N-1	Montant versé au titre de l'exercice N
Rémunération	11.340,00	6.300,00	13.129,16
Autres rémunérations	0	0	0

Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY	Montant versé au titre de l'exercice N-2	Montant versé au titre de l'exercice N-1	Montant versé au titre de l'exercice N
Rémunération	6.860,00	3.430,00	10.337,71
Autres rémunérations	0	0	0

Alain REGNAULT	Montant versé au titre de l'exercice N-2	Montant versé au titre de l'exercice N-1	Montant versé au titre de l'exercice N
Rémunération	0	280,00	11.968,19
Autres rémunérations	0	0	0

6.2.2 Rémunération versée au cours de l'exercice 2020 ou attribuée au titre de cet exercice aux dirigeants mandataires sociaux

À ce jour, Monsieur Stéphane AMINE, en sa qualité de président-directeur général et Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, en sa qualité de directeur général délégué, sont les seuls dirigeants mandataires sociaux de la Société.

6.2.2.1 Rémunération versée au cours de l'exercice 2020 ou attribuée au titre de cet exercice au président-directeur général

Rémunération fixe

Monsieur Stéphane AMINE bénéficie d'une rémunération fixe annuelle brute, hors avantage en nature, qui s'est établie, pour l'année 2020, à 209 181,96 euros. Conformément aux dispositions légales applicables, cette rémunération lui a été versée au cours de l'exercice 2020.

Il est précisé que la Société a pris en charge 66 % de la rémunération fixe de Monsieur Stéphane AMINE (le reste étant pris en charge par Inovalis).

Rémunération variable

En raison de son mandat de président-directeur général, Monsieur Stéphane AMINE n'a pas perçu de rémunération variable, au cours de l'exercice 2020, ni ne s'est vu attribué une telle rémunération au titre de ce même exercice.

Rémunération exceptionnelle

En raison de son mandat et de circonstances très particulières, notamment en raison de son importance pour la Société, de l'implication que ses fonctions exigent et des difficultés qu'elles présentent, une rémunération exceptionnelle peut être versée ou attribuée à Monsieur Stéphane AMINE.

Rémunération exceptionnelle versée au cours de l'exercice 2020 au titre de l'exercice 2019

Au cours de l'exercice 2020, Monsieur Stéphane AMINE a perçu, en sus de sa rémunération fixe, une rémunération exceptionnelle de 100.000 euros, approuvée par l'assemblée générale du 29 juillet 2020, en raison de son mandat au titre de l'exercice 2019.

Rémunération exceptionnelle attribuée au titre de l'exercice 2020

Au titre de l'exercice 2020, le Conseil d'administration propose que soit attribué à Monsieur Stéphane AMINE, en sus de sa rémunération fixe, une rémunération exceptionnelle de 100.000 euros.

Il est précisé que la Société prend en charge 66 % de la rémunération exceptionnelle de Monsieur Stéphane AMINE (le reste étant pris en charge par Inovalis).

Avantages en nature

Au cours de l'exercice 2020, Monsieur Stéphane AMINE a bénéficié d'un logement de fonction 36.156,00 euros entièrement pris en charge par Inovalis (aucune prise en charge sur ce point par Advenis), d'une voiture de fonction (2.124,36 euros) et d'une option santé (61,68 euros) au titre de son mandat de président-directeur général, qui lui ont été octroyés par la société Inovalis, laquelle contrôle la Société.

Cumul d'un contrat de travail et d'un mandat social

Monsieur Stéphane AMINE n'a pas de contrat de travail avec la Société mais avec Inovalis, actionnaire majoritaire de la Société.

Contrat de prestation de service conclus entre la Société et d'autres sociétés détenues par ses dirigeants

Conformément à la recommandation 2014-04 de l'AMF, il est précisé qu'il n'existe pas de convention de prestations de services conclues directement ou indirectement entre la Société et son président-directeur général et liées à ses fonctions de dirigeant.

Tableaux récapitulatifs

Tableau récapitulatif des indemnités ou des avantages au profit de Monsieur Stéphane AMINE :

Dirigeant mandataire social	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire	
	Oui	Non	Oui	Non
Stéphane AMINE Président directeur général Début de mandat : 18 juillet 2014	√			√

Tableau récapitulatif des rémunérations de Monsieur Stéphane AMINE (*Montants en euros*) :

Stéphane AMINE	Rémunérations au titre de l'Exercice N-2 (2018)			Rémunérations 2019			Rémunérations 2020	
	Montants dus	Montants versés en 2018	Montants dus au titre de 2018 versés en 2019	Montants dus au titre de 2019	Montants dus au titre de 2019 versés en 2019	Montants dus au titre de 2019 versés en 2020	Montants dus au titre de 2020	Montants dus au titre de 2020 versés en 2020
Rémunération fixe	206.085	206.085	/	208.805	208.805	/	209.182	209.182
Rémunération variable annuelle	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rémunération exceptionnelle	100.000	0[1]	100.000[2]	100.000	0[3]	100.000[4]	100.000	0[5]
Rémunération au titre du mandat d'administrateur [6]	10.000	0[7]	10.000[8]	10.000[9]	0	10.000[10]	10.000[11]	0[12]
Avantages en nature[13]	14.236	14.236	/	38.341	38.341	/	38.342	38.342
TOTAL	320.321	220.321	100.000	347.146	247.146	110.000	357.524	247.524

[1] Conformément aux dispositions de l'ancien article L.225-31-2 du Code de commerce alors applicable, le versement des éléments de rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 était conditionné à l'approbation par l'assemblée générale ordinaire. Aucune rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2018 n'a en conséquence été versée en 2018 au président directeur général. La rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice N-2 (soit 2018) a donc été versée au cours de l'exercice N-1 (soit en 2019).

[2] La rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice N-2 (soit 2018) a été versée au cours de l'exercice N-1 (soit en 2019).

[3] Conformément aux dispositions de l'article L.225-100 III du Code de commerce alors applicable, le versement des éléments de rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019 était conditionné à l'approbation par l'assemblée Générale ordinaire. Aucune rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2019 n'a en conséquence été versée en 2019 au président directeur général.

[4] La rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice N-1 (soit 2019) a été versée au cours de l'exercice N (soit en 2020).

[5] Conformément à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, le versement des éléments de rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 est conditionné à l'approbation par l'assemblée Générale ordinaire. Aucune rémunération exceptionnelle n'a en conséquence été versée à ce jour au président directeur général au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

[6] Rémunération versée par la société INOVALIS au titre de son mandat dans ladite société.

[7] La rémunération due au titre d'un mandat au sein d'Inovalis exercé au cours de l'exercice 2018 a été versée en 2019.

[8] Rémunération due au titre d'un mandat au sein d'Inovalis exercé au cours de l'exercice 2018, versée en 2019.

[9] Rémunération due au titre d'un mandat au sein d'Inovalis exercé au cours de l'exercice 2019

[10] Rémunération due au titre d'un mandat au sein d'Inovalis exercé au cours de l'exercice 2019, versée en 2020.

[11] Sauf nouvelles décisions de l'assemblée des actionnaires de la société INOVALIS et/ou du conseil d'administration de la société INOVALIS, rémunération qui devrait lui être versée au titre de son mandat d'administrateur au sein d'Inovalis exercé au cours de l'exercice 2020.

[12] Sauf nouvelles décisions de l'assemblée des actionnaires de la société INOVALIS et/ou du conseil d'administration de la société INOVALIS, la rémunération au titre de son mandat d'administrateur au sein d'Inovalis exercé au cours de l'exercice 2020, devrait lui être versée d'ici le 30 juin 2021.

[13] Correspond à des avantages en nature octroyés par la société INOVALIS contrôlant la Société : un logement, une voiture de fonction et une option santé.

6.2.2.2 Rémunération versée au cours de l'exercice 2020 ou attribuée au titre de cet exercice au directeur général délégué

Rémunération fixe

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI bénéficie d'une rémunération fixe annuelle brute, hors avantage en nature, qui s'est établie, pour l'année 2020, à 198.754,01 euros. Conformément aux dispositions légales applicables, cette rémunération lui a été versée au cours de l'exercice 2020.

Rémunération variable

En sus de sa rémunération fixe, une rémunération variable peut être versée ou attribuée Monsieur Rodolphe MANASTERSKI.

Rémunération variable versée au cours de l'exercice 2020 au titre de l'exercice 2019
Monsieur Rodolphe MANASTERSKI a perçu en 2020, au titre de l'exercice 2019, une rémunération variable, approuvée par l'assemblée générale du 29 juillet 2020, d'un montant de 100.000 euros.

Rémunération variable attribuée au titre de l'exercice 2020

Au titre de l'exercice 2020, le Conseil d'administration propose que soit attribué à Monsieur Rodolphe MANASTERSKI en sus de sa rémunération fixe, une rémunération variable calculée conformément aux modalités arrêtées par le Conseil d'administration du 23 avril 2020, puis approuvées par l'assemblée générale du 29 juillet 2020, d'un montant de 88.500 euros.

Cette rémunération variable a été calculée suivant l'atteinte par Monsieur Rodolphe MANASTERSKI d'objectifs annuels quantitatifs et d'objectifs individuels qualitatifs à savoir :

- 78.500 euros au titre de ses objectifs annuels quantitatifs (soit une somme correspond à correspond à 88,70% de sa rémunération variable attribuée au titre de 2020) : et
- 10.000 euros au titre de ses objectifs qualitatifs (soit une somme correspond à 11,30% de sa rémunération variable attribuée au titre de 2020)

Rémunération exceptionnelle

En raison de son mandat et de circonstances très particulières, notamment en raison de son importance pour la Société, de l'implication que ses fonctions exigent et des difficultés qu'elles présentent, une rémunération exceptionnelle peut être versée ou attribuée à Monsieur Rodolphe MANASTERSKI.

Rémunération exceptionnelle versée au cours de l'exercice 2020 au titre de l'exercice 2019

Au cours de l'exercice 2020, Monsieur Rodolphe MANASTERSKI n'a perçu aucune rémunération exceptionnelle en raison de son mandat au titre de l'exercice 2019.

Rémunération exceptionnelle attribuée au titre de l'exercice 2020

Il est proposé de verser une rémunération exceptionnelle à Monsieur Rodolphe MANASTERSKI au titre de l'exercice 2020 d'un montant de 11.500 euros et ce du fait des circonstances très particulières de l'exercice marqué par la crise sanitaire et de l'implication que ce contexte difficile a nécessité de la part du directeur général délégué.

Avantages en nature supposant

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI a bénéficié d'une voiture de fonction (390,16 euros) et de tickets restaurant (1 328,25€) ainsi que d'une option santé d'une option santé (61,68 euros) au titre de son mandat de directeur général délégué, qui lui a été octroyée par la société Inovalis, laquelle contrôle la Société.

Cumul d'un contrat de travail et d'un mandat social

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI n'a pas de contrat de travail avec la Société mais avec Inovalis, actionnaire majoritaire de la Société.

Contrat de prestation de service conclus entre la Société et d'autres sociétés détenues par ses dirigeants

Conformément à la recommandation 2014-04 de l'AMF, il est précisé qu'il n'existe pas de convention de prestations de services conclues directement ou indirectement entre la Société et son directeur général délégué et liées à ses fonctions de dirigeant.

Tableaux récapitulatifs

Tableau récapitulatif des indemnités ou des avantages au profit de Monsieur Rodolphe MANASTERSKI :

Dirigeant mandataire social	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire	
	Oui	Non	Oui	Non
Rodolphe MANASTERSKI Directeur général délégué Début de mandat : 12 février 2016	√			√

Tableau récapitulatif des rémunérations de Monsieur Rodolphe MANASTERSKI (*Montants en euros*) :

Rodolphe MANASTERSKI	Rémunérations au titre de l'Exercice N-2 (2018)			Rémunérations 2019			Rémunérations 2020	
	Montants dus	Montants versés en 2018	Montants dus au titre de 2018 versés en 2019	Montants dus au titre de 2019	Montants dus au titre de 2019 versés en 2019	Montants dus au titre de 2019 versés en 2020	Montants dus au titre de 2020	Montants dus au titre de 2020 versés en 2020
Rémunération fixe	198.377	198.377	/	198.377	198.377	/	198.754	198.754
Rémunération variable annuelle	88 333	0[14]	88 333[15]	100.000	0[16]	100.000[17]	88.500	0[18]
Rémunération exceptionnelle	11 667	0[19]	11 667[20]	0	0	0	11.500	0[21]
Rémunération au titre du mandat d'administrateur [22]	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Avantages en nature[23]	60	60	/	61	61	/	1.780	1.780
TOTAL	298.437	198.437	100.000	298.438	198.438	100.000	299.780	199.780

[14] Conformément aux dispositions de l'ancien article L.225-31-2 du Code de commerce alors applicable, le versement des éléments de rémunération variable au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 était conditionné à l'approbation par l'assemblée générale ordinaire. Aucune rémunération variable au titre de l'exercice 2018 n'a en conséquence été versée en 2018 au directeur général délégué. La rémunération variable au titre de l'exercice N-2 (soit 2018) a donc été versée au cours de l'exercice N-1 (soit en 2019).

[15] La rémunération variable au titre de l'exercice N-2 (soit 2018) a été versée au cours de l'exercice N-1 (soit en 2019).

[16] Conformément aux dispositions de l'article L.225-100 III du Code de commerce alors applicable, le versement des éléments de rémunération variable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019 était conditionné à l'approbation par l'assemblée Générale ordinaire. Aucune rémunération variable au titre de l'exercice 2019 n'a en conséquence été versée en 2019 au directeur général délégué.

[17] La rémunération variable au titre de l'exercice N-1 (soit 2019) a été versée au cours de l'exercice N (soit en 2020).

[18] Conformément à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, le versement des éléments de rémunération variable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 est conditionné à l'approbation par l'assemblée Générale ordinaire. Aucune rémunération exceptionnelle n'a en conséquence été versée à ce jour au Conformément à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce du Code de commerce, le versement des éléments de rémunération variable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019 est conditionné à l'approbation par l'assemblée générale ordinaire. Aucune rémunération variable au titre de l'exercice 2019 n'a donc été versée au cours de l'exercice 2019 au directeur général délégué.
au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

[19] Conformément aux dispositions de l'ancien article L.225-31-2 du Code de commerce alors applicable, le versement des éléments de rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 était conditionné à l'approbation par l'assemblée générale ordinaire. Aucune rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2018 n'a en conséquence été versée en 2018 au directeur général délégué. La rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice N-2 (soit 2018) a donc été versée au cours de l'exercice N-1 (soit en 2019).

[20] La rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice N-2 (soit 2018) a été versée au cours de l'exercice N-1 (soit en 2019).

[21] Conformément à l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, le versement des éléments de rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 est conditionné à l'approbation par l'assemblée Générale ordinaire. Aucune rémunération exceptionnelle n'a en conséquence été versée à ce jour au directeur général délégué au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

[22] Monsieur Rodolphe MANASTERSKI n'est pas administrateur et ne perçoit aucune rémunération à ce titre.

[23] Correspond à des avantages en nature octroyés par la société INOVALIS contrôlant la Société : des tickets restaurants ,une option santé, et, depuis le 1er novembre 2020, une voiture de fonction.

6.2.3 Ratios d'équité et évolution des performances

En application de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, il est préconisé de présenter des ratios entre le niveau de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et celui des salariés de la Société.

Mais, étant donné la structure de la Société, et afin de présenter une information pertinente, il a été décidé de présenter ces ratios par rapports à l'ensemble des salariés du groupe en France :

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Masse salariale totale	**34 823**	**32 418**	**28 770**	**25 254**	**22 569**	**21 250**
Effectif moyen	425	389	335	329	296	285
Salaire chargé moyen	**82**	**83**	**86**	**77**	**76**	**75**
Rémunération moyenne des salariés		2%	3%	-10%	-1%	-2%
Salaire chargé médian (1)				**65**	**66**	**63**
Rémunération médianne des salariés					2%	-4%
Stéphane Amine - Coût total pour Advenis	**282**	**217**	**313**	**305**	**309**	**319**
Ratio vs salaire chargé moyen	x 3,4	x 2,6	x 3,6	x 4,0	x 4,0	x 4,3
Ratio vs salaire chargé médian				x 4,7	x 4,7	x 5,1
Evolution du coût de S. Amine		-23%	45%	-3%	1%	3%
Variation de la perte nette du Groupe		-46%	-75%	5%	-11%	61%
Rodolphe Manasterski (2) - Coût total pour Advenis		**340**	**421**	**448**	**448**	**448**
Ratio vs salaire chargé moyen		x 4,1	x 4,9	x 5,8	x 5,9	x 6,0
Ratio vs salaire chargé médian				x 6,9	x 6,8	x 7,1
Evolution du coût de R. Manasterski			24%	6%	0%	0%
Variation de la perte nette du Groupe		-46%	-75%	5%	-11%	61%

(1) Données comparatives non disponibles pour les années 2015, 2016 et 2017

(2) Nomination de Rodolphe Manasterski en qualité de Directeur Général Délégué le 12 février 2016

6.3 Projets de résolutions

Les résolutions suivantes seront soumises au vote de l'Assemblée générale des actionnaires, savoir :

RESOLUTION N° x ***Approbation de la politique de rémunération du président-directeur général conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce***

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du président-directeur général telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-37 du Code de Commerce.

RESOLUTION N° x ***Approbation de la politique de rémunération du directeur général délégué conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce***

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du directeur général délégué telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-37 du Code de Commerce.

RESOLUTION N° x ***Approbation de la politique de rémunération des administrateurs conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce***

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des administrateurs telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise de la société établi en application de l'article L. 225-37 du Code de Commerce.

RESOLUTION N° x ***Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ou attribuée au titre du même exercice et mentionnées à l'article L. 22-10-9 du Code de commerce***

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 du Code de commerce qui y sont présentées, telles que présentés dans la section 6 du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

RESOLUTION N° x ***Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Stéphane AMINE, président-directeur général***

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, les éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Stéphane AMINE, président directeur général, tels que présentés dans la section 6 du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

RESOLUTION N° x ***Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, directeur général délégué***

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, les éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, directeur général délégué, tels que présentés dans la section 6 du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

6.4 Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions ou attribution gratuite d'actions aux mandataires sociaux

Comme rappelé précédemment, au cours de l'exercice 2020 :

- aucune option donnant droit à la souscription ou à l'achat d'actions n'a été octroyée,
- aucune attribution gratuite d'actions de la Société n'a été décidée,
- aucun bon de souscription d'actions n'a été émis,
- aucune attribution de bons de souscription de parts de créateur d'entreprise de la Société n'a été décidée.

Au cours de l'exercice 2020, aucun bon ni aucune option n'a été exercé, aucun plan n'a donné lieu à une exécution quelconque.

Pour mémoire :

- un plan d'options d'achat d'actions avait été précédemment mis en place (décision de l'Assemblée générale du 20 février 2014 et octroi par décision du Conseil d'administration du 25 février 2014). Aux termes de ce plan, les options ne pouvaient être levées qu'à compter du 24 février 2018. Les bénéficiaires dudit plan pouvaient exercer leur option jusqu'au 24 février 2020. Aucune option n'a été exercée au cours de l'exercice, elles sont devenues caduques.
- des bons de souscriptions d'action (ci-après « **BSA** ») avaient été émis par l'assemblée générale du 6 janvier 2015. La totalité desdits bons avaient été souscrits. Conformément au contrat d'émission, lesdits BSA devaient être exercés dans un délai de cinq ans à compter de leur attribution, sous peine de caducité. Ces BSA n'ayant pas été exercés, ils sont devenus caducs le 5 février 2020.

Au 31 décembre 2020, aucun plan de distribution d'actions gratuites, de stock-options ou de souscription d'action n'est en cours.

7. Modalités de participation des actionnaires à l'assemblée

L'article 24 des statuts de la Société fixe les modalités de participation des actionnaires à l'assemblée générale :

« *I - L'Assemblée Générale, régulièrement convoquée et constituée, représente l'universalité des actionnaires ; ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les dissidents, les incapables et les absents.*

II - L'Assemblée Générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre de leurs actions.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint ou voter par correspondance ; la forme des pouvoirs et des votes par correspondance est déterminée par le Conseil dans les conditions prescrites par la réglementation en vigueur.

Les mineurs et les incapables seront représentés par leurs tuteurs et administrateurs et les Sociétés par une personne ayant la signature sociale ou valablement déléguée à cet effet, le tout sans que les tuteurs, administrateurs et autres représentants aient besoin d'être personnellement actionnaires.

Tout actionnaire pourra également, si le Conseil le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter aux Assemblées par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication permettant leur identification dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi.

III - Il est justifié du droit de participer aux assemblées générales de la Société par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du code de commerce, au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier.

L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R. 225-61 du Code de commerce, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par

l'intermédiaire inscrit. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.
Lorsque l'actionnaire a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions ci-dessus, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'assemblée.
Néanmoins, l'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions prévues ci-dessus peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions.
Cependant, si le transfert de propriété intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, l'intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier notifie le transfert de propriété à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.
Aucun transfert de propriété réalisé après le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifié par l'intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier ou pris en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire ».

Conformément aux dispositions légales, tous les actionnaires sont informés de la tenue de toute assemblée générale de la Société par voie de parution (i) au BALO et (ii) dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social, d'un avis de réunion valant le cas échéant avis de convocation et éventuellement d'un avis de convocation en cas de modifications de l'avis de réunion. Par ailleurs, les titulaires d'actions nominatives sont convoqués par lettre simple.

Par ailleurs, la Société publie l'avis de réunion sur son site internet au moins 35 jours avant la tenue de l'assemblée générale, précisant en outre les conditions dans lesquelles les actionnaires peuvent se procurer les documents préparatoires à ladite assemblée.

Au moins 21 jours avant la date de l'assemblée générale, la Société publie sur son site internet le nombre de droits de vote existant et le nombre d'actions composant le capital à la date de publication de l'avis de réunion au BALO, l'ensemble des documents que les actionnaires ont le droit de consulter préalablement à l'assemblée et le texte de résolutions.

D'autre part, l'ensemble des documents à envoyer aux actionnaires spontanément ou à leur demande leur est adressé dans les conditions légales. De même, la Société tient à la disposition de tout actionnaire, en son siège social, tous les documents visés par la loi.

Enfin, les avis de réunion et de convocation rappellent les modalités de participation et de représentation aux assemblées générales de la Société, afin que tout actionnaire, quel que soit sa participation au capital, puisse participer au vote des résolutions qui lui sont soumises, que ce soit physiquement, par correspondance ou en donnant mandat au président ou à toute autre personne visée par la loi.

Le droit de participer aux assemblées est subordonné à l'inscription en compte des titres au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris (article R. 22-10-28 du Code de commerce).

Toutefois, l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 dont les dispositions sont applicables à la société ADVENIS est venue porter adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de la covid-19. En conséquence, les règles dérogatoires suivantes sont applicables :

« *Titre II : ASSEMBLÉES*

- *Chapitre Ier : Adaptation des règles de convocation et d'information*

Article 2

Lorsqu'une société dont des actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur un marché considéré comme équivalent à un marché réglementé par la Commission européenne en application du a du 4 de l'article 25 de la directive 2014/65/UE du Parlement européen et du Conseil du 15 mai 2014 susvisée est tenue de procéder à la convocation d'une assemblée d'actionnaires par voie postale, aucune nullité de l'assemblée n'est encourue du seul fait qu'une convocation n'a pas pu être réalisée par voie postale en raison de circonstances extérieures à la société.

Article 3

Lorsqu'une personne ou une entité mentionnée à l'article 1er est tenue de faire droit à une demande de communication d'un document ou d'une information à un membre d'une assemblée préalablement à la tenue de celle-ci en vertu des dispositions qui lui sont applicables, cette communication peut être valablement effectuée par message électronique, sous réserve que le membre indique dans sa demande l'adresse électronique à laquelle elle peut être faite.

- *Chapitre II : Adaptation des règles de participation et de délibération*

Article 4

Lorsqu'une assemblée est convoquée en un lieu affecté à la date de la convocation ou à celle de la réunion par une mesure administrative limitant ou interdisant les rassemblements collectifs pour des motifs sanitaires, l'organe compétent pour la convoquer ou le représentant légal agissant sur délégation de cet organe peut décider qu'elle se tient sans que les membres et les autres personnes ayant le droit d'y assister ne soient présents physiquement ou par conférence téléphonique ou audiovisuelle.

Dans ce cas, les membres participent ou votent à l'assemblée selon les autres modalités prévues par les textes qui la régissent tels qu'aménagés et complétés le cas échéant pas la présente ordonnance. Les décisions sont alors régulièrement prises.

Les membres de l'assemblée et les autres personnes ayant le droit d'y assister sont avisés par tout moyen permettant d'assurer leur information effective de la date et de l'heure de l'assemblée ainsi que des conditions dans lesquelles ils pourront exercer l'ensemble des droits attachés à leur qualité de membre ou de personne ayant le droit d'y assister.

Article 5

I.-Sans qu'une clause des statuts ou du contrat d'émission ne soit nécessaire à cet effet ni ne puisse s'y opposer, l'organe mentionné à l'article 4 ou son délégataire peut décider que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres des assemblées qui participent par une conférence téléphonique ou audiovisuelle permettant leur identification. Les autres personnes ayant le droit d'assister aux séances des assemblées peuvent y assister par les mêmes moyens.

II.-Les moyens techniques mis en œuvre transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Par exception à l'alinéa précédent, pour les assemblées soumises aux dispositions du II de l'article L. 225-107 du code du commerce ou de l'article L. 228-61 du même code, la nature des moyens

techniques admis et les conditions d'application de l'alinéa précédent sont celles déterminées par le décret en Conseil d'Etat prévu auxdits articles.

III.-Les dispositions du présent article sont applicables quel que soit l'objet de la décision sur laquelle l'assemblée est appelée à statuer.

Article 6

Lorsque la loi prévoit que les décisions des assemblées peuvent être prises par voie de consultation écrite de leurs membres, l'organe mentionné à l'article 4 ou son délégataire peut décider de recourir à cette faculté sans qu'une clause des statuts ou du contrat d'émission ne soit nécessaire à cet effet ni ne puisse s'y opposer.

Les dispositions du présent article sont applicables quel que soit l'objet de la décision sur laquelle l'assemblée est appelée à statuer.

Article 7

I. - Lorsque l'organe mentionné à l'article 4 ou son délégataire décide de faire application des dispositions des articles 4, 5 ou 6 et que tout ou partie des formalités de convocation de l'assemblée ont été accomplies préalablement à la date de cette décision, les membres de l'assemblée en sont informés par tous moyens permettant d'assurer leur information effective trois jours ouvrés au moins avant la date de l'assemblée, sans préjudice des formalités qui restent à accomplir à la date de cette décision. Dans ce cas, la modification du lieu de l'assemblée ou des modes de participation ne donne pas lieu au renouvellement des formalités de convocation et ne constitue pas une irrégularité de convocation.

II. II. - Par dérogation aux dispositions du I, dans les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur un marché considéré comme équivalent à un marché réglementé par la Commission européenne en application du a du 4 de l'article 25 de la directive 2014/65/UE du Parlement européen et du Conseil du 15 mai 2014 précitée, lorsque l'organe mentionné à l'article 4 de la présente ordonnance ou son délégataire décide de faire application des dispositions des articles 4 ou 5 et que tout ou partie des formalités mentionnées au premier alinéa de l'article L. 225-104 du code de commerce ont été accomplies préalablement à la date de cette décision, les actionnaires en sont informés dès que possible par voie de communiqué dont la diffusion effective et intégrale est assurée par la société, sans préjudice des formalités qui restent à accomplir à la date de cette décision. Dans ce cas, la modification du lieu de l'assemblée ou des modes de participation ne donne pas lieu au renouvellement des formalités de convocation et ne constitue pas une irrégularité.

III. Il en va de même pour les sociétés dont des titres autres que les actions sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur un marché considéré comme équivalent à un marché réglementé par la Commission européenne en application du a du 4 de l'article 25 de la directive 2014/65/UE du Parlement européen et du Conseil du 15 mai 2014 précitée, lorsque l'organe mentionné à l'article 4 de la présente ordonnance ou son délégataire décide de faire application des dispositions des articles 4 ou 5 et que tout ou partie des formalités mentionnées au premier alinéa de l'article L. 228-59 du code de commerce ont été accomplies préalablement à la date de cette décision.

[…]

Titre IV : DISPOSITIONS FINALES

Article 10

Un décret précise, en tant que de besoin, les conditions d'application de la présente ordonnance. Il peut prendre effet dans les conditions prévues à l'article 11.

Article 11

La présente ordonnance est applicable aux assemblées […] tenues à compter du 12 mars 2020 et jusqu'au 31 juillet 2020, sauf prorogation de ce délai jusqu'à une date fixée par décret et au plus tard le 30 novembre 2020. »

8. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, il est exposé ci-après les éléments pouvant le cas échant avoir une incidence en cas d'offre publique.

8.1 Structure du capital de la Société

Au 31 décembre 2020 :

- Inovalis détenait plus de la moitié du capital (60,23%) et plus des 2/3 des droits de vote (68,44%),
- Hoche Partners Private Equity Investors détenait plus du cinquième du capital (22,77%) et 18,49% des droits de vote.

  Inovalis et Hoche Partners Private Equity Investors, ont indiqué agir de concert vis-à-vis de la Société dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par Inovalis sur les actions et les obligations convertibles de la Société le 26 novembre 2020.

Groupe Renée Costes a déclaré avoir franchi à la hausse, le 5 octobre 2020, le seuil de détention du vingtième du capital social de la Société.

Il est ici précisé qu'au 31 décembre 2020, le niveau du capital flottant était de 12 % et que les titres détenus au porteur représentaient 14,21% du capital.

Il est précisé qu'en raison de la détention par Inovalis de plus de 60% du capital d'Advenis, la Société n'est pas susceptible de faire l'objet d'une offre qui ne serait pas amicale.

8.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce

Il n'existe pas de clause statutaire restreignant l'exercice des droits de vote ou le transfert d'actions dans les statuts de la Société.

De même, aucune convention relative à la Société et entrant dans le champ d'application de l'article L. 233-11 du code de commerce n'a été conclue. Il est rappelé qu'un pacte d'actionnaires a été conclu le 24 septembre 2020 entre Inovalis et Hoche Partners Private Equity Investors. Ce pacte stipule des droits et obligations relatifs aux transferts des titres de la Société qui ne sont applicables que postérieurement à un retrait de la cote des titres de la Société.

8.3 Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce

Comme mentionné *supra*, au 31 décembre 2020 :

- Inovalis détenait plus de la moitié du capital social (60,23%) et plus des 2/3 des droits de vote (68,44%),
- Hoche Partners Private Equity Investors détenait plus du cinquième du capital social (22,77%) et des droits de vote (18,49%)
  Dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par Inovalis sur les actions et les obligations convertibles de la Société le 26 novembre 2020, Inovalis et Hoche Partners Private Equity Investors se sont rapprochées et ont décidé d'agir de concert vis-à-vis de la Société.

- Groupe Renée Costes a déclaré avoir franchi à la hausse, le 5 octobre 2020, le seuil de détention du vingtième du capital social de la Société et indiquait détenir 399.268 actions (soit 5,07% du capital) et 399.268 droits de vote (soit 2,86%).
  Le 17 décembre 2020, Groupe Renée Costes SAS indiquait à l'AMF détenir 651.447 actions de la Société, soit plus du vingtième du capital (5,23%) du capital et 3,52% des droits de vote.

8.4 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux.

8.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Au 31 décembre 2020, le nombre de titres faisant l'objet d'une gestion collective (plan d'épargne de groupe, FCPE) et qui sont détenus par les salariés de la Société ou les sociétés qui lui sont liées est de 31.742 actions, ce qui représentait 0,25% du capital.

Ce mécanisme n'est pas susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre public en raison de la faible détention du capital par les salariés.

8.6 Accords entre actionnaires dont la société a connaissance qui pourrait entrainer des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Inovalis et Hoche Partners Private Equity Investors se sont rapprochés en septembre 2020. et ont décidé de mettre en œuvre une politique commune vis-à-vis de la Société.

Ils ont conclu en date du 24 septembre 2020 un pacte d'actionnaires, constitutif d'une action de concert, devant régir leur relation vis-à-vis d'Advenis, au titre duquel une obligation de concertation est prévue entre les concertistes avant la prise de certaines décisions stratégiques. Les droits et obligations relatifs aux transferts des titres de la Société et visés au pacte d'associés ne sont applicables qu'à compter d'un retrait de la cote des titres de la Société.

8.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Il n'y a aucun élément ayant une incidence en cas d'offre publique.

8.8 Les pouvoirs du conseil d'administration

Il n'y a aucun élément ayant une incidence en cas d'offre publique.

8.9 Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

Aucune information n'est donnée par la Société sur ce point pour préserver la confidentialité des contrats.

8.10 Les accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange

Il n'existe pas d'accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.

Advenis SA

Société cotée à Euronext Paris (ISIN FR0004152874)

52, rue de Bassano

75008 PARIS

Tél : 04 27 70 54 00 - Fax : 04 27 70 54 01

http://www.advenis.com

Contact : info@advenis.com

Bilan consolidé

Bilan Actif				
En milliers d'euros	**Note**	**31.12.2020**	**31.12.2019 (1)**	**Var 20 vs 19**
Ecart d'acquisition	**2.6 & 5.1**	5 305	5 305	-
Immobilisations incorporelles	**2.7 & 5.2**	16 107	19 367	(3 260)
Immobilisations corporelles	**2.8 & 5.2**	21 433	25 276	(3 843)
Autres actifs financiers	**5.3**	1 622	1 661	(39)
Actifs d'impôts différés	**5.4**	3 871	3 951	(80)
Actif non courant		**48 339**	**55 560**	**(7 222)**
Stock & encours	**5.5**	926	1 983	(1 057)
Créances clients	**5.6**	40 144	39 721	423
Créances d'impôt courant		1 133	2 408	(1 275)
Comptes de notaires	**5.7**	118	386	(268)
Autres créances courantes	**5.8**	45 838	43 611	2 227
Trésorerie et équivalent de trésorerie	**5.9**	4 193	5 192	(999)
Actif courant		**92 352**	**93 301**	**(949)**
Total de l'Actif		**140 691**	**148 862**	**(8 171)**

Bilan Passif				
En milliers d'euros	**Note**	**31.12.2020**	**31.12.2019 (1)**	**Var 20 vs 19**
Capital	**5.10**	7 471	4 725	2 746
Réserves consolidées		10 469	2 921	7 548
Résultats non distribués		(4 588)	(2 799)	(1 789)
Capitaux propres - Part du groupe		13 352	4 847	8 505
Participations ne donnant pas le contrôle		(27)	(25)	(2)
Capitaux propres		**13 326**	**4 823**	**8 503**
Provisions pour risques et charges	**5.12**	7 551	5 856	1 695
Avantages du personnel	**5.12**	494	583	(89)
Passifs d'impôts différés	**5.4**	93	884	(790)
Emprunts et dettes financières	**5.13**	27 108	39 130	(12 022)
dont dette IFRS 16	**2.10.2**	*17 873*	*21 037*	*(3 164)*
Passif non courant		**35 246**	**46 452**	**(11 206)**
Emprunts et dettes financières	**5.13**	3 632	6 991	(3 359)
dont dette IFRS 16		*3 480*	*3 722*	*(242)*
Dettes fournisseurs	**5.14**	25 667	27 276	(1 610)
Dettes fiscales et sociales	**5.14**	19 428	18 140	1 287
Autres dettes	**5.14**	8 510	11 651	(3 141)
Clients créditeurs Mandants	**5.14**	34 882	33 528	1 354
Passif courant		**92 118**	**97 587**	**(5 469)**
Total du Passif		**140 691**	**148 862**	**(8 171)**

(1) Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2019 ont été modifiés dans le cadre de la correction d'erreur mentionnée en note 1.5

Compte de Résultat consolidé

Compte de Résultat				
En milliers d'euros	**Note**	**31.12.2020**	**31.12.2019 (1)**	**Var 20 vs 19**
Ventes de marchandises		8 099	13 740	-5 640
Ventes de produits et services		61 468	69 362	-7 894
Chiffre d'Affaires	**6.1**	**69 568**	**83 102**	**-13 535**
Charges Opérationnelles		(30 178)	(42 433)	+12 255
Marge Brute	**3.1**	**39 389**	**40 669**	**-1 280**
Taux		*57%*	*49%*	*8%*
Frais de personnel	**6.2**	(21 250)	(22 569)	+1 319
Charges externes	**6.3**	(8 317)	(8 772)	+455
Impôts et taxes	**6.4**	(1 916)	(1 735)	-181
Dotations nettes aux amortissements	**6.5**	(5 033)	(4 104)	-929
Dotations aux provisions nettes de reprises	**6.6**	(1 244)	(598)	-646
Autres produits opérationnels courants	**6.7**	656	1 061	-405
Autres charges opérationnels courantes	**6.7**	(557)	(1 093)	+536
Résultat Opérationnel Courant		**1 729**	**2 859**	**-1 130**
Taux		*2%*	*3%*	*-1%*
Résultat des cessions des actifs	**6.8**	0	226	-226
Dépréciation d'actifs	**6.8**	(1 700)	-	-1 700
Autres produits opérationnels non courants	**6.8**	962	1 222	-260
Autres charges opérationnelles non courantes	**6.8**	(2 684)	(3 265)	+581
Résultat Opérationnel		**(1 693)**	**1 042**	**-2 735**
Coût de l'endettement financier brut	**6.9**	(2 205)	(1 991)	-214
Produits et charges des placements de trésorerie	**6.9**	26	-	+26
Coût de l'endettement financier net		**(2 179)**	**(1 991)**	**-188**
Autres produits et charges financières	**6.9**	(1 148)	(1 434)	+286
Impôts sur les résultats	**6.10**	431	(462)	+893
Résultat Net des Activités Poursuivies		**(4 590)**	**(2 846)**	**-1 744**
Quote part des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Résultat Net		**(4 590)**	**(2 846)**	**-1 744**
Dont :				
- Part du groupe		(4 588)	(2 799)	-1 789
- Part des minoritaires		(2)	(48)	+46
Résultat net par action - part du groupe (euros)		*-0,37*	*-0,36*	*-0,00*
Résultat net dilué par action - part du groupe (euros)		*-0,37*	*-0,36*	*-0,00*
Nombre d'actions retenu (en milliers):				-
- pour le résultat net par action		12 452	7 876	+4 576
- pour le résultat net dilué par action		12 452	8 232	+4 220

(1) Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2019 ont été modifiés dans le cadre de la correction d'erreur mentionnée en note 1.5

Résultat Global consolidé

Résultat Global			
En milliers d'euros	**31.12.2020**	**31.12.2019 (1)**	**Var 20 vs 19**
Résultat net consolidé de l'exercice	**(4 590)**	**(2 846)**	**-1 744**
Actifs financiers à la juste valeur par capitaux propres	-	-	-
Ecarts de conversion	-	-	
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	**-**	**-**	-
Résultat global	**(4 590)**	**(2 846)**	**-1 744**
Dont:			
- part revenant au groupe	(4 588)	(2 799)	-1 790
- part revenant aux minoritaires	(2)	(48)	+46

(1) Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2019 ont été modifiés dans le cadre de la correction d'erreur mentionnée en note 1.5

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Variation des capitaux propres consolidés					
En milliers d'euros	**Capital**	**Autres réserves et résultat**	**Capitaux propres part du groupe**	**Intérêts minoritaires**	**Capitaux propres**
Situation au 31 décembre 2018	**4 725**	**3 217**	**7 942**	**(319)**	**7 624**
Résultat consolidé de l'exercice		(2 799)	(2 799)	(48)	(2 847)
Coûts des paiements en actions		119	119	-	119
Autres retraitements		(25)	(25)	-	(25)
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	**4 725**	**512**	**5 237**	**(367)**	**4 871**
Autres variations (variation périmètre & part des minoritaires)		(389)	(389)	342	(47)
Situation au 31 décembre 2019 (1)	**4 725**	**123**	**4 848**	**(25)**	**4 823**
Résultat consolidé de l'exercice		(4 590)	(4 588)	(2)	(4 590)
Coûts des paiements en actions		-	-	-	-
Autres retraitements			(2)	-	(2)
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	**4 725**	**(4 467)**	**258**	**(27)**	**231**
Augmentation de capital par conversion d'obligations	2 746	10 349	13 094	-	13 094
Situation au 31 décembre 2020	**7 471**	**5 882**	**13 353**	**(27)**	**13 326**

(1) Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2019 ont été modifiés dans le cadre de la correction d'erreur mentionnée en note 1.5

Le 28 juin 2019, la société Advenis a racheté, pour un montant symbolique, les parts sociales de la société Aupéra qu'elle avait cédées en 2017 et qui correspondent à 4,99% du capital de cette société. Ce rachat se matérialise par le reclassement de la quote-part de la situation nette consolidée de la société des intérêts minoritaires aux capitaux propres part de groupe pour (342k€).

Le 7 décembre 2020, la société Advenis a procédé à la conversion de 4 360 obligations convertibles en application des dispositions du contrat d'émission des obligations convertibles et du prospectus enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers en date du 26 janvier 2018. En conséquence, 4 576 037 actions nouvelles ont été créées, portant le capital social de la société à 12 451 857 actions de 0,60 euros de valeur nominale chacune.

Tableau des Flux de Trésorerie des comptes consolidés

Tableau des Flux de Trésorerie consolidés				
En milliers d'euros	**Note**	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**Var 20 vs 19**
Résultat net consolidé de l'exercice		**(4 590)**	**(2 846)**	**-1 744**
Amortissements des immobilisations	**6.6**	4 153	2 371	+1 782
Dotation / Reprise provisions	**6.7**	3 484	2 861	+623
Résultat de cession d'immobilisations		-	(226)	+226
Charge / Produit d'impôt	**6.10**	(385)	518	-903
Charges financières nettes		2 832	2 733	+99
Coût des paiement fondés sur des actions		-	119	-119
Autres éléments		127	156	-30
Elements non-monétaires inclus dans le résultat net		**10 211**	**8 534**	**+1 677**
Variation de stock	**5.15**	1 057	501	+556
Variation des créances d'exploitation	**5.15**	(1 107)	2 469	-3 576
Variation des dettes d'exploitation	**5.15**	(2 109)	(5 112)	+3 002
Autres variations		-	-	-
Variation du BFR lié à l'activité		**(2 160)**	**(2 142)**	**-18**
Impôt sur le résultat payé		-	-	-
Trésorerie nette générée par l'activité opérationnelle	**(A)**	**3 461**	**3 546**	**-85**
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	**5.2**	(566)	(1 242)	+676
Décaissements liés aux acquisitions/cessions d'immobilisations financières		24	(121)	+144
Produits de cession d'immobilisations		-	1 801	-1 801
Trésorerie nette liée aux activités d'investissement	**(B)**	**(543)**	**438**	**-981**
Emissions d'actions		10 349		+10 349
Souscription d'emprunts	**5.13**	2 500	2 296	+204
Remboursement d'emprunts	**5.13**	(15 419)	(2 811)	-12 608
Intérêts payés		(1 285)	(1 209)	-77
Trésorerie nette utilisée par les activités de financement	**(C)**	**(3 855)**	**(1 723)**	**-2 132**
Variation de trésorerie	**A+B+C**	**(936)**	**2 261**	**-3 197**
Trésorerie d'ouverture	**5.9**	5 111	2 851	+2 260
Trésorerie de clôture	**5.9**	4 176	5 111	-936

Les flux liés à l'activité Advenis Résidences continuent à être présentées en Trésorerie nette opérationnelle.

Les découverts bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie.

1. Bases de préparation

1.1. Généralités

Les états financiers consolidés ont été établis en conformité avec les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne à la date de clôture des comptes. Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 28 avril 2021

1.2. Déclaration de conformité

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 par le Parlement européen et le Conseil européen, les états financiers consolidés du groupe Advenis au 31 décembre 2020 sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publié par l'IASB (International Accounting Standards Board) au 31 décembre 2020 et tel qu'adopté dans l'Union européenne à la date de clôture des comptes.

L'application des amendements de normes suivants, obligatoires à compter du 1er janvier 2020, n'a pas eu d'effet sur les comptes consolidés annuels du Groupe :

- Amendement à IFRS 3 Définition d'une activité qui fournit une nouvelle démarche d'analyse pour déterminer si une acquisition doit être comptabilisée en tant que regroupement d'entreprises ou comme une acquisition d'actif(s) isolé(s).
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 Définition de la matérialité qui améliorent la définition de la matérialité pour la préparation des états financiers. Ils précisent qu'une information est significative si on peut raisonnablement s'attendre à ce que son omission, ou son inexactitude, influence les décisions prises par les utilisateurs des états financiers.
- Amendements à IFRS 9 « Instruments financiers », IAS 39 « Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation » et IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir » pour tenir compte des effets potentiels de la réforme des taux d'intérêt de référence (Libor, Euribor, Eonia, etc.) sur la comptabilité de couverture.
- L'IFRS IC a clarifié la lecture de la norme IFRS 16 dans sa décision du 26 novembre 2019 et rappelle que l'estimation de la durée exécutoire du contrat de location doit prendre en compte l'économie du contrat au sens large, et non la seule approche juridique. Le groupe avait déjà ajusté la durée de la location sur la réalité économique de l'utilisation du bien lors de la première application. Par ailleurs, le 28 mai 2020, l'IASB a publié un amendement à IFRS 16 sur les allègements de loyers liés à la pandémie de la Covid-19, entrant en vigueur le 1er juin 2020, mais d'application anticipée possible. Le groupe n'a pas bénéficié d'allègement de loyer : l'amendement est sans impact sur les comptes au 31 décembre 2020. Les actifs en location concernent principalement les locaux et le matériel utilisé par le groupe dans le cadre de son activité.

Les états financiers ne tiennent pas compte des nouvelles normes, amendements et interprétations publiées par l'IASB et non encore approuvés par l'Union européenne.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 28 avril 2021.

1.3. Base d'évaluation

Les comptes consolidés sont établis selon la convention du coût historique, à l'exception de certaines catégories d'actifs et passifs évalués à la juste valeur conformément aux IFRS. Les catégories concernées sont mentionnées dans les notes suivantes.

1.4. Monnaie fonctionnelle et de présentation

Les comptes consolidés sont présentés en euro qui est la monnaie fonctionnelle de la Société. Toutes les données financières présentées en euro sont arrondies au millier d'euros le plus proche.

1.5. 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 lien avec une interprétation erronée quant au contrôle de l'actif et le droit d'Advenis Résidences d'en décider le mode d'utilisation.

Conformément à IAS 8, les ajustements significatifs consécutifs à une correction d'erreur doivent être comptabilisés de manière rétrospective, c'est-à-dire en corrigeant la comptabilisation, l'évaluation ainsi que les informations présentées en annexe (IAS 8.42 et 8.43).

Les corrections réalisées portent sur les éléments suivants :

Compte de Résultat

	31.12.2020			31.12.2019					
En milliers d'euros	**31.12.2020 Publié**	**IFRS 16**	**Montants hors IFRS 16**	**31.12.2019 Corrigé**	**Correction IFRS 16**	**31.12.2019 Publié**	**IFRS 16**	**Montants hors IFRS 16**	**Var montants hors IFRS 16**
Chiffre d'Affaires	**69 568**		**69 568**	**83 102**		**83 102**		**83 102**	**-13 535**
Charges Opérationnelles	(30 178)		(30 178)	(42 433)	2 034	(44 467)		(44 467)	14 289
Marge Brute	**39 389**		**39 389**	**40 669**	**2 034**	**38 636**		**38 636**	**754**
Frais de personnel	(21 250)		(21 250)	(22 569)		(22 569)		(22 569)	1 319
Charges externes	(8 317)	4 999	(13 316)	(8 772)	45	(8 817)	2 433	(11 250)	(2 066)
Impôts et taxes	(1 916)		(1 916)	(1 735)		(1 735)		(1 735)	(181)
Dotations nettes aux amort.	(5 033)	(4 153)	(880)	(4 104)	(1 731)	(2 374)	(2 034)	(340)	(540)
Dotations aux provisions	(1 244)		(1 244)	(598)		(598)		(598)	(646)
Autres produits opérationnels	656		656	1 061		1 061		1 061	(405)
Autres charges opérationnelles	(557)		(557)	(1 093)		(1 093)		(1 093)	536
Résultat Opérationnel Courant	**1 729**	**846**	**883**	**2 859**	**348**	**2 511**	**399**	**2 112**	**(1 229)**
Résultat Opérationnel	**(1 693)**	**846**	**(2 539)**	**1 042**	**348**	**694**	**399**	**295**	**(2 834)**
Coût de l'endettement fin. net	**(2 179)**	**-**	**(2 179)**	**(1 991)**	**-**	**(1 991)**	**-**	**(1 991)**	**(188)**
Autres produits et charges fin.	(1 148)	(1 244)	96	(1 434)	(561)	(874)	(696)	(178)	274
Impôts sur les résultats	431	95	335	(462)	56	(518)	79	(597)	933
Résultat Net	**(4 590)**	**(303)**	**(4 287)**	**(2 846)**	**(156)**	**(2 690)**	**(218)**	**(2 472)**	**(1 815)**
Dont :									
- Part du groupe	(4 588)			(2 940)	(149)	(2 791)			
- Part des minoritaires	(2)			(62)	(7)	(55)			
Résultat net par action - part du groupe (euros)	*-0,37*			*-0,37*	*-0,02*	*-0,35*			

Bilan Actif

En milliers d'euros	**31.12.2019 Publié**	**Correction IFRS 16**	**31.12.2019 Corrigé**
Ecart d'acquisition	5 305		5 305
Immobilisations incorp.	19 367		19 367
Immobilisations corp.	8 867	16 409	25 276
Autres actifs financiers	1 661		1 661
Actifs d'impôts différés	3 895	56	3 951
Actif non courant	**39 095**	**16 466**	**55 560**
Actif courant	**93 301**		**93 301**
Total de l'Actif	**132 396**	**16 466**	**148 862**

Bilan Passif

En milliers d'euros	**31.12.2019 Publié**	**Correction IFRS 16**	**31.12.2019 Corrigé**
Capitaux propres	**4 980**	**-156**	**4 823**
PRC	5 856		5 856
Avantages du personnel	583		583
Passifs d'impôts différés	884		884
Emprunts et dettes fin.	24 383	14 747	39 130
Passif non courant	**31 705**	**14 747**	**46 452**
Emprunts et dettes fin.	5 116	1 875	6 991
Dettes fournisseurs	27 276		27 276
Dettes fisc. et soc.	18 140		18 140
Autres dettes	11 651		11 651
Clients créditeurs	33 528		33 528
Passif courant	**95 712**	**1 875**	**97 587**
Total du Passif	**132 396**	**16 466**	**148 862**

La prise en compte dans le champ d'application d'IFRS 16 des loyers reversés par Advenis Résidences aux propriétaires des résidences a impacté les comptes bilanciels d'immobilisations corporelles, d'emprunts et dettes financières, les actifs d'impôts différés et les capitaux propres d'ouverture pour un impact résultat de (156)k€ en 2019, soit -0,02€ par action.

Outre cet impact net de (156)k€, les impacts de présentations au compte de résultat concernent le reclassement des loyers en charges externes, la constatation de l'amortissement au titre de l'année 2019 et de la charge financière correspondante.

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 aucun impact sur les écarts d'acquisition, ni les immobilisations incorporelles.

1.6. Faits marquants de l'année 2020

Les activités du groupe ont commencé à être affectées par la crise sanitaire liée à la COVID-19 au premier trimestre 2020. Tout en assurant une continuité de l'activité dès lors qu'elle était possible, la Direction a privilégié la santé de ses collaborateurs et a appliqué les mesures restrictives préconisées par les autorités publiques.

Le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel courant des sociétés dont l'activité est à forte composante commerciale ont été impactés sur l'exercice 2020, telles qu'Advenis Gestion Privée et Advenis REIM dans l'UGT « Gestion d'Actifs et Gestion Privée et Distribution » dont la collecte est en recul sur tous les produits et canaux de distribution, et Advenis Conseil dans l'UGT « Services immobiliers » dont les transactions ont été limitées sur le second et le troisième trimestre.

La fermeture des chantiers immobiliers durant la crise n'entraine qu'un léger surcoût. Il impacte toutefois Aupéra, dans l'UGT « Production immobilière » et engendre un retard dans l'avancement des travaux, venant de fait diminuer le chiffre d'affaires reconnu sur l'année 2020, les livraisons étant pour la plupart décalées.

Les activités de property management en France et en Allemagne, de facility management et l'exploitation des résidences étudiantes n'ont pas été impactées par la crise sanitaire.

Pour limiter l'impact de cette crise, le Groupe a eu recours au chômage partiel dans toutes les entités ayant connu un ralentissement durant la première période de confinement, principalement les entités commerciales Advenis Gestion Privée et Advenis Conseil. A noter que le Groupe n'a pas obtenu de report de loyers.

Par ailleurs, le Groupe Inovalis-Advenis a entrepris les démarches sur le premier trimestre pour obtenir un Prêt Garanti par l'Etat. Un montant de 2,5m€ a été octroyé pour le sous-groupe Advenis le 28 avril 2020.

Le 7 décembre 2020, Le Groupe a procédé à la conversion de 4 360 obligations convertibles, donnant lieu à la création de 4 576 037 actions nouvelles à 0,60 € de valeur nominale soit une augmentation du capital de 2 745 622,20 €, assorti d'une prime d'apport de 10 348 789 €. Au 31 décembre 2020, le montant du capital social s'établit à 7 471 114, €.

2. Principes et méthodes comptables

Les méthodes comptables décrites ci-dessous ont été appliquées de façon constante sur toutes les périodes présentées dans les états financiers consolidés et ont été appliquées systématiquement par toutes les entités du Groupe.

2.1. Continuité d'exploitation

Au 31 décembre 2020, les états financiers consolidés ont été établis et arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation. La réalisation des éléments décrits ci-après est déterminante dans l'appréciation du principe de continuité d'exploitation au niveau du Groupe Advenis :

- Le dénouement des contentieux sur les chantiers pour un montant correspondant aux provisions qui s'y rapportent (principaux jugements rendus avant le 31.12.2021)

2.2. Recours à des estimations et aux jugements

L'établissement des états financiers conformément aux IFRS nécessite de recourir à des estimations et de formuler des hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, les montants de charges et de produits du compte de résultat et de l'état du résultat global et les engagements relatifs à la période arrêtée. Les résultats réels ultérieurs pourraient être différents. Ces estimations et hypothèses font l'objet de révisions et d'analyses régulières qui intègrent les données historiques et les données prévisionnelles.

Ces hypothèses concernent principalement l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs incorporels (notes 2.6 et 2.7), l'évaluation des indemnités de fin de carrière (note 2.18) et les provisions pour risques et charges (note 2.17), les impôts différés (note 5.4), la durée des contrats de location et le taux marginal d'emprunt utilisés pour la détermination du droit d'utilisation d'IFRS 16 (note 2.9) ainsi que les options de souscription ou d'achats d'actions (5.11).

2.3. Périmètre de consolidation et identification des entreprises consolidées

Les entités contrôlées exclusivement sont consolidées par intégration globale, conformément à IFRS 10. Le contrôle peut résulter de la détention (directe ou indirecte) d'une majorité des droits de vote, de clauses contractuelles ou résulter d'un contrôle de fait.

Les intérêts détenus dans des entités sur lesquelles le groupe exerce une influence notable sont présentés selon la méthode de mise en équivalence, conformément à IAS 28.

Société	Siège	N° de Siret	Détention Directe	Détention du Groupe	Méthode de Consolidation	Intérêts du Groupe
Advenis Value Add	Lyon	412 576 589 00045	100%	100%	I.G.	100%
Avenir Finance Corporate	Paris	421 689 159 00042	100%	100%	I.G.	100%
IAF Services	Paris	809 148 596 00012	51%	51%	I.G.	51%
Advenis Gestion Privée	Paris	431 974 963 00321	100%	100%	I.G.	100%
Aupéra	Paris	440 068 617 00024	100%	100%	I.G.	100%
Advenis Germany	Francfort	HRB 85918	100%	100%	I.G.	100%
Advenis Asset Management	Paris	443 856 885 00043	100%	100%	I.G.	100%
Advenis Residences	Paris	539 332 577 00037	0%	95,5%	I.G.	95,5%
Advenis Property Management	Paris	479 119 174 00197	0%	100%	I.G.	100%
Advenis Facility Management	Paris	380 375 014 00061	0%	100%	I.G.	100%
Advenis Conseil	Paris	479 112 252 00180	0%	100%	I.G.	100%
Advenis REIM	Paris	83340989900022	100%	100%	I.G.	100%

2.4. Variations de périmètre

2.4.1. Evénements 2020

Néant.

2.4.2. Evénements 2019

Le 28 juin 2019, la société Advenis a racheté, pour un montant symbolique, les parts sociales de la société Aupéra qu'elle avait cédées en 2017 et qui correspondent à 4,99% du capital de cette société. Cette opération a pour conséquence de modifier le pourcentage d'intérêt du groupe dans la société Aupéra (de 95,01% à 100%). La méthode consolidation de la société Aupéra ne varie pas entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019 (méthode de l'intégration globale).

Le 14 novembre 2019, la société Advenis a cédé les 49% qu'elle détenait dans le capital de la société C-Quadrat Asset Management France. Cette société et la société Aluxim (détenue à 90% par la société C-Quadrat Asset Management France) ne sont plus consolidées depuis cette date. Pour rappel, elles étaient consolidées par la méthode de la mise en équivalence au 31 décembre 2018.

2.5. Méthode de conversion

Les créances et dettes libellées en devises, dans un premier temps sont converties sur la base des cours de change effectifs au moment des transactions. Ils sont ensuite réévalués en fonction des cours en vigueur à la date de clôture.

Les différences de change résultant de cette réévaluation sont constatées au compte de résultat. Les transactions en devises présentées au compte de résultat, quant à elles, restent converties aux taux en vigueur à la date de leur réalisation. Il en va de même des flux de trésorerie.

2.6. Ecarts d'acquisition

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la norme IFRS 3. Les actifs, passifs et passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les écarts d'évaluation identifiés lors de l'acquisition sont comptabilisés dans les postes d'actifs et passifs concernés. L'écart résiduel représentatif de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part du Groupe dans l'évaluation à la juste valeur des actifs et des passifs identifiés est comptabilisé en écart d'acquisition. Il peut correspondre à une différence négative : il s'agirait alors d'un écart d'acquisition négatif (badwill) qui serait alors enregistré directement en compte de résultat au cours de l'exercice.

Selon la norme IFRS 3, un groupe prenant le contrôle d'une société/activité doit allouer le prix payé aux différents actifs et passifs acquis, y compris les actifs incorporels, même si ces derniers ne figuraient pas préalablement au bilan de la cible.

Les écarts d'acquisitions ne sont pas amortis conformément à la norme IFRS 3 Révisée « Regroupements d'entreprise ». Ils font l'objet d'un test de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur.

L'analyse des dépréciations est réalisée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie correspondant au plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de flux de trésorerie largement indépendantes. L'écart d'acquisition est testé au niveau de l'unité génératrice de trésorerie « Gestion d'Actifs & Distribution ».

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable (définie comme la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur nette des coûts de la vente). La valeur d'utilité est égale aux cash-flows prévisionnels actualisés.

Au 31 décembre 2020, les tests de dépréciation ont été réalisés sur la base de la méthode des cash-flows actualisés en retenant les hypothèses et paramètres suivants :

- Prise en compte du business plan actualisé à la date d'arrêté des comptes pour la période courant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2024, et tenant compte des conséquence connues et prévisibles liées à la crise sanitaire de la COVID-19

- Taux de croissance long terme de 1,0%,
- Actualisation à un taux de 12% des flux de trésorerie attendus

Le taux d'actualisation retenu se réfère au coût moyen pondéré du capital correspondant au coût du capital déterminé à partir d'un taux sans risque, d'une prime de risque de marché et au coût net de la dette. Le taux de croissance à l'infini est conforme aux données de marchés disponibles.

Il n'a pas été constaté de dépréciation au 31 décembre 2020 suite à la mise en œuvre de ces tests de dépréciation. Il est à noter que la conclusion de ces tests de dépréciation n'est pas sensible à une fluctuation du taux de croissance et du taux d'actualisation dans le voisinage (plus ou moins 5% pour le taux d'actualisation, et plus ou moins 1% pour le taux de croissance long terme) des hypothèses retenues ci-dessus.

2.7. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur prix de revient. Les éléments incorporels identifiés lors d'un regroupement d'entreprise sont inclus dans ce poste. Les immobilisations incorporelles regroupent principalement les fonds de commerce (relation clientèle) et les brevets et logiciels.

Les brevets et les logiciels, inclus dans les immobilisations incorporelles, sont amortis sur leur durée d'utilisation attendue par le Groupe c'est-à-dire 1 à 3 ans selon le mode linéaire.

La clientèle des sociétés Advenis Property Management, Advenis Facility Management et Advenis Conseil, regroupée dans l'UGT Services Immobiliers a été valorisée à sa juste valeur à la date d'acquisition.

Ces actifs incorporels sont amortis sur une durée de 20 ans, conformément aux pratiques d'amortissement de ces encours dans le secteur d'activité de l'administration de biens et peuvent faire l'objet d'une dépréciation complémentaire si leur valeur nette comptable est supérieure à leur valeur recouvrable.

La valeur d'utilité de l'actif économique de l'UGT Services Immobiliers a été déterminée sur la base des flux de trésorerie actualisés, basés sur le business plan de cette UGT. Les principales hypothèses utilisées sont les suivantes :

- Prise en compte d'un horizon de projection à 5 ans, comportant le business plan actualisé à la date d'arrêté des comptes pour la période courant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2024, et tenant compte des conséquence connues et prévisibles liées à la crise sanitaire de la COVID-19, ainsi qu'une année complémentaire projetée selon la même tendance de croissance
- Un taux d'actualisation de 12% correspondant au taux moyen observé sur un échantillon de sociétés comparables cotées
- Un taux de croissance à long terme de 1,0%, conforme aux données de marchés disponibles.

Au 30 juin 2020, avec la prise en compte d'un horizon de projection à 5 ans, comportant le business plan actualisé à la date d'arrêté des comptes semestriels pour la période courant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2023, la mise en œuvre de cette valorisation a conduit à constater une dépréciation complémentaire de 1,7 millions d'euros de la clientèle de l'UGT Services Immobiliers.

Au 31 décembre 2020, la prise en compte des hypothèses précitées incluant un horizon de projection à 5 ans, comportant le business plan actualisé à la date d'arrêté des comptes pour la période courant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2024 n'a pas conduit à un complément de dépréciation. La table de sensibilité montre l'évolution de cette dépréciation complémentaire en fonction du taux d'actualisation et du taux de croissance long terme retenus :

Impact en millions d'euros		Taux d'actualisation retenu				
		11,0%	11,5%	12,0%	12,5%	13,0%
% croissance long-terme	0,50%	-	-	(0,28)	(1,07)	(1,79)
	0,75%	-	-	-	(0,79)	(1,53)
	1,00%	-	-	-	(0,50)	(1,27)
	1,25%	-	-	-	(0,20)	(1,00)
	1,50%	-	-	-	-	(0,71)

2.8. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles ne font l'objet d'aucune réévaluation.

Les composantes d'une immobilisation sont comptabilisées séparément lorsque leurs durées d'utilité estimées, et donc leurs durées d'amortissement, sont significativement différentes.

2.8.1. Amortissement

L'amortissement est calculé sur le montant amortissable, qui est le coût de l'actif ou tout autre montant substitué au coût. Compte tenu de la typologie des actifs corporels, aucune valeur n'a été considérée à l'issue des durées de vie économique présentées ci-dessous.

L'amortissement est comptabilisé en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle, ce qui représente au mieux le rythme estimé de consommation des avantages économiques futurs représentatifs de l'actif excepté le matériel informatique d'Advenis Conseil, Advenis Property Management et Advenis Facility Management qui est amorti selon le mode dégressif.

Les durées estimées sont les suivantes :

Type d'immobilisation	Mode	Durée
Installations générales	Linéaire	3 à 10 ans
Matériel de bureau	Linéaire	1 à 4 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	4 à 7 ans

Les modes d'amortissement, les durées d'utilité et les valeurs résiduelles sont revus à chaque clôture annuelle et ajustés si nécessaire.

2.8.2. Coûts ultérieurs

Le coût de remplacement d'un composant d'une immobilisation corporelle est comptabilisé dans la valeur comptable de cette immobilisation s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et son coût peut être évalué de façon fiable. La valeur comptable du composant remplacé est décomptabilisée.

Les coûts d'entretien courant et de maintenance sont comptabilisés en charges au moment où ils sont encourus.

2.9. Actifs loués (en tant que preneur)

La norme IFRS 16 « Contrats de location » est d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2019. Cette norme impose aux preneurs de comptabiliser, pour les contrats éligibles à la norme, l'ensemble des loyers restant à payer sous forme d'un :

- Droit d'utilisation, en immobilisation ;
- Passif de location, en dette financière.

Le groupe applique les mesures simplificatrices prévues par la norme. A ce titre, le mode général de comptabilisation des contrats de location décrit ci-avant ne s'applique pas aux contrats suivants (dont les loyers sont comptabilisés en charges externes – note 6.3) :

- Contrats tacites sans intention de renouvellement et/ou contrats à moins d'un an,
- Contrats portant sur des actifs d'une valeur inférieure à 5 000 dollars.

A date de transition, le taux d'actualisation utilisé est le taux marginal d'endettement à cette date, regroupé s en fonction, notamment de la durée de location et du sous-jacent financé (catégorie d'actif). Il était de de 8 %. Les contrats conclus après cette date sont actualisés au taux marginal d'endettement à la date de souscription du contrat ou au taux implicite du contrat s'il est possible de le déterminer facilement.

2.10. Stocks

2.10.1. Composition du stock

Les stocks sont composés d'immeubles acquis sous le régime de marchand de biens.

2.10.2. Comptabilisation et méthode de dépréciation

A la date de clôture, les biens immobiliers sont comptabilisés à la valeur la plus basse entre le coût d'acquisition et la valeur réalisable nette.

Le coût d'acquisition intègre les charges suivantes :

- le coût d'achat de l'immobilier
- les frais d'actes, honoraires de notaire, droits de timbres et frais de publicité foncière
- les frais d'acquisition (honoraires d'entremise notamment)
- les indemnités d'éviction
- les frais d'études et de travaux
- les autres frais directement liés l'acquisition des immeubles

La valeur de réalisation nette est obtenue au travers d'expertises indépendantes effectuées sur les immeubles composant le stock immobilier du groupe Advenis ou à partir de transactions réalisées sur des lots similaires. Une dépréciation est constatée sur l'immeuble concerné lorsque sa valeur de réalisation nette est inférieure à son coût d'acquisition.

2.11. Créances clients

Les créances clients sont enregistrées à leur valeur nominale, qui correspond à leur juste valeur.

Les créances considérées comme douteuses font l'objet de provisions pour dépréciation déterminées en fonction du risque de non-recouvrement propre à chaque contrepartie (aucun impact IFRS 9 sur la méthode de provision pour dépréciation des créances clients). L'analyse statistique des pertes historiques sur le recouvrement de créances ne remet pas en cause le niveau de ces provisions.

2.12. Autres créances (comptes de Notaires)

Il s'agit en majorité des fonds détenus par les notaires à la suite des ventes réalisées par Advenis Value Add.

2.13. Autres créances courantes

Ce poste contient principalement :

- les créances sociales et fiscales du groupe,
- les comptes courants débiteurs vis-à-vis de tiers au groupe,
- les charges constatées d'avance,
- la trésorerie mandante

La trésorerie mandante des activés d'administration de biens concerne les sociétés Advenis Property Management et Advenis Facility Management. En effet, les sociétés de régies immobilières ont l'obligation d'inscrire à leur bilan le solde des comptes bancaires ouverts par elles pour le compte de leurs clients dans le cadre de la gestion locative et de copropriété.

Les charges constatées d'avance correspondent principalement à des charges à caractère d'exploitation.

2.14. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les disponibilités et les placements monétaires sans risque, mobilisables ou cessibles à très court terme, effectués par le Groupe dans le cadre de sa gestion de trésorerie au quotidien. Ces placements représentent des actifs financiers de transaction et sont donc évalués à leur juste valeur et les gains ou pertes latents sont comptabilisées en résultat. La juste valeur est déterminée par référence au prix du marché à la date de clôture de la période.

Les découverts bancaires, assimilés à un financement, sont présentés dans les « Emprunts et Dettes financières courants ».

2.15. Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les actifs non courants (ou les groupes d'actifs et passifs incluant des actifs non courants) dont la valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente plutôt que par l'utilisation continue sont classés comme actifs détenus en vue de la vente en application d'IFRS 5.

2.16. Capitaux propres (actions propres)

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres, le montant de la contrepartie payée y compris les coûts directement attribuables est comptabilisé net d'impôt en diminution des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres et déduites des capitaux propres. Lorsque les actions propres sont vendues ou remises en circulation, le montant reçu est comptabilisé en augmentation des capitaux propres, et le solde positif ou négatif de la transaction est transféré en résultats non distribués.

2.17. Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées, conformément à IAS 37, lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un évènement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques, sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Ces provisions représentent la meilleure estimation du management. En présence de plusieurs scénarios, elles sont estimées en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'établissement des comptes. Si l'effet de la valeur temps est significatif, les provisions sont actualisées.

Certaines provisions spécifiques à l'activité sont récurrentes. Advenis Property Management provisionne chaque année 100% des mandats débiteurs perdus, les mandats débiteurs actifs et les comptes d'attentes débiteurs suivant le risque de non-recouvrement, et les risques liés aux demandes en responsabilité civile professionnelle suivant une appréciation raisonnable et prudente sur avis de conseils et d'expertises.

La provision pour démantèlement constatée au passif, conformément à IFRS 16, correspond aux coûts de remise en état des locaux pour certains des baux soumis à cette norme. Ces coûts sont valorisés en date de clôture en fonction des hypothèses de gestion du groupe (congés, renouvellement, etc.) et en fonction des clauses contractuelles de chaque contrat.

2.18. Avantages au personnel

2.18.1. Régimes à prestations définies

Un régime à prestations définies est un régime d'avantages postérieurs à l'emploi autre qu'un régime à cotisations définies. L'obligation nette du Groupe au titre de régimes à prestations définies est évaluée séparément pour chaque régime en estimant le montant des avantages futurs acquis par le personnel en échange des services rendus au cours de la période actuelle et des périodes antérieures ; ce montant est actualisé pour déterminer sa valeur actuelle. Les coûts des services passés non comptabilisés et la juste valeur des actifs du régime sont ensuite déduits.

Le taux d'actualisation est égal au taux d'intérêt, à la date de clôture, des obligations de première catégorie. Les calculs sont effectués tous les ans en utilisant la méthode des unités de crédit projetées.

2.18.2. Avantages à court terme du personnel

Les obligations au titre des avantages à court terme sont évaluées sur une base non actualisée et comptabilisées lorsque le service correspondant est rendu. Un passif est comptabilisé pour le montant que le Groupe s'attend à payer au titre des plans d'intéressement et des primes réglés en trésorerie à court terme si le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite d'effectuer ces paiements en contrepartie de services passés rendus par le membre du personnel et que l'obligation peut être estimée de façon fiable.

2.18.3. Paiements fondés sur des actions

La juste valeur déterminée à la date d'attribution des droits à paiement fondé sur des actions accordés aux membres du personnel est comptabilisée en charges de personnel, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres, sur la période au cours de laquelle les membres du personnel acquièrent les droits d'une manière définitive. Le montant comptabilisé en charges est ajusté pour refléter le nombre des droits pour lesquels il est estimé que les conditions de service et de performance hors marché seront remplies, de telle sorte que le montant comptabilisé en charges in fine est basé sur le nombre réel de droits qui remplissent les conditions de service et les conditions de performance hors marché à la date d'acquisition. Pour les droits à paiement fondé sur des actions assortis d'autres conditions, l'évaluation de la juste valeur à la date d'attribution reflète ces conditions et les écarts entre l'estimation et la réalisation ne donnent lieu à aucun ajustement ultérieur.

2.19. Emprunts et dettes financières

Ils sont évalués au coût amorti sur la base d'un taux d'intérêt effectif. Les frais d'émission, qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'un passif financier, viennent initialement en diminution des emprunts et dettes financières. Ces frais sont, ensuite, amortis actuariellement sur la durée de vie du passif sur la base du taux d'intérêt effectif.

Les emprunts et dettes financières à moyen et long terme sont présentés dans les Passifs non courants. Les emprunts et dettes financières à court terme, ainsi que la part remboursable à moins d'un an des emprunts et dettes financières à moyen et long terme, sont présentés dans les Passifs courants.

L'obligation locative constatée au passif, conformément à l'application d'IFRS 16, est également présentée en emprunts et dettes financières (courants pour la part à moins d'un an, non courant pour la part à plus d'un an).

Le Groupe a les passifs financiers non dérivés suivants : des emprunts, des découverts bancaires, des dettes fournisseurs et autres dettes. De tels passifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur ajustée de tout coût de transaction directement attribuable. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti.

2.20. Instruments financiers

2.20.1. Actifs financiers

Le Groupe comptabilise initialement les prêts, créances et dépôts à la date à laquelle ils sont générés. Tous les autres actifs financiers sont comptabilisés initialement à la date de la transaction à laquelle le Groupe devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur puis classés par la suite au coût amorti, à la juste valeur par capitaux propres ou à la juste valeur par résultat en fonction de la nature de l'instrument (dette ou capitaux propres), des caractéristiques de leurs flux contractuels et de la manière dont l'entité gère ses instruments financiers (modèle de gestion ou « business model »).

Les « prêts et créances » sont des actifs financiers à paiements fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ces actifs sont comptabilisés selon le modèle du coût amorti : Ils sont comptabilisés initialement à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables, et font l'objet d'un suivi d'indication objective de dépréciation. Il s'agit des dépôts et cautionnement ainsi que les prêts comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif

Les « autres actifs financiers à la juste valeur par le résultat » contiennent les actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le résultat. Il s'agit notamment des parts de SCPI Renovalys, valorisées à la dernière valeur liquidative connue.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes bancaires et les valeurs mobilières de placement.

2.20.2. Obligations Convertibles en Actions

Le Groupe a émis, le 26 Février 2018, un emprunt obligataire convertible en actions à échéance 2021 pour un montant total de 10 266k€. Cet emprunt obligataire correspond à un instrument financier hybride, et est présenté sous deux composantes séparées en application d'IAS 32 :

- Une option de conversion, en un nombre fixe d'actions propres, qui est donc considérée comme une composante de capitaux propres, impactant les réserves de consolidation pour 328k€ ;
- Un instrument de dette comptabilisé initialement à la date d'émission en dette financière à sa juste valeur, diminuée des coûts d'émission associés pour 9 557k€. Cet instrument est par la suite comptabilisé au coût amorti. Les obligations convertibles portent intérêt au taux annuel de 6% payé semestriellement sur le nominal initial, augmenté de 9% capitalisé annuellement et payable à terme échu.

Le 24 septembre 2020, la société Inovalis a déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers un projet d'offre publique d'achat simplifiée sur les actions et les obligations convertibles de la Société non détenues par le concert formé entre la société Inovalis et la société Hoche Partners Private Equity Investors. Le 24 novembre 2020, l'Autorité des marchés financiers a rendu sa décision de conformité

Le seuil du retrait obligatoire n'ayant pas été atteint à l'issue de la durée de l'offre publique d'achat simplifiée, cette dernière n'a donc pas eu de suite.

C'est dans ces conditions que la société Inovalis et la société Hoche Partners Private Equity Investors, agissant de concert, ont converti, le 7 décembre 2020, respectivement 2.204 OCA et 2.146 OCA, qui ont donné droit à respectivement 2.313.208 et 2.252.334 actions nouvelles de la Société.

En outre, 10 OCA ont également été converties à cette occasion par d'autres titulaires d'OCA, donnant ainsi droit à 10.495 actions nouvelles de la Société.

En conséquence, le 9 décembre 2020, 4.576.037 actions nouvelles ont été créées, et l'augmentation du capital social de la Société passant à 7.471.114,20 euros divisé en 12.451.857 actions de 0,60 euro de valeur nominale chacune. L'instrument financier hybride a été repris pour les montants auxquels ils avaient été constatés en application d'IAS 32.

2.21. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du groupe est comptabilisé en conformité avec IFRS 15 et comprend :

1. Les revenus de l'activité immobilière :
   - La distribution immobilière : le chiffre d'affaires est reconnu à la date de signature de l'acte authentique pour les programmes commercialisés par le groupe et à l'avancement pour les programmes dont les travaux sont par ailleurs exécutés par le groupe.
   - La gestion de syndic et de copropriété : les produits générés sont constatés en application de chaque contrat signé correspondant aux biens donnés en gérance, dans le respect des modalités prévues.
   - Les marchés de contractant général : les produits des contrats de construction (y compris des contrats en l'état futur d'achèvement) sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement technique par les coûts.
2. Les revenus des produits financiers et d'assurance-vie sont comptabilisés en produits à l'issue du délai de réflexion légal accordé aux clients ou lors de l'acceptation des contrats par la compagnie d'assurance.
3. Les produits issus des prestations de conseil sont constatés en chiffres d'affaire dès lors que l'opération sous-jacente est définitivement réalisée à la date d'établissement des comptes (conditions suspensives levées).

Le carnet de commandes du Groupe au 31 décembre 2020 s'établit à 2 727k€.

En milliers d'euros	31/12/2019	Augmentation	Réduction	31/12/2020
Carnet de commandes	**4 134**	**224**	**(1 632)**	**2 727**
dont maturité inférieure à 1 an	2 120			1 297
dont maturité comprise entre 1 et 5 ans	2 014			1 430

Le carnet de commandes représente, pour la distribution immobilière du Groupe :

- Le chiffre d'affaires des actes notariés au 31 décembre 2020 restant à reconnaitre sur la durée des travaux futurs dans le cas de programmes dont les travaux sont exécutés par le Groupe,
- Le chiffre d'affaires des réservations restant à notarier au 31 décembre 2020 dans le cas de programmes distribués par le Groupe.

Le groupe a opté pour un carnet de commandes simplifié, les autres typologies de Chiffre d'affaires étant constatées à hauteur de son droit à facturer.

2.22. Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net comprend les produits et les charges liés à l'endettement financier net constitué de l'ensemble des emprunts et dettes financières courants et non courants, diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

2.23. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend la charge (le produit) d'impôt exigible et la charge (le produit) d'impôt différé. Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés en résultat sauf s'ils se rattachent à un regroupement d'entreprises ou à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres ou en autres éléments du résultat global.

L'impôt exigible est :

- Le montant estimé de l'impôt dû (ou à recevoir) au titre du bénéfice (ou de la perte) imposable d'une période, déterminé en utilisant les taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture
- Tout ajustement du montant de l'impôt exigible au titre des périodes précédentes.

L'impôt différé est comptabilisé sur la base des différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs et leurs bases fiscales. Les éléments suivants ne donnent pas lieu à la constatation d'impôt différé :

- La comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable
- Les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible (en tenant compte, pour les différences temporelles imposables, de la capacité du groupe à contrôler la date à laquelle la différence temporelle s'inversera).

De plus, l'impôt différé n'est pas comptabilisé en cas de différences temporelles imposables générées par la comptabilisation initiale d'un écart d'acquisition.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé et le passif réglé, sur la base des réglementations fiscales qui ont été adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont compensés s'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôt exigible, et s'ils concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale, soit sur la même entité imposable, soit sur des entités imposables différentes, mais qui ont l'intention de régler les actifs et les passifs d'impôt exigible sur la base de leur montant net ou de réaliser les actifs et de régler les passifs d'impôt simultanément.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé au titre des différences temporelles déductibles et des pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés que dans la mesure où il est probable que le groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ceux-ci pourront être imputés.

Les actifs d'impôt différé sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la mesure où il n'est désormais plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible.

2.24. Résultat par action

Le résultat net par action est calculé en divisant le bénéfice net de la société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait de l'exercice des bons de souscription d'actions en cours.

Conformément à IAS 33, le calcul du résultat par action ne tient pas compte d'hypothèses de conversion, d'exercice ou d'autres émissions d'actions ordinaires potentielles lorsque ces actions ordinaires potentielles sont antidilutives. Les actions ordinaires sont antidilutives lorsque leur conversion en actions ordinaires aurait pour effet d'augmenter le résultat par action ou de diminuer la perte par action des activités ordinaires poursuivies.

3. Information sectorielle

Un secteur opérationnel est une composante du Groupe qui se livre à des activités dont elle est susceptible de retirer des revenus et supporter des charges, y compris des revenus et des charges liés aux transactions avec d'autres composantes du Groupe. Le résultat opérationnel du secteur est régulièrement examiné par le Management afin de prendre des décisions quant aux ressources à affecter au secteur et d'en évaluer ses performances. Des informations financières distinctes sont disponibles pour cette composante.

Le suivi opérationnel des performances par le management du groupe répondant aux critères de la norme IFRS 8 s'axe autour de trois cœurs de métiers, les services supports (Advenis et IAF Services) étant ventilés avec une clé de répartition sur chacun des trois métiers.

Le résultat de cession des sociétés C-Quadrat Asset Management et Aluxim, constaté le 14 novembre 2019, contribue positivement au résultat opérationnel de la Business Unit Gestion d'Actifs et Gestion Privée et Distribution (voir note 3.1).

Gestion d'Actifs & Gestion Privée & Distribution	Services Immobiliers	Production Immobilière
Advenis Gestion Privée	Advenis Asset Management	Aupera
Avenir Finance Corporate	Advenis Property Management	Advenis Résidences
Advenis Real Estate Investment Management	Advenis Facility Management	Advenis Value Add
Aluxim (cédée le 14 novembre 2019)	Advenis Conseil	
C-Quadrat Asset Management France (cédée le 14 novembre 2019)	Advenis Germany	

3.1. Compte de résultat par secteur d'activité

Compte de résultat (en milliers d'euros)	31/12/2020 Résultat consolidé sur 12 mois				31/12/2019 Résultat consolidé sur 12 mois			
	Distribution & Gestion d'Actifs	Services immo.	Production	Total	Distribution & Gestion d'Actifs	Services immo.	Production	Total
Chiffre d'affaires consolidé	**36 877**	**17 700**	**14 990**	**69 568**	**41 439**	**22 913**	**18 750**	**83 102**
Marge brute	**20 654**	**15 993**	**2 742**	**39 389**	**19 115**	**18 232**	**3 322**	**40 669**
% Marge Opérationnelle	*56,0%*	*90,4%*	*18,3%*	*56,6%*	*46,1%*	*79,6%*	*17,7%*	*48,9%*
Charges externes	(2 745)	(4 469)	(1 103)	(8 317)	(2 925)	(4 749)	(1 098)	(8 772)
Amortissements des immobilisations	(836)	(1 646)	(2 551)	(5 033)	(638)	(1 369)	(2 097)	(4 104)
Frais de personnel	(7 529)	(12 104)	(1 618)	(21 250)	(8 933)	(12 012)	(1 624)	(22 569)
Dont: Coût des paiements en actions	-	-	-	-	*(119)*	-	-	*(119)*
Autres charges et produits	(4 309)	1 190	58	(3 060)	(3 061)	1 356	(660)	(2 365)
Résultat opérationnel courant	**5 236**	**(1 036)**	**(2 471)**	**1 729**	**3 559**	**1 458**	**(2 158)**	**2 859**
Résultat de cession des actifs	-	-	-	-	226	-	-	226
Dépréciation d'actifs	-	(1 700)		(1 700)	-	-	-	-
Autres charges et produits non courants	(174)	(750)	(799)	(1 722)	(286)	(556)	(1 202)	(2 043)
Résultat opérationnel	**5 062**	**(3 485)**	**(3 270)**	**(1 693)**	**3 499**	**902**	**(3 360)**	**1 042**
(+) Résultat financier	(2 059)	(369)	(899)	(3 327)	(1 808)	(760)	(858)	(3 426)
(+/-) Résultat stés MEE	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Impots sociétés	(64)	346	149	431	(248)	(227)	13	(462)
Résultat consolidé	**2 939**	**(3 508)**	**(4 020)**	**(4 590)**	**1 443**	**(85)**	**(4 204)**	**(2 846)**

Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2019 ont été modifiés dans le cadre de la correction d'erreur mentionnée en note 1.5

Marge brute opérationnelle

Conformément à l'application de la norme IFRS 8 et en adéquation avec le reporting de gestion interne, la marge brute opérationnelle du Groupe est la différence entre le chiffre d'affaires du Groupe et les charges opérationnelles directement imputables aux revenus générés.

Les charges opérationnelles comprennent principalement les charges directes d'activités propres à chaque produit composant le chiffre d'affaires du Groupe. Elles sont le reflet des charges opérationnelles du reporting de gestion interne du Groupe Advenis conformément aux critères de la norme IFRS 8.

Pour l'activité **Distribution et Gestion d'actifs**, il s'agit des charges suivantes :

- Les frais administratifs et de dépositaires
- Les honoraires rattachés aux produits
- Les rétrocessions aux différents partenaires
- Les charges directes d'exploitation

Pour l'activité **Service immobilier**, il s'agit des charges suivantes :

- Les honoraires rattachés aux produits
- Les rétrocessions aux différents partenaires
- Les charges directes d'exploitation

Pour l'activité **Production**, il s'agit des charges suivantes :

- Le coût d'achat des immeubles
- Les honoraires rattachés aux produits
- Les rétrocessions aux différents partenaires
- Les charges directes d'exploitation

Le chiffre d'affaires Consolidé déduit des charges opérationnelles équivaut à la Marge Opérationnelle suivie par le Groupe

3.2. Bilan consolidé par secteur d'activité

Bilan (en milliers d'euros)	31/12/2020				31/12/2019			
	Distribution & Gestion d'Actifs	Services immo.	Production	Total	Distribution & Gestion d'Actifs	Services immo.	Production	Total
Actifs sectoriels	**26 857**	**43 131**	**25 414**	**95 402**	**17 074**	**51 910**	**33 583**	**102 567**
Dont :								
Ecart d'acquisition	5 305	-	-	5 305	5 305	-	-	5 305
Immobilisations Incorporelles	1 196	14 807	105	16 107	1 872	17 486	9	19 367
Immobilisations Corporelles	1 939	3 895	15 598	21 433	2 534	4 689	18 053	25 276
Stocks	-	-	926	926	-	-	1 983	1 983
BFRE Actif	18 417	24 428	8 785	51 630	7 363	29 735	13 538	50 636
Autres Actifs								
Immobilisations Financières	359	232	1 032	1 622	477	45	1 139	1 661
Impots différés et créance d'impôt	1 279	2 349	1 376	5 004	1 666	3 096	1 597	6 360
Trésorerie Mandants	-	34 469	-	34 469	-	33 082	-	33 082
Trésorerie Active	2 321	1 572	299	4 193	1 809	2 772	612	5 192
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des actifs	**30 816**	**81 753**	**28 121**	**140 691**	**21 026**	**90 904**	**36 931**	**148 862**
Passifs sectoriels	**11 447**	**53 187**	**31 858**	**96 492**	**5 009**	**57 457**	**34 733**	**97 199**
Autres Passifs								
Capitaux propres	16 931	17 123	(20 731)	13 324	10 302	14 360	(20 002)	4 659
Emprunts et Trésorerie Passive	2 437	11 308	16 994	30 740	5 716	18 204	22 200	46 121
Impôts différés passifs	-	135	-	135	-	884	-	884
Total des passifs	**30 816**	**81 753**	**28 121**	**140 691**	**21 026**	**90 904**	**36 931**	**148 862**

Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2019 ont été modifiés dans le cadre de la correction d'erreur mentionnée en note 1.5

4. Gestion du risque financier

4.1. Introduction

Le Groupe est exposé aux risques suivants liés à l'utilisation d'instruments financiers :

- risque de crédit,
- risque de taux d'intérêt,
- risque de liquidité,
- risque opérationnel.

Cette note présente des informations sur l'exposition du Groupe à chacun des risques ci-dessus, ses objectifs, sa politique et ses procédures d'estimation et de gestion des risques, ainsi que sa gestion du capital. Des informations quantitatives figurent dans d'autres notes de ces états financiers consolidés.

4.2. Le cadre de la gestion du risque

Il incombe au conseil d'administration de définir et superviser le cadre de la gestion des risques du Groupe. La politique de gestion des risques du Groupe a pour objectif d'identifier et d'analyser les risques auxquels le Groupe est confronté, de définir les limites dans lesquelles les risques doivent se situer et les contrôles à mettre en œuvre, de gérer les risques et de veiller au respect des limites définies.

4.2.1. Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

A la date de clôture, la ventilation par antériorité des créances clients brutes est la suivante :

En milliers d'euros	Créances clients échues à la date de clôture				Créances clients non échues	Total
	0-30 jours	31-90 jours	au-delà de 91 jours	total		
Au 31/12/2020	557	2 489	25 528	28 575	14 070	42 645

Les créances échues à plus de 90 jours s'élèvent à 25,5m€ et se décomposent ainsi :

- 2,5m€ de créances douteuses dépréciées à 100%
- 10,8m€ de créances avec des entités du Groupe non consolidées
- 10,4m€ de créances sur des chantiers Aupéra, apurées via délégation de paiement pour les chantiers en cours ou ayant fait l'objet d'une revue spécifique lorsque le chantier est livré, et nettes des dettes également comptabilisées sur ces mêmes chantiers
- 1,8m€ de créances âgées ayant été revues et provisionnées en cas de pertes attendues.

4.2.2. Risque de taux d'intérêt

L'exposition au risque de taux d'intérêt existe essentiellement sur l'endettement du groupe (hors dettes de location) qui est pour partie basé sur des taux d'intérêts variables. Le Groupe n'a pas recours à des instruments dérivés pour se couvrir contre le risque de taux d'intérêt.

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Dettes financières à taux variable	6 379	7 144
Dettes financières à taux fixe	2 685	13 842
Dettes financières portant des intérêts	**9 065**	**20 987**

Sur la base de l'endettement financier brut au 31 décembre 2020, d'une dette constante sur la période, la sensibilité à une variation instantanée de +0.5% des taux d'intérêt à court terme (et symétriquement -0.5%) représenterait une charge financière supplémentaire de 25k€ et symétriquement une économie de 25 K€ et serait sans impact significatif sur l'endettement net.

4.2.3. Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à remplir ses obligations relatives aux passifs financiers qui seront réglés par remise de trésorerie ou d'autres actifs financiers. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou dégradées, sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

4.2.4. Risque opérationnel

Le risque opérationnel correspond au risque de perte directe ou indirecte générée par un ensemble de facteurs internes liés aux processus du Groupe, à son personnel, à la technologie, à l'infrastructure, et par des facteurs externes autres que les risques de crédit, de marché et de liquidité tels que la conformité aux règles légales et réglementaires et aux règles de conduite de la profession. Les risques opérationnels sont générés par toutes les opérations du Groupe. L'objectif du Groupe est de gérer son risque opérationnel de façon à trouver un équilibre permettant d'éviter des pertes financières et une atteinte à l'image du Groupe tout en contrôlant l'efficacité des coûts et en évitant les procédures de contrôle susceptibles de décourager l'initiative et la créativité.

5. Notes sur le Bilan

5.1. Ecarts d'acquisition

Les variations des écarts d'acquisition s'analysent de la manière suivante :

Valeurs brutes (milliers d'euros)	Date d'acquisition	déc-19	Variation de périmètre	Acquisition	Cession	déc-20
Distribution & Gestion d'Actifs	juil-14	5 305		-	-	5 305
Production	n.a.	-		-	-	
Services Immobiliers	n.a.	-	-	-	-	-
Perte de valeur (milliers d'euros)	**Date d'acquisition**	**déc-19**	**Variation de périmètre**	**Dotation**	**Reprise**	**déc-20**
Distribution & Gestion d'Actifs	juil-14	-	-	-	-	-
Production	n.a.	-	-	-	-	-
Services Immobiliers	n.a.	-	-	-	-	-
Valeur nette (milliers d'euros)	**Date d'acquisition**	**déc-19**	**Variation de périmètre**	**Acquisition**	**Cession**	**déc-20**
Distribution & Gestion d'Actifs	juil-14	5 305	-	-	-	5 305
Production	n.a.	-		-	-	
Services Immobiliers	n.a.	-	-	-	-	-
Total		**5 305**				**5 305**

L'écart d'acquisition résiduel issu de l'opération de rapprochement correspond à la différence entre la juste valeur de la contrepartie transférée (le sous-groupe Advenis dans le cadre de l'acquisition inversée) et la juste valeur des actifs et passifs de cette société issue du processus d'allocation du prix d'acquisition conformément à l'application d'IFRS 3.

Le 18 juillet 2014, le Groupe Advenis a intégré la globalité des activités de Services Immobiliers du Groupe Inovalis sous forme d'apport de titres. La juste valeur du groupe Advenis a été établie à partir de la valeur de l'action d'Advenis retenue pour déterminer le nombre de titres à émettre lors de l'augmentation de capital du 18 juillet 2014. La valeur de l'action d'Advenis est celle retenue pour les calculs de parité (cf. document E numéro d'enregistrement AMF : E.14-043).

L'exercice d'allocation du prix d'acquisition entre les actifs et les passifs a été réalisé et a donné lieu à la réévaluation de certains actifs et passifs.

Selon la norme IFRS 3, un groupe prenant le contrôle d'une société/activité doit allouer le prix payé aux différents actifs et passifs acquis, y compris les actifs incorporels, même si ces derniers ne figuraient pas préalablement au bilan de la cible. Cet exercice d'allocation du prix d'acquisition entre les actifs et les passifs a été réalisé et a donné lieu à la réévaluation de certains actifs et passifs.

La juste valeur du groupe Advenis retraité de la situation nette consolidée au 31 décembre 2014 des sociétés acquises et des travaux d'allocation du prix d'acquisition entre les actifs et les passifs font ressortir un écart d'acquisition résiduel global de 7 427k€. Il est affecté en totalité à l'UGT « Gestion d'Actifs & Distribution ».

Au 31 décembre 2017, 2 122k€ de cet écart d'acquisition ont été reclassés comme détenus en vue de la vente. En effet, sur la base de valorisations externes reçues pour chaque composante de l'UGT (AIM – Pôle SCPI, AIM- Pôle Financier et AGP), il ressort que le Pôle Financier représente 28.6 % de la valeur totale de l'UGT soit 2 122k€ de quote-part d'écart d'acquisition.

5.2. Détail des immobilisations

5.2.1. Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Concessions, brevets, logiciels	2 637	996
Fonds de commerce (relation clientèle)	36 847	36 847
Immobilisations incorporelles en cours et avances	405	1 737
Valeurs brutes	**39 890**	**39 580**
Concessions, brevets, logiciels	1 471	765
Fonds de commerce (relation clientèle)	11 172	10 007
Autres immobilisations incorporelles	-	-
Amortissements	**12 643**	**10 773**
Concessions, brevets, logiciels	-	-
Fonds de commerce (relation clientèle)	11 140	9 440
Autres immobilisations incorporelles	-	-
Dépréciations	**11 140**	**9 440**
Valeurs Nettes	**16 107**	**19 367**

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Concessions, brevets, logiciels	Linéaire	1 à 7 ans
Fonds de commerce (relation clientèle)	Linéaire	20 ans

La clientèle de l'UGT Services Immobiliers, a été valorisée à sa juste valeur à la date d'acquisition.

Ces fonds de commerce sont amortis sur une période de 20 ans après étude des pratiques d'amortissements de ces encours dans le secteur d'activité de l'administration de biens. La valeur recouvrable de ces actifs incorporels correspondant à leur valeur d'utilité a conduit le groupe à comptabiliser une dépréciation de 9 440k€ sur la base des tests du test de valorisation de l'actif économique de l'UGT Services Immobiliers pratiqué au titre de l'exercice 2015.

Au 31 décembre 2020 et tenant compte des impacts de la COVID-19 sur le business plan du Groupe, le Groupe constate que la valeur d'utilité de l'UGT Services immobiliers est inférieure à la valeur nette comptable des actifs incorporels. La perte de valeur constatée a conduit à une dépréciation complémentaire de 1,7m€ constatée au 31 décembre 2020 (voir note 2.7).

Détail des variations :

En milliers d'euros	Valeur brute	Amort.	Dépréc.	Valeur nette
Valeur au 31 décembre 2018	**38 492**	**9 452**	**9 440**	**19 600**
Acquisitions / (dotations nettes)	1 181	1 396	-	(215)
(cessions)/reprises sur cessions	(97)	(76)	-	(20)
Autres	4	-	-	4
Valeur au 31 décembre 2019	**39 580**	**10 773**	**9 440**	**19 367**
Acquisitions / (dotations nettes)	310	1 870	1 700	(3 260)
(cessions)/reprises sur cessions				
Autres				
Valeur au 31 décembre 2020	**39 890**	**12 643**	**11 140**	**16 107**

5.2.2. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Installations techniques, matériel	17	18
Autres immobilisations corporelles	1 843	1 701
Immobilisations en cours	-	5
Droit d'utilisation IFRS 16	28 603	28 313
Valeurs brutes	**30 464**	**30 036**
Installations techniques, matériel	17	14
Autres immobilisations corporelles	1 096	982
Droit d'utilisation IFRS 16	7 917	3 764
Amortissements	**9 031**	**4 760**
Dépréciations		
Valeurs Nettes	**21 433**	**25 276**

Type d'immobilisation	Mode	Durée
Installations générales	Linéaire	3 à 10 ans
Matériel de bureau	Linéaire	1 à 4 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	4 à 7 ans

Détail des variations :

En milliers d'euros	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
Valeur au 31 décembre 2018	**1 832**	**941**	**892**
Acquisitions / (dotations nettes)	61	175	(114)
(cessions)/reprises sur cessions	(166)	(120)	(47)
Autres	(4)		(4)
Première application d'IFRS 16	28 313	3 764	24 549
Valeur au 31 décembre 2019	**30 036**	**4 760**	**25 276**
Acquisitions / (dotations nettes)	491	184	307
Droits d'utilisations	290	4 153	(3 863)
(cessions)/reprises sur cessions	(355)	(67)	(288)
Valeur au 31 décembre 2020	**30 464**	**9 031**	**21 433**

La valeur brute de la première application d'IFRS 16 a été modifiée conformément à la note correction d'erreur 1.5.

5.3. Autres actifs financiers

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Dépots et cautionnements	509	506
Prêts	489	501
Prêts et créances	**998**	**1 006**
Parts Renovalys (1)	561	568
Liquidité sur contrat d'animation de titre	-	20
Autres	64	67
Autres Actifs financiers	**624**	**655**
Total	**1 622**	**1 661**

(1) Les parts Renovalys sont évaluées à la Juste Valeur sur la base de la dernière valeur liquidative connue. La contrepartie de la variation de juste valeur est comptabilisée au résultat.

A noter que la société n'a pas d'instruments financiers type dérivé.

5.4. Impôts différés nets

En milliers d'euros	31/12/2019	Dotations / Reprises	Changement de taux	31/12/2020
Avantages accordés aux salariés	163	(22)	(18)	123
Provisions non déductibles	20	14	(1)	32
Déficits fiscaux	3 657		(207)	3 450
Juste valeur relation clients Adyal	(838)	709	36	(92)
Impôts différés liés à IFRS 16	135	55	(8)	182
Provision UGT Production Immo		146		146
Provisions règlementées	(69)	2	4	(63)
Impôts différés nets	**3 068**	**904**	**(194)**	**3 779**
Dont:				
- impôts différés Actifs	3 951			3 871
- impôts différés Passifs	(884)			(93)

Conformément à la norme IAS 12, les actifs d'impôt différés sur déficit activés sont constatés pour le montant probable des bénéfices imposables futurs sur lesquels les pertes fiscales au 31 décembre 2020 pourront être imputées. L'activation des impôts différés actifs issus des déficits fiscaux reposent sur des perspectives de consommation de ces impôts différés dans un horizon de 5 ans, via des perspectives de bénéfices futurs, comportant le business plan actualisé à la date d'arrêté des comptes pour la période courant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023 et tenant compte des conséquences connues et prévisibles liées à la crise sanitaire de la COVID-19, ainsi que deux années complémentaires projetées selon l'année terminale du business plan et sans hypothèses de croissance.

Une baisse de 5% de la rentabilité attendue par année impacte de -0,2m€ la consommation sur 5 ans de ces déficits. A contrario, la prise en compte d'hypothèses de croissance de + 15% sur les deux années complémentaires impacterait de +0,2m€ la consommation sur 5 ans de ces déficits.

La base d'impôts différés activés n'a pas été modifiée sur l'exercice.

Le montant des déficits non activés s'élève à 64,2m€ au 31 décembre 2020.

La vérification de comptabilité dont Advenis Gestion Privée a fait l'objet a conduit au rehaussement de sa base imposable et donc une diminution de ses déficits reportables pour un montant de 1,5m€ au titre des trois exercices concernés par le contrôle fiscal, au titre de la correction de leur bilan d'ouverture. Cette rectification est sans impact sur les comptes consolidés, le groupe n'ayant pas activé l'intégralité de ses déficits reportables.

5.5. Détail du stock et encours

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles	1 727	3 232
Dont frais financiers	*41*	*41*
Valeurs brutes	**1 727**	**3 232**
Provisions pour dépréciation	800	1 249
Stocks et encours nets	**926**	**1 983**

Le stock immobilier est comptabilisé au coût d'acquisition. Il fait l'objet d'un test de dépréciation sur la base d'expertises immobilières.

5.6. Créances clients

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Valeur brute	42 645	41 833
Provisions pour dépréciation	2 502	2 113
Valeur nette	**40 144**	**39 721**

Le groupe procède régulièrement à une révision de ces créances clients sur une base d'éléments objectifs (antériorité, risque client, …) afin d'anticiper et d'identifier des risques clients latents (note 2.11).

5.7. Autres créances (comptes de Notaire)

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Valeur brute	235	575
Provisions pour dépréciation	118	189
Valeur nette	**118**	**386**

Ces créances sont dépréciées en fonction de leur probabilité de recouvrement.

5.8. Autres créances courantes

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Créances fiscales (hors impôt sur les bénéfices)	8 183	7 512
Créances sociales	241	204
Charges constatées d'avance	990	1 037
Compte courant	621	609
Trésorerie Mandats	34 469	33 082
Autres actifs courants	1 335	1 168
Total	**45 838**	**43 611**

L'activité de services immobiliers s'exerce au travers de mandats signés avec les clients, pour lesquels le groupe est amené à ouvrir et à gérer des comptes bancaires ("comptes mandants"). Si Advenis ne peut effectivement utiliser les fonds concernés que dans le cadre de son mandat, le risque d'insuffisance est entièrement porté par Advenis. Conformément aux principes posés par loi Hoguet puis la loi Alur, le groupe a souscrit à une garantie financière afin de protéger les fonds des mandants.

5.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Valeurs mobilières de placements	950	2 850
Comptes bancaires et autres disponibilités	3 243	2 342
Trésorerie Active	**4 193**	**5 192**
Découverts bancaires	-18	-81
Trésorerie Passive	**-18**	**-81**
Trésorerie Nette	**4 176**	**5 111**

Toutes les valeurs mobilières de placement ainsi que les concours bancaires et autres disponibilités sont des sommes immédiatement disponible ou mobilisable à court terme.

5.10. Composition des Capitaux propres du groupe

Le capital social est composé de 12 451 857 actions d'un nominal de 0,60 soit 7 471 milliers d'euros. La composition du capital et des actions dilutives est la suivante :

	Actions Ordinaires	BSA	Stock Option
Situation au 31 décembre 2018	**7 875 820**	**336 000**	**25 000**
Emission d'Actions	-	-	-
Annulation de Stocks Option	-	-	5 000
Situation au 31 décembre 2019	**7 875 820**	**336 000**	**20 000**
Emission d'Actions	4 576 037	-	-
Annulation de stocks option et de bons de souscription d'actions	-	336 000	20 000
Situation au 31 décembre 2020	**12 451 857**	**0**	**0**

À la suite de la conversion le 7 décembre 2020 par les sociétés Inovalis et Hoche Partners Private Equity Investors et par d'autres titulaires d'OCA de 4 360 OCA, 4.576.037 actions nouvelles ont été créées le 9 décembre 2020.

5.11. Options de souscription ou d'achats d'actions et actions gratuites

Le tableau ci-après récapitule les données relatives aux plans d'options en vigueur à l'ouverture 2020 et ayant pris fin sur cette même période :

Date d'attribution	Nombre d'options	Nombre d'options non exercées et excerçables	Période d'exercice de - à		Prix d'exercice
25-févr-14	95 000	20 000	24-févr-18	24-févr-20	5,70
06-janv-15	336 000	336 000	05-févr-15	04-févr-15	11,30

La charge comptabilisée au 31 décembre 2020 est nulle.

5.11.1. Actions gratuites

Aucune attribution gratuite d'actions de la Société n'a été décidée au cours de l'exercice 2020.

Aucun plan de distribution d'actions gratuites n'est en cours

5.11.2. Stock-Options

Le Conseil d'Administration du 25 février 2014 a procédé à l'attribution conditionnelle de 95 000 stock-options.

Conditions d'acquisition des droits : Le plan prévoit une période d'acquisition de 4 ans.

Conditions d'exercice des stock-options : Le plan prévoit une période d'exercice de 2 ans sous condition du statut du bénéficiaire.

Juste valeur des stock-options : La juste valeur correspond à la valeur de l'action au jour de l'attribution sous déduction de l'hypothèse de distribution de dividendes pendant la période d'acquisition. Sur la base de ces hypothèses la juste valeur s'élève à 5,7 €.

La charge comptabilisée au 31 décembre 2020 est nulle.

5.11.3. Bons de souscription d'actions (BSA)

Conformément aux décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 janvier 2015, la Société a procédé à l'émission de 336.000 Bons de Souscription d'Actions. Ces Bons sont devenus caduques le 5 février 2020.

Juste valeur des BSA : La juste valeur de chaque BSA s'élève à 1.48 € donnant droit chacun à l'attribution d'une action ordinaire de la Société. La charge comptabilisée au 31 décembre est nulle.

5.12. Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Provision pour pertes à terminaison	440	230	91	580
Provisions pour litiges	818	302	141	979
Provisions garantie clients		-	-	
Autres provisions pour risques & charges	4 598	2 191	796	5 992
Total	**5 856**	**2 723**	**1 028**	**7 551**

Le Groupe Advenis a constaté une provision pour pertes à terminaison dans le cadre de marchés de travaux signés pour lesquels une perte est attendue, cette provision est ajustée à chaque clôture et s'élève à 580k€ au 31 décembre 2020.

Les autres provisions correspondent à des litiges sur les chantiers historiques du Groupe, à des litiges salariés, aux risques sur mandats débiteurs et comptes d'attentes et à la provision pour démantèlement constatée conformément à IFRS 16.

Provisions pour avantages accordés aux salariés :

En milliers d'euros	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Provisions engagements retraites	583	24	113	494
Provisions médailles du travail		-	-	
Total	**583**	**24**	**113**	**494**

5.13. Emprunts et dettes financières

Analyse par nature :

	31/12/2019		31/12/2020	
En milliers d'euros	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts obligataires	11 627	212	-	128
Emprunts sur immobilier	-	156	-	6
Emprunts participatifs	6 172	-	6 374	-
Emprunts auprès des actionnaires	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédits	-	816	-	-
Dépôts et cautionnement	294	-	305	-
Dettes financières diverses	-	2 004	2 557	
Dettes financières de location	21 037	3 721	17 873	3 480
Dépôts et concours bancaires	-	81	-	18
Total	**39 130**	**6 991**	**27 108**	**3 632**

Analyse par maturité :

En milliers d'euros	31/12/2020	Echéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires	128	128	-	
Emprunts sur immobilier	6	6	-	-
Emprunts participatifs	6 374	-	-	6 374
Emprunts auprès des établissements de crédits	-	-	-	-
Dépôts et cautionnement	305	-	-	305
Dettes financières diverses	2 557		2 557	-
Dettes financières de location	21 353	3 480	16 045	1 828
Dépôts et concours bancaires	18	18	-	-
Total	**30 739**	**3 632**	**18 602**	**8 506**

Nous précisons que les dettes à échéances entre un et cinq ans concernent :

- Les dettes financières de location, sans impact sur le risque de liquidité

- Le Prêt Garanti par l'état d'un montant de 2,5m€, qui sera amorti sur 4 ans dès septembre 2022 soit une annualité hors intérêts de 0,2m€ en 2022, 0,6m€ en 2023 et 2024et un solde de 0,4m€ en 2025.

Analyse de la variation :

En milliers d'euros	31/12/2019	Augm.	Remboursement	31/12/2020
Emprunts obligataires	11 838	1 909	13 619	128
Emprunts sur immobilier	156		151	6
Emprunts participatifs	6 172	202		6 374
Emprunts auprès des établissements de crédits	816		816	-
Dépôts et cautionnement	294	10		305
Dettes financières diverses	2 004	2 557	2 004	2 557
Dette financière de location	24 758		3 406	21 353
Emprunts et autres dettes financières	**46 039**	**4 678**	**19 995**	**30 722**
Dépôts et concours bancaires	81		64	18
Total emprunts et dettes financières	**46 121**	**4 678**	**20 059**	**30 739**

Les emprunts sur immobilier correspondaient aux financements des biens immobiliers en stock de la filiale Advenis value Add, remboursés lors de la vente du lot concerné en 2020.

L'emprunt auprès des établissements de crédits est le prêt contracté par la filiale Advenis Asset Management auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Provence Alpes Corse dans le cadre de l'acquisition des sociétés ex Adyal en avril 2013. Il a été totalement remboursé sur l'exercice.

L'emprunt participatif est un titre subordonné à durée indéterminée (TSDI) pour la dette levée par Advenis Asset Management auprès du groupe Inovalis pour acquérir les sociétés ex Adyal.

Le Groupe a émis, le 26 février 2018, un emprunt obligataire convertible en actions à échéance février 2021 pour un montant total de 10 266k€. Cet emprunt obligataire correspond à un instrument financier hybride, et est présenté sous deux composantes séparées en application d'IFRS 9 :

- Une option de conversion, en un nombre fixe d'actions propres, qui est donc considérée comme une composante de capitaux propres comptabilisée en capitaux propres (pour 328k€)
- Un instrument de dette comptabilisé initialement au bilan à hauteur de sa juste valeur moins les coûts d'émission associés (9 557k€). Cet instrument est par la suite comptabilisé au coût amorti et augmenté d'intérêts capitalisés, pour un total en dettes financières de 12 326k€ avant la conversion.

Cet emprunt a été converti pour un montant de 13,1m€ en date du 7 décembre 2020.

5.14. Autres passifs courants

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs	25 667	27 276
Fournisseurs	**25 667**	**27 276**
Dettes fiscales (hors impôt sur les bénéfices)	13 038	12 904
Dettes sociales	6 390	5 236
Dettes fiscales et sociales	**19 428**	**18 140**
Avances, acomptes reçus sur commandes	57	389
Compte courant sociétés non intégrées	3 525	4 207
Comptes des notaires	118	454
Autres dettes	2 599	2 321
Produits constatés d'avance	2 212	4 280
Autres Dettes	**8 510**	**11 651**
Clients Créditeurs Mandants	34 882	33 528
Clients Créditeurs Mandants	**34 882**	**33 528**
Total	**88 486**	**90 596**

5.15. Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	31.12.2020	31.12.2019	Variation
Stock & encours	**926**	**1 983**	**+1 057**
Créances clients	40 144	39 721	-423
Créances d'impôt courant	1 133	2 408	+1 275
Comptes de notaires	118	386	+268
Autres créances courantes	45 838	43 611	-2 227
Créances d'exploitation	**87 233**	**86 126**	**-1 107**
Dettes fournisseurs	25 667	27 276	+1 610
Dettes fiscales et sociales	19 428	18 140	-1 287
Autres dettes	16 937	11 651	-5 286
Clients créditeurs Mandants	26 455	33 528	+7 073
Dettes d'exploitation	**88 486**	**90 596**	**+2 109**

6. Notes sur le compte de résultat

6.1. Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Distribution & Gestion d'Actifs	36 877	41 439
Services Immobiliers	17 700	22 913
Production	14 990	18 750
Chiffre d'Affaires Consolidé	**69 568**	**83 102**

6.2. Frais de personnel et effectifs

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Salaires Bruts	15 068	16 014
Charges patronales	6 182	6 436
Coûts des paiements en actions		119
Total	**21 250**	**22 569**
Effectif moyen	**285**	**296**

6.3. Détail des charges externes

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Consommables (électricité, Fournitures administratives)	173	141
Sous traitance générale	553	436
Location Immobilière	1 338	1 044
Location mobilière, entretien, maintenance	668	588
Assurances	852	713
Documentation et base de données	56	25
Personnels Extérieur	754	963
Honoraires	1 584	2 060
Publicité	576	758
Frais de déplacements	656	1 023
Télécommunication (Téléphone, Poste..)	648	604
Services Bancaires	205	160
Autres Charges Externes (Cotisations, Dons...)	254	256
Total	**8 317**	**8 772**

6.4. Impôts et taxes

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Taxe sur les salaires	644	642
TVA non récupérable	783	504
CET	389	512
Autres taxes	101	77
Total	**1 916**	**1 735**

6.5. Dotations aux amortissements

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Dotations immobilisations incorporelles	698	128
Dotations immobilisations corporelles	182	212
Dotations droit d'utilisation IFRS 16	4 153	3 765
Total	**5 033**	**4 105**

6.6. Dotations aux provisions nettes de reprises

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Dépréciations sur stocks et encours	(5)	(105)
Dépréciations créances clients	(470)	(485)
Dotations provisions risques et charges	(1 981)	(1 505)
Dotations provisions pensions retraites	(24)	(71)
Reprises aux provisions sur stocks et encours	514	3
Reprises aux provisions pour pertes à terminaison	57	3
Reprises aux provisions sur créances clients	132	1 106
Reprises provisions risques et charges	419	454
Reprises provisions pensions retraites	113	0
Total	**(1 244)**	**(598)**

6.7. Autres produits et charges opérationnels courants

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Autres charges opérationnelles	(557)	(1 093)
Autres produits opérationnels	656	1 061
Total	**100**	**(32)**

Les autres charges opérationnelles courantes se composent essentiellement de licences et de jetons de présence.

Les autres produits opérationnels sont principalement des transferts de charges.

6.8. Autres produits et charges opérationnels non courants

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Dépréciation d'actifs	(1 700)	-
Résultat des cessions des actifs	0	226
Amortissement des actifs incorporels	(1 165)	(1 232)
Autres charges opérationnelles non courantes	(912)	(618)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(608)	(1 415)
Reprises de provisions pour risques et charges	196	702
Autres produits opérationnels non courants	766	520
Total	**(3 422)**	**(1 817)**

Les autres produits et charges opérationnels non courants sont des éléments peu nombreux, bien identifiés, significatifs au niveau de la performance consolidée et généralement repris dans la communication financière de l'entreprise. Il s'agit notamment de :

- La dépréciation complémentaire du fonds de commerce de l'UGT services immobiliers pour (1 700)k€ (cf note 2.7)
- L'amortissement des fonds de commerce de cette même UGT pour (1 165)k€
- (608)k€ de dotations aux provisions pour risques et charges à caractère exceptionnel liés à des litiges

6.9. Détail du résultat financier (coût de l'endettement financier/autres produits et charges financiers)

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12.2019
Coût de l'endettement financier	(2 205)	(1 991)
Provision sur VMP et Actifs financiers	(300)	(48)
Charge financière liée à IFRS 16	(1 244)	(1 257)
Autres charges financières	(4)	(238)
Total des charges	**(3 754)**	**(3 534)**
Produits sur cession de VMP	26	1
Intérêts sur créances et autres	113	107
Reprise Provision sur VMP et Actifs Financiers	287	1
Total des produits	**426**	**109**
Résultat Financier	**(3 327)**	**(3 426)**

Le coût de l'endettement financier net est essentiellement composé des charges financières sur emprunts (intérêts, frais d'hypothèque…) diminué du résultat de cession des valeurs mobilières de placement.

6.10. Impôts sur les résultats

Ventilation de l'impôt

Détail des impôts sur les résultats

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Impôts exigibles	(335)	(394)
Impôts différés	766	(68)
Total	**431**	**(462)**

Analyse de la charge d'impôt

Analyse de la charge d'impôt

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Résultat avant impôt et crédit d'impôt et stés mises en équivalence	**(5 021)**	**(2 384)**
Taux théorique d'imposition	25,00%	26,50%
Charge d'impôt attendue	**(1 255)**	**(632)**
Effet des différences permanentes	100	145
Coûts des paiements en actions		32
Déficits non activés	2 694	2 329
Déficits économie liée à l'intégration fiscale	(1 946)	(1 340)
IFRS 15	(522)	(279)
Impact changement de taux	399	168
Impact taux d'impôt étranger	72	84
Autres	28	(45)
Charges d'impôt groupe	**(431)**	**462**

7. Engagements hors bilan

Engagements financiers

En milliers d'euros	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres	Provisions
Engagements donnés liés au financement du Groupe:							
Néant							
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe:							
Garantie des fonds mandants - engagements donnés:							
- Nantissement de fonds de commerce	5 621	-	-	-	-	5 621	-
- Garanties autonomes	220	-	-	-	-	220	-
Garantie des fonds mandants - engagements reçus:							
- Garantie autonome	40 304	-	-	-	-	40 304	-

8. Informations relatives aux parties liées

Les transactions envers la société Pearl SARL, C-Quadrat Asset Management France (en 2019), les sociétés actionnaires Inovalis et Hoche Partners sont détaillées comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Ventes de biens et de services	1 458	2 196
Achats de services	2 827	10 928
Charges financières	1 854	1 542

Les créances et dettes inscrites au bilan, relatives aux parties liées sont les suivantes :

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Créances d'exploitation	8 783	8 114
Dettes d'exploitation	4 816	8 760
Créances et dettes financières	(11 992)	(8 185)

La société Advenis étant détenue par la société Inovalis, des prestations de services réciproques sont facturées entre les deux groupes.

La société Advenis SA étant détenue à 60% par le groupe Inovalis, les comptes consolidés sont intégrés dans la consolidation de ce groupe.

9. Rémunération des dirigeants

Au cours de l'exercice 2020, les dirigeants du groupe ont perçu au titre de leurs fonctions au sein du Groupe Advenis les éléments de rémunération suivants :

- Salaires bruts chargés et avantages en natures : 755k€

Ces éléments correspondent aux rémunérations de la fonction de Direction Générale et Direction Générale Déléguée.

10. Evénements postérieurs à l'arrêté

Depuis le début de l'année 2021, l'épidémie sanitaire de la Covid-19 se poursuit. Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. A la date d'arrêté des comptes des états financiers 2020, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives liées à la poursuite de la crise sanitaire qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

Au 26 février 2021, l'intégralité des OCA émises par la Société en février 2018 ont été soit converties par leurs titulaires, soit remboursées par la Société. Ainsi et depuis cette date, plus aucune OCA n'est négociée sur le marché.

Le conseil d'administration du 28 avril 2021 a décidé de soumettre à l'approbation à la prochaine assemblée générale des actionnaires de la Société, le transfert des titres de la société du compartiment C d'Euronext au marché Euronext Growth.

11. Honoraires annuels des Commissaires aux comptes

Les honoraires annuels dus à chacun des contrôleurs légaux du Groupe Advenis au titre du contrôle légal des comptes clos au 31 décembre 2020 sont les suivants :

	Mazars		Auréalys	
en k€	2020	2019	2020	2019
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
- Emeteur	56	62	50	50
- Filiales (dont réseau)	49	54	28	28
Services autres que la certification des comptes (SACC) requis par les textes (1)				
- Emeteur	6	7	6	6
- Filiales (dont réseau)	9	4	1	1
Autres SACC (2)				
- Emeteur				
- Filiales (dont réseau)				
Total honoraires	**120**	**128**	**85**	**85**

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale de la société Advenis S.A.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Advenis S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité

d'exploitation décrite dans la note 2.1. de l'annexe des comptes consolidés, laquelle précise les éléments conditionnant l'application du principe de continuité d'exploitation.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.5. de l'annexe aux comptes consolidés qui présente les corrections comptabilisés à l'ouverture de l'exercice.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation », nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Valorisation des actifs incorporels

Risque identifié

Au 31 décembre 2020, la valeur des actifs incorporels s'élève à 21,4 millions d'euros pour un total bilan de 140,7 millions d'euros. Ces actifs incorporels sont composés :

- des écarts d'acquisitions pour un montant de 5,3 millions d'euros.

  Ils font l'objet d'un test de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. L'analyse de leurs dépréciations est réalisée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (UGT) « Gestion d'Actifs & Distribution ». Etant précisé qu'une dépréciation est constatée lorsque la valeur nette comptable est supérieure à la valeur recouvrable, définie comme la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité qui correspond aux cash flow prévisionnels actualisés et la juste valeur nette des couts de la vente.

- des immobilisations incorporelles pour 16,1 millions d'euros.

  Ces immobilisations incorporelles, comprenant principalement la clientèle des sociétés Advenis Property Management, Advenis Facility Management et Advenis Conseil regroupée sous l'UGT « Services Immobiliers », font l'objet d'un test de perte de valeur dans le cadre du test de valorisation de l'actif économique de l'UGT « Services Immobiliers ».

Les modalités des tests de dépréciation mis en œuvre pour ces actifs incorporels ainsi que les principales hypothèses et les tests de perte de valeur retenues sont décrits dans les notes 2.6

et 2.7 de l'annexe aux comptes consolidés.

Nous avons considéré que la valorisation de ces actifs incorporels constituait un point clé de l'audit en raison, d'une part, de la détermination de leur valeur recouvrable, basée sur des projections de flux de trésorerie, de taux de croissance et de taux d'actualisation qui nécessite l'utilisation d'hypothèses, d'estimations ou d'appréciations, et, d'autre part, de la forte sensibilité des hypothèses sur les résultats du test de perte de valeur mis en œuvre.

Notre réponse

Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe aux normes comptables en vigueur.

Nous avons également effectué un examen critique des modalités de mise en œuvre des tests de perte de valeur réalisés par le groupe. Ceux-ci s'appuient notamment sur les business plans établis pour chacune de ces activités. A ce titre, nous avons notamment apprécié :

- la qualité du processus d'élaboration et d'approbation des budgets et des prévisions ;
- le caractère raisonnable des principales estimations, notamment les taux de croissance à long terme et les taux d'actualisation retenus.

Nous avons également analysé la cohérence des prévisions et réalisé nos propres analyses de sensibilité sur les tests de perte de valeur. Ces analyses ont été menées avec l'aide de nos experts en évaluation et ont été partagées avec la Direction du groupe.

Nous avons, par ailleurs, apprécié le caractère approprié des informations présentées au titre des tests de perte de valeur des actifs et vérifié les informations chiffrées communiquées en notes 2.6, 2.7, 5.1 et 5.2 de l'annexe aux comptes consolidés et relatives aux tests de perte de valeur.

Reconnaissance du chiffre d'affaires

Risque identifié

Comme indiqué dans la note 6.1 des annexes aux comptes consolidés, le Groupe a enregistré, sur l'exercice 2020, 69,6 millions d'euros de chiffres d'affaires dont 36,9 millions d'euros liés à la Distribution et gestion d'actifs, 17,7 millions d'euros liés aux services immobiliers et 15 millions d'euros liés à la production.

Les sources de chiffre d'affaires du groupe et leurs modalités de comptabilisation sont exposées dans la note 2.21 de l'annexe :

- Les revenus de l'activité immobilière comprennent :
    - Le chiffre d'affaires de la distribution immobilière, constaté à la signature de l'acte authentique pour les programmes commercialisés par le Groupe, et à l'avancement pour les programmes dont les travaux sont par ailleurs exécutés par le groupe,
    - Les revenus liés à l'activité de gestion de syndic et de copropriété, constatés en application de chaque contrat signé correspondant aux biens donnés en gérance, dans le respect des modalités prévues,
    - Les revenus issus des activités de contractant général, dont les produits sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement techniques par les coûts,

- Le groupe peut être également amené à commercialiser des contrats en l'état futur d'achèvement. Dans ce cas, les produits des contrats de construction sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement technique par les coûts.

Le chiffre d'affaires des marchés de contractant général ou des contrats en l'état futur d'achèvement sont notamment sensibles :

- À l'évaluation du prix de vente total des contrats, qui tient compte des éléments contractuels, des estimations relatives aux révisions de prix, de la prise en compte des éventuelles réclamations, pénalités…
- Aux modalités d'appréciation de l'avancement des contrats et de l'avancement de la notarisation des ventes immobilières.
- Aux modalités d'estimation des coûts encourus et prévisionnels (budgets de dépenses, évaluation des risques et aléas, planning…).

- Les revenus des produits financiers et d'assurance-vie sont comptabilisés en produits à l'issue du délai de réflexion légal accordé aux clients ou lors de l'acceptation des contrats par la compagnie d'assurance.
- Les produits issus des prestations de conseil sont constatés en chiffre d'affaires dès lors que l'opération sous-jacente est définitivement réalisée à la date d'établissement des comptes (conditions suspensives levées).

En conséquence de ce qui précède, nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaires comme un point clé de l'audit dans la mesure où les jugements et estimations de la Direction peuvent avoir une incidence significative sur les états financiers et où les sources de chiffre d'affaires sont multiples.

Notre réponse

Le groupe s'appuie sur plusieurs dispositifs de contrôle interne afin d'assurer la réalité et l'exhaustivité du chiffre d'affaires en fonction des sources de revenus. Notre approche d'audit inclut à la fois des tests sur les contrôles clés mis en place par la Direction et des contrôles de substance sur les comptes en eux-mêmes. Ces diligences ont été adaptées en fonction du niveau de risques et de la nature du chiffre d'affaires de chaque entité.

Nos travaux ont principalement consisté à :

- Prendre connaissance des procédures et, le cas échéant, des systèmes d'information spécifiques mis en place par les filiales les plus significatives concourant à la formation du chiffre d'affaires,
- Réaliser des tests de substance,
- Pour une sélection de projets, fondée sur notre appréciation des risques encourus, du caractère significatif des contrats et du niveau de complexité, examiner les hypothèses et estimations prises en compte et concourant à la comptabilisation du chiffre d'affaires afférent aux projets sélectionnés au regard de la documentation disponible (contrats et avenants, suivis budgétaires…),
- Sur la base de notre expérience, apprécier globalement les estimations et les hypothèses concourant à la reconnaissance du chiffre d'affaires et à la comptabilisation du résultat,

- Par ailleurs, nous avons examiné la conformité des méthodologies appliquées par la société pour la reconnaissance du chiffre d'affaires à la norme IFRS 15 et nous avons vérifié que la note 2.21 donne une information appropriée sur l'application de cette norme.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Advenis S.A. par l'assemblée générale du 1er juin 2004 pour le cabinet Mazars et du 15 juin 2018 pour le cabinet Auréalys.

Au 31 décembre 2020, le cabinet Mazars était dans la 17ème année de sa mission sans interruption et le cabinet AUREALYS dans la 3ème année de sa mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit

interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Mazars	Auréalys
A Villeurbanne, le 29 avril 2021	A Paris, le 29 avril 2021
Baptiste Kalasz	Fabrice Abtan

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2020

Actif			Exercice au 31/12/2020			Exercice précédent
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	au 31/12/2019
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires	1 638 232	547 717	1 090 514	6 754
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL	**1 638 232**	**547 717**	**1 090 514**	**6 754**
	Immobilisations corporelles	Terrains				
		Constructions				
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles	234 052	82 956	151 095	136 454
		Immobilisations en cours	405 483		405 483	1 725 281
		Avances et acomptes				
		TOTAL	**639 536**	**82 956**	**556 579**	**1 861 735**
	Immobilisations financières(2)	Participations évaluées par équivalence				
		Autres participations	84 475 810	75 789 327	8 686 482	14 959 066
		Créances rattachées à des participations	4 040 680		4 040 680	3 986 611
		Titres immob. de l'activité de portefeuille				
		Autres titres immobilisés	793 010	291 923	501 087	506 587
		Prêts				
		Autres immobilisations financières	285 255		285 255	302 508
		TOTAL	**89 594 756**	**76 081 250**	**13 513 505**	**19 754 773**
Total de l'actif immobilisé			**91 872 524**	**76 711 924**	**15 160 600**	**21 623 263**
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
		TOTAL				
	Avances et acomptes versés sur commandes		32 660		32 660	36 860
	Créances(3)	Clients et comptes rattachés	9 550 647		9 550 647	6 590 966
		Autres créances	30 196 854	15 118 695	15 078 158	11 442 241
		Capital souscrit et appelé, non versé				
		TOTAL	**39 747 501**	**15 118 695**	**24 628 805**	**18 033 208**
	Divers	Valeurs mobilières de placement				2 000 000
		(dont actions propres :)				
		Instruments de trésorerie				
		Disponibilités	313 439		313 439	345 986
		TOTAL	**313 439**		**313 439**	**2 345 986**
Charges constatées d'avance			39 172		39 172	105 846
Total de l'actif circulant			**40 132 773**	**15 118 695**	**25 014 078**	**20 521 901**
Frais d'émission d'emprunts à étaler						153 546
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			**132 005 298**	**91 830 620**	**40 174 678**	**42 298 712**
Renvois : (1) Dont droit au bail (2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières (3) Dont créances à plus d'un an (brut)					4 040 680	3 986 611

Clause de réserve de propriété	Immobilisations	Stocks	Créances clients

Passif		Au 31/12/2020	Exercice précédent
Capitaux propres	Capital (dont versé : 7 471 114)	7 471 114	4 725 492
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	80 987 172	70 638 383
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	152 501	152 501
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-67 000 765	-50 220 980
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-18 777 982	-16 779 785
	Situation nette avant répartition	2 832 039	8 515 610
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total	2 832 039	8 515 610
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total		
Provisions	Provisions pour risques	189 600	189 600
	Provisions pour charges	5 387 401	82 000
	Total	5 577 001	271 600
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles	66 348	1 210 362
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 025	1 098
	Emprunts et dettes financières divers (3)	26 861 826	29 225 640
	Total	26 929 201	30 437 101
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 954 558	1 828 833
	Dettes fiscales et sociales	1 852 713	1 221 366
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
	Instruments de trésorerie		
	Total	4 807 272	3 050 200
	Produits constatés d'avance	29 164	24 199
	Total des dettes et des produits constatés d'avance	31 765 637	33 511 501
	Écarts de conversion passif		
	TOTAL DU PASSIF	40 174 678	42 298 712
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	2 500 000	11 582 644
	à moins d'un an	29 265 637	21 928 857
	Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
	(3) dont emprunts participatifs		

Compte de résultat

Périodes	01/01/2019	31/12/2019	Durées	12 mois
	01/01/2020	31/12/2020		12 mois

		France	Exportation	Total	Exercice précédent
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	3 500 783	212 030	3 712 814	2 700 299
	Chiffre d'affaires net	3 500 783	212 030	3 712 814	2 700 299
	Production stockée				
	production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			363 819	40 461
	Autres produits			-165	19
	Total			4 076 467	2 740 779
Charges d'exploitation (2)	Marchandises | Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements | Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			2 517 471	1 965 675
	Impôts, taxes et versements assimilés			46 811	48 623
	Salaires et traitements			327 254	310 592
	Charges sociales			191 386	167 124
	Dotations d'exploitation • sur Immobilisations | amortissements			727 832	153 451
	provisions				
	• sur actif circulant				
	• pour risques et charges				
	Autres charges			336 411	276 400
	Total			4 147 167	2 921 866
	Résultat d'exploitation A			-70 700	-181 086
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée B				
	Perte supportée ou bénéfice transféré C				
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			289 215	286 369
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			54 069	43 289
	Reprises sur provisions, transferts de charges			12 180 607	85 181
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			28 247	-78
	Total			12 552 139	414 761
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			25 887 923	15 912 624
	Intérêts et charges assimilées (5)			1 995 987	2 122 841
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			4 030	
	Total			27 887 941	18 035 465
	Résultat financier D			-15 335 801	-17 620 704
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D) E			-15 406 502	-17 801 791
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			877	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital				1 801 058
	Reprises sur provisions et transferts de charge				
	Total			877	1 801 058
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			843	48 976
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital				2 341 393
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			5 305 401	82 000
	Total			5 306 244	2 472 369
	Résultat exceptionnel F			-5 305 366	-671 311
	Participation des salariés aux résultats G				
	Impôt sur les bénéfices H			-1 933 886	-1 693 317
	BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)			-18 777 982	-16 779 785

1. Faits majeurs

1.1 Evénements principaux de l'exercice

Les faits significatifs survenus au cours de l'exercice sont les suivants :

- Conversion de 4 360 obligations convertibles le 7 décembre 2020 donnant lieu à la création de 4 576 037 actions nouvelles à 0,60 € de valeur nominale soit une augmentation du capital de 2 745 622,20 €, assorti d'une prime d'apport de 10 348 789 €.
  Au 31 décembre 2020, le montant du capital social s'établit à 7 471 114,20 €.

- Une dotation pour dépréciation des titres d'un montant global de 18 441 K€ :
  - AGP : 12 168 K€ (dépréciation des titres à 100%)
  - AAM : 6 273 K€ (dépréciation des titres à 100%)
- Une dotation pour dépréciation de comptes courants d'AUPERA (2 929 K€), de AFC (135 K€), de AGP (1 005 K€), de AAM (1 268 K€) et de AVA (2092 K€) a été dotée au cours de l'exercice pour un montant global de 7 429 K€.
- Une reprise pour dépréciation de comptes courants de AGP (12 168 K€) a été comptabilisée compte tenu des opérations sur le capital menées chez AGP (augmentation puis réduction de capital).

- Une provision pour risque relative aux situations nettes négatives des filiales AUPERA (2 731 K€) et AVA (2 574 K€) a été dotée au cours de l'exercice pour montant global de 5 305 K€.

- Souscription, le 28 avril 2020, d'un emprunt de 2 500 k€ auprès d'INOVALIS d'une durée de 3 ans, remboursable intégralement à terme.

- Mise en service du nouveau logiciel CRM à partir du 1er janvier 2020 pour 1 633 K€ amorti sur 3 ans.

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de Coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020. La société a dû s'organiser pour maintenir ses opérations. Il a notamment été décidé une réduction partielle d'activité et une rotation du personnel permettant de poursuivre les activités. Une organisation a été mise en place afin de permettre un fonctionnement sur site respectant les mesures de prévention jugées nécessaires. Dans ce contexte, la société met en œuvre les différentes mesures mises à disposition sur le plan réglementaire et financier afin de poursuivre son activité.

1.2 Continuité d'exploitation

Au 31 décembre 2020, les comptes annuels ont été établis et arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation. Nous notons toutefois que ce principe est conditionné aux éléments suivants :

- Le dénouement des contentieux sur les chantiers pour un montant correspondant aux provisions qui s'y rapportent (principaux jugements rendus avant le 31.12.2021)

La non-réalisation de ces éléments pourrait remettre en cause l'application de certains principes comptables et notamment l''évaluation de certains actifs et passifs.

1.3 Evénements post-clôture

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité.
Les activités ont commencé à être affectées par la crise sanitaire de la COVID-19 au premier trimestre 2020.
La société, compte tenu de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel.

A la date d'arrêté des comptes des états financiers 2020, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remette en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

Le 26 février 2021, l'intégralité des OCA émises par la Société en février 2018 sont arrivées à échéance. A cette date, la conversion de 12 obligations a été demandée par leurs titulaires. Le capital social est ainsi passé de 7 471 114,20 € à 7 478 670,60 € (constatation de l'augmentation le 9 mars 2021).
Les 34 autres OCA encore existantes et dont la conversion n'avait pas été demandée à échéance ont été remboursées par la Société conformément aux dispositions du contrat d'émission des obligations convertibles et du prospectus enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro de visa 18-030 en date du 26 janvier 2018.

Ainsi depuis le 26 février, il n'existe plus d'OCA.

Le conseil d'administration du 28 avril 2021 a décidé de soumettre à l'approbation à la prochaine assemblée générale des actionnaires de la Société, le transfert des titres de la société du compartiment C d'Euronext au marché Euronext Growth.

1.4 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (règlement ANC n°2020-09).
Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.
La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrit en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

2. Informations relatives au bilan

2.1 Actif

2.1.1 Tableau des immobilisations

Tableau 2054, voir Annexe.

2.1.2 Tableau des amortissements

Tableau 2055, voir Annexe.

2.1.3 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.
Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Amortissements

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Logiciels et progiciels	Linéaire	3 ans
Autres immobilisations incorporelles	Linéaire	3 ans

2.1.4 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Amortissements

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Installations générales et agencements	Linéaire	8 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	5 à 8 ans

2.1.5 Immobilisations financières

2.1.5.1 Titres de filiales et participations

- Liste des filiales et participations
  - Tableau page suivante
- Mouvements principaux

Souscription à l'augmentation de capital d'Advenis Gestion Privée par incorporation de créances à hauteur de 12 168 107 € au 30 juin 2020.

Les participations sont évaluées à leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée selon une méthode basée sur l'actualisation des flux de trésorerie.
Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur d'utilité de ces titres est inférieure à la valeur nette comptable

Informations financières en €	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
1. Filiales (+50 % du capital détenu par la société)										
Advenis Value Add	1 600 000	-8 193 441	100%	2 276 555	0	5 619 362	-	1 100 000	-1 344 201	
Advenis Gestion Privée	325 230	-9 851 745	100%	13 988 411	0	1 005 424	-	8 514 246	-3 719 357	
AF Corporate	38 750	-990 236	100%	1 138 766	0	774 102	-	0	-288 667	
Aupera	14 940	-9 343 488	100%	8 385 596	0	6 452 167	-	9 648 565	-1 987 088	
Advenis Ass Man.	40 000	-473 489	100%	50 000 000	0	8 550 939	-	1 349 266	-162 606	
IAF Services	1 000	1 000	51%	482	482	1 961 111	-	5 735 919	0	
Advenis Reim	3 561 000	13 126 215	100%	3 561 000	3 561 000		-	26 398 478	4 857 988	
Advenis Germany	25 000	4 262 304	100%	5 125 000	5 125 000		-	3 824 306	627 832	

2.1.5.2 Autres titres immobilisés

Le poste comprend des parts d'ENOS INVES, des BSA FPN et SCPI. Elles sont valorisées à leur coût d'acquisition. Les parts des fonds non clôturés n'ont pas fait l'objet de dépréciation. Les BSA, d'une valeur brute de 250 K€, ont fait l'objet d'une dotation pour provision de 5 K€ sur l'année pour atteindre un montant total de dépréciation de 190 K€.

2.1.5.3 Créances immobilisés

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.
Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle de ces actifs est inférieure à la valeur nette comptable.

- Classement par échéance

Tableau 2057 – voir Annexe.

2.1.5.4 Informations sur les actions propres détenues en immobilisations financières

Les actions propres sont valorisées selon le cours moyen de bourse du dernier mois avant la clôture de l'exercice.
Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle de ces actifs est inférieure à la valeur nette comptable.

	Nombre de titres			Valeur des titres en €	
	Achetés au cours de l'exercice	Vendus au cours de l'exercice	A la clôture de l'exercice	Valeur brute	Valeur nette
Actions propres sur contrat de liquidité	841	15 760	0	8 337	8 337

2.1.6 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

2.1.6.1 Classement par échéance

Tableau 2057 – voir Annexe.

2.1.6.2 Produits à recevoir

	Montant en €
Clients (FAE)	254 935
Créances rattachées à des participations	165 924
Total	**420 859**

2.1.7 Comptes de régularisation - *Charges constatées d'avance*

	Montant en €
Charges d'exploitation	39 172
Total	**39 172**

2.2 Passif

2.2.1 Tableau de variation des capitaux propres

En €	N-1	+	-	N
Capital	4 725 492	2 745 622		7 471 114
Primes, réserves	70 790 884	10 348 789		81 139 673
Report à nouveau	(50 220 980)	(16 779 785)		(67 000 765)
Résultat	(16 779 785)	(18 777 982)	(16 779 785)	(18 777 982)
Total	**8 515 611**	**(22 463 356)**	**(16 779 785)**	**2 832 039**

2.2.2 Capital

2.2.2.1 Mouvements de l'exercice

Le capital est composé de 12 451 857 actions de 0,60 euros de valeur nominale suite à la conversion de 4 360 obligations convertibles le 7 décembre 2020.

	Nombre d'actions	Valeur en €
Position début de l'exercice	7 875 820	4 725 492
Titres créés	4 576 037	2 691 622
Titres remboursés		
Position fin de l'exercice	12 451 857	7 471 114

2.2.2.2 Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la Société

La société Advenis est soumise à l'obligation légale d'établir des comptes consolidés. Ces comptes consolidés sont disponibles sur le site internet d'Advenis.
Le groupe est lui-même consolidé chez Inovalis SA 52 rue Bassano 75008 Paris

2.2.2.3 Bon de souscription d'actions

Aucun bon de souscription n'a été émis ou exercé sur l'exercice 2020. Il n'existe plus de bon de souscription d'action en circulation au 31/12/2020.

2.2.2.4 Stock Option

Il n'existe plus de plan de stock option au 31/12/2020.

2.2.2.5 Actions Gratuites

Au 31 décembre 2020, aucune action gratuite n'est détenue par les salariés.

2.2.3 Provisions pour risques et charges

2.2.3.1 Tableau des provisions pour risques et charges

En €	Montant au début de l'exercice	Constitution par fonds propres	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Reprises par fonds propres	Montant à la fin de l'exercice
Provision pour litige	189 600						189 600
Provisions pour charges	0						82 000
Autres provision pour charges	12 167		5 305 401				5 305 401
Total	**201 767**		**5 305 401**				**5 577 001**

2.2.3.2 Autres informations significatives

Les engagements pris en matière de retraite des salariés et dirigeants, et les droits individuels à la formation sont présentés au paragraphe 4.1 – Engagements et opérations non-inscrits au bilan

2.2.4 Dettes financières - *Classement par échéance*

Tableau 2057 – voir Annexe.

2.2.5 Autres dettes

2.2.5.1 Classement par échéance

Tableau 2057 – voir Annexe.

2.2.5.2 Charges à payer

Charges à payer	Montant en €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 026
Emprunts et dettes financières divers	66 349
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	960 788
Dettes fiscales et sociales	304 056
Total	**1 332 219**

3. Informations relatives au compte de résultat

3.1 Ventilation du chiffre d'affaires par secteur d'activité

Secteur d'activité	Montant en €
Refacturations Fees	2 392 790
Refacturation mise à disposition	384 234
Refacturation des frais	935 790
Total	**3 712 814**

3.2 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -15 336 K€ et les principales masses sont les suivantes :

- Produits d'intérêts sur prêts 54 K€
- Produits d'intérêts sur comptes courants 286 K€
- Revenus de titres de participation 3 K€
- Reprise sur dépréciation des comptes courants 12 168 K€
- Reprise sur dépréciation des immobilisations fin. 12 K€
- Produits de cession de VMP 28 K€
- Provision pour dépréciation des comptes courants -7 429 K€
- Provision pour dépréciation titres -18 459 K€
- Charges d'intérêts sur comptes courants et prêt -1 996 K€
- Autres charges financières -4 K€

3.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à -5 305 K€ et se compose principalement d'une dotation de la provision pour risque relative aux situations nettes négatives des filiales AUPERA (2 731 K€) et AVA (2 574 K€).

3.4 Impôt sur les bénéfices

3.4.1 Ventilation

	Résultat courant en €	Résultat exceptionnel (et participation) en €	Total
Résultat avant impôts	-15 406 502	-5 305 366	-20 711 868
Impôts : - au taux de 28 %	-1 933 886		-1 933 886
- sur PVLT			
Résultat après impôts			**-18 777 982**

Le montant d'impôt négatif affiché correspond à un boni d'intégration fiscale dans le cadre de la convention groupe.

Méthode employée : les corrections fiscales ont été reclassées selon leur nature en résultat courant et résultat exceptionnel.

3.4.2 Impôt différé

Les déficits fiscaux reportables du groupe d'intégration fiscale s'élèvent, au 31 décembre 2020, à 50 782 K€. Ils ne font pas l'objet d'une comptabilisation d'impôts différés dans les comptes sociaux.

3.4.3 Autres informations significatives

Sociétés intégrées fiscalement :

La société Advenis est tête d'un groupe d'intégration fiscale. Les filiales comprises dans le périmètre de l'intégration fiscale sont :

Depuis le 1er janvier 2003 Advenis Value Add

Depuis le 1er janvier 2004 Avenir Finance Corporate

Depuis le 1er janvier 2011 AUPERA

Depuis le 1er janvier 2015 Advenis Résidences
Advenis Facilities Management
Advenis Property Management
Advenis Asset Management
Advenis Conseil

Depuis le 1er janvier 2016 Advenis Gestion Privée

Depuis le 1er janvier 2018 Advenis REIM

4. Autres informations

4.1 Engagements et opérations non-inscrits au bilan

4.1.1 Engagements financiers

Données en K€	N
Engagements donnés	
Nantissement des titres Advenis REIM	3 561 K€
Engagements reçus	
Garantie de recouvrement de la créance Pearl One	100 K€

La société apporte son soutien financier aux filiales AVA, AUPERA, AFC, AGP et AAM.

4.1.2 Engagements pris en matière de retraite

Engagements retraite en €	Provisionné	Non provisionné	Total
I. D. R.		23 053	23 053

- Description des méthodes actuarielles et principales hypothèses économiques retenues :
  - taux d'actualisation : 0,5%
  - taux d'évolution des rémunérations : 1,5 %
  - table de rotation du personnel : moyenne nationale
  - table de mortalité : statistique Insee
  - départ à la retraite à l'initiative du salarié à l'âge de 65 ans
  - taux de charges sociales moyen retenu pour le calcul de la provision : 47 %

4.2 Effectif moyen

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	2	-
Total	**2**	**-**

4.3 Rémunération des dirigeants

Rémunérations allouées aux membres :

- des organes d'administration : 96 K€
- des organes de direction : 755 K€

edi-tdfc

⑤ IMMOBILISATIONS

DGFiP N° 2054

Désignation de l'entreprise SA ADVENIS 31122020 Néant ☐ *

CADRE A IMMOBILISATIONS			Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice 1		Augmentations: Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence 2		Augmentations: Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste 3	
INCORP.	Frais d'établissement et de développement TOTAL I	CZ		D8		D9		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II	KD	8394	KE		KF	1725281	
CORPORELLES	Terrains	KG		KH		KI		
	Constructions — Sur sol propre (Dont Composants L9)	KJ		KK		KL		
	Constructions — Sur sol d'autrui (Dont Composants M1)	KM		KN		KO		
	Installations générales, agencements* et aménagements des constructions (Dont Composants M2)	KP		KQ		KR		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels (Dont Composants M3)	KS		KT		KU		
	Autres immobilisations corporelles — Installations générales, agencements, aménagements divers *	KV	151568	KW		KX	42849	
	Autres immobilisations corporelles — Matériel de transport *	KY		KZ		LA		
	Autres immobilisations corporelles — Matériel de bureau et mobilier informatique	LB	39633	LC		LD		
	Autres immobilisations corporelles — Emballages récupérables et divers *	LE		LF		LG		
	Immobilisations corporelles en cours	LH	1725281	LI		LJ	405483	
	Avances et acomptes	LK		LL		LM		
	TOTAL III	LN	1916483	LO		LP	448333	
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence	8G		8M		8T		
	Autres participations	8U	76294313	8V		8W	12222176	
	Autres titres immobilisés	1P	793010	1R		1S		
	Prêts et autres immobilisations financières	1T	302508	1U		1V	17068	
	TOTAL IV	LQ	77389831	LR		LS	12239245	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	ØG	79314709	ØH		ØJ	14412860	

CADRE B IMMOBILISATIONS			Diminutions: par virement de poste à poste 1		Diminutions: par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence 2	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice 3		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence: Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice 4	
INCORP.	Frais d'établissement et de développement TOTAL I		IN		CØ	DØ		D7	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II		IO		LV 95443	LW 1638232		1X	
CORPORELLES	Terrains		IP		LX	LY		LZ	
	Constructions	Sur sol propre	IQ		MA	MB		MC	
	Constructions	Sur sol d'autrui	IR		MD	ME		MF	
	Constructions	Inst. gales, agencts et am. des constructions	IS		MG	MH		MI	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels		IT		MJ	MK		ML	
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agencts, aménagements divers	IU		MM	MN 194418		MO	
	Autres immobilisations corporelles	Matériel de transport	IV		MP	MQ		MR	
	Autres immobilisations corporelles	Matériel de bureau et informatique, mobilier	IW		MS	MT 39633		MU	
	Autres immobilisations corporelles	Emballages récupérables et divers*	IX		MV	MW		MX	
	Immobilisations corporelles en cours		MY	1725281	MZ	NA 405483		NB	
	Avances et acomptes		NC		ND	NE		NF	
	TOTAL III		IY	1725281	NG	NH 639536		NI	
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence		IZ		ØU	M7		ØW	
	Autres participations		IØ		ØX	ØY 88516490		ØZ	
	Autres titres immobilisés		I1		2B	2C 793010		2D	
	Prêts et autres immobilisations financières		I2		2E 34321	2F 285255		2G	
	TOTAL IV		I3		NJ 34321	NK 89594756		2H	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		I4	1725281	ØK 129764	ØL 91872524		ØM	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Edité à partir de Loop V4.21.4

edi-tdfc

⑥ AMORTISSEMENTS

DGFiP N° 2055

Désignation de l'entreprise : SA ADVENIS 31122020 — Néant ☐ *

CADRE A — SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement — TOTAL I		CY		EL		EM		EN	
Autres immobilisations incorporelles — TOTAL II		PE	1639	PF	546077	PG		PH	547717
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM		PN		PO		PQ	
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU	
	Inst. générales, agencements et aménagements des constructions	PV		PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ		QA		QB		QC	
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD	39741	QE	20281	QF		QG	60023
	Matériel de transport	QH		QI		QJ		QK	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL	15006	QM	7926	QN		QO	22933
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
TOTAL III		QU	54748	QV	28208	QW		QX	82956
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		ØN	56387	ØP	574285	ØQ		ØR	630673

CADRE B — VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

Immobilisations amortissables		DOTATIONS Colonne 1 Différentiel de durée et autres		DOTATIONS Colonne 2 Mode dégressif		DOTATIONS Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel		REPRISES Colonne 4 Différentiel de durée et autres		REPRISES Colonne 5 Mode dégressif		REPRISES Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel		Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais établissements — TOTAL I		M9		N1		N2		N3		N4		N5		N6	
Autres immob. incor-po-relles — TOTAL II		N7		N8		P6		P7		P8		P9		Q1	
Terrains		Q2		Q3		Q4		Q5		Q6		Q7		Q8	
Constructions	Sur sol propre	Q9		R1		R2		R3		R4		R5		R6	
	Sur sol d'autrui	R7		R8		R9		S1		S2		S3		S4	
	Inst. gales, agenc et am. des const.	S5		S6		S7		S8		S9		T1		T2	
Inst. techniques mat. et outillage		T3		T4		T5		T6		T7		T8		T9	
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc am. divers	U1		U2		U3		U4		U5		U6		U7	
	Matériel de transport	U8		U9		V1		V2		V3		V4		V5	
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6		V7		V8		V9		W1		W2		W3	
	Emballages récup. et divers	W4		W5		W6		W7		W8		W9		X1	
TOTAL III		X2		X3		X4		X5		X6		X7		X8	
Frais d'acquisition de titres de participations TOTAL IV		NL						NM						NO	
Total général (I + II + III + IV)		NP		NQ		NR		NS		NT		NU		NV	
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)	NW		Total général non ventilé (NS + NT + NU)	NY		Total général non ventilé (NW − NY)	NZ								

CADRE C

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à étaler	153546		Z9	153546	ZB	
Primes de remboursement des obligations			SP		SR	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Edité à partir de Loop V4.21.4

edi-tdfc

8

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE *

DGFiP N° 2057

Désignation de l'entreprise : SA ADVENTS 31122020 Néant ☐ *

CADRE A	ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	UL	4040680	UM	4040680	UN	
	Prêts (1) (2)	UP		UR		US	
	Autres immobilisations financières	UT	285255	UV		UW	285255
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA					
	Autres créances clients	UX	9550647		9550647		
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie * / Provision pour dépréciation antérieurement constituée * UO	Z1					
	Personnel et comptes rattachés	UY					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ					
	État et autres collectivités publiques — Impôts sur les bénéfices	VM	1127768		1127768		
	État et autres collectivités publiques — Taxe sur la valeur ajoutée	VB	503467		503467		
	État et autres collectivités publiques — Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN					
	État et autres collectivités publiques — Divers	VP					
	Groupe et associés (2)	VC	28559514		28559514		
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR	6103		6103		
	Charges constatées d'avance	VS	39172		39172		
	TOTAUX	VT	44112609	VU	43827354	VV	285255
RENVOIS (1)	Montant des prêts accordés en cours d'exercice	VD					
	Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	VE					
(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF					

CADRE B	ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y	66348	66348		
Autres emprunts obligataires (1)		7Z				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG	1025	1025		
	à plus d'1 an à l'origine	VH				
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	5381331	2881331	2500000	
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	2954558	2954558		
Personnel et comptes rattachés		8C	172499	172499		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	125595	125595		
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E				
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	1508460	1508460		
	Obligations cautionnées	VX				
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	46158	46158		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J				
Groupe et associés (2)		VI	21480494	21480494		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K				
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		Z2				
Produits constatés d'avance		8L	29164	29164		
TOTAUX		VY	31765637	VZ 29265637	2500000	
RENVOIS (1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ	2800000	(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL	
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	2000000			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Edité à partir de Loop V4.21.4

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale de la société Advenis S.A.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Advenis S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note 1.2. de l'annexe des comptes annuels, laquelle précise les éléments conditionnant l'application du principe de continuité d'exploitation.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation », nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation et créances rattachées

Risque identifié

Les titres de participation et les créances qui leurs sont rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de 12,7 millions d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué dans les notes 2.1.5.1 et 2.1.5.3. de l'annexe, les titres de participations sont évalués à leur valeur d'utilité, et les créances rattachées sont évaluées à leur valeur actuelle. La valeur d'utilité des titres de participation est déterminée par la direction selon une méthode basée sur l'actualisation des flux de trésorerie. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'utilité des titres est inférieure à leur valeur nette comptable. De la même façon, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur nominale des créances immobilisées est inférieure à leur valeur nette comptable.

La concurrence et l'environnement économique auxquels sont confrontées certaines filiales, ainsi que l'implantation géographique de certaines d'entre elles, peuvent entraîner une baisse de leur activité et une dégradation du résultat opérationnel.

Dans ce contexte et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment la probabilité de réalisation des prévisions, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation, créances rattachées et, le cas échéant, provisions pour risques constituait un point clé de l'audit.

Notre réponse

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation et des créances qui leurs sont rattachées, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et, selon les titres concernés à :

- Obtenir les prévisions de flux de trésorerie et d'exploitation des activités des entités concernées établies par leurs directions opérationnelles et apprécier leur cohérence avec les données prévisionnelles issues des derniers plans stratégiques, établis par la Direction pour chacune de ces activités ;
- Vérifier la cohérence des hypothèses retenues avec l'environnement économique aux dates de clôture et d'établissement des comptes. Nous avons également analysé la cohérence des prévisions et réalisé nos propres analyses de sensibilité sur les tests de perte de valeur. Ces analyses ont été menées avec l'aide de nos experts en évaluation et ont été partagées avec la Direction du groupe ;
- Comparer les prévisions retenues pour des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes afin d'apprécier la réalisation des objectifs passés ;
- Vérifier que la valeur résultant des prévisions de flux de trésorerie a été ajustée du montant de l'endettement de l'entité considérée.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- Vérifier la comptabilisation d'une provision pour risques dans les cas où la société est engagée, juridiquement ou par les intentions de gestion de la Direction à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L. 22-10-10 et L.22-10-9.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Advenis S.A. par l'assemblée générale du 1er juin 2004 pour le cabinet Mazars et du 15 juin 2018 pour le cabinet Auréalys.

Au 31 décembre 2020, le cabinet Mazars était dans la 17ème année de sa mission sans interruption et le cabinet AUREALYS dans la 3ème année de sa mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Mazars	Auréalys
A Villeurbanne, le 29 avril 2021	A Paris, le 29 avril 2021
Baptiste Kalasz	Fabrice Abtan

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

A l'assemblée générale de la société Advenis S.A.,

En notre qualité de commissaire*s* aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisé*s* ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Convention d'assistance INOVALIS à ses filiales

Une Convention a été conclue le 28 juillet 2014 à effet du 21 juillet 2014 entre Advenis, Inovalis, Advenis Asset Management, Advenis Property Management, Advenis Facility Management, Adyal Grands Comptes (tupée dans Advenis Property Management), Advenis Conseil, Ametis (tupée dans Advenis Asset Management), Realista Résidences, Inoprom (Dissoute sans liquidation par TUP au profit d'AUPERA le 23.05.2016), Advenis Real Estate Solutions GmbH, Inovalis Property Management (absorbée dans Inovalis Asset Management, elle-même désormais dénommée Advenis Real Estate Solutions GmbH), Advenis Value Add, Avenir Finance Transactions (tupée dans Advenis Conseil), Avenir Finance Corporate, Advenis Gestion Privée, et Advenis Investment Managers (société ayant transféré le contrat à la société Advenis Real Estate Investment Management lors de la conclusion d'une convention de successeur avec cette dernière le 20.06.2018) et Aupéra.

Cette Convention a été conclue, après autorisation du Conseil d'administration du 18 juillet 2014, pour une période initiale s'achevant le 31 décembre 2015.

Depuis, elle est renouvelée d'année en année par tacite reconduction.

Le Conseil d'administration du 25 septembre 2019 a autorisé ladite Convention.

Le 30 novembre 2020, la société Inovalis a notifié à chacune des parties à la Convention la résiliation de ladite Convention d'assistance, et ce, à l'expiration du délai de préavis d'un mois contractuellement prévu, soit le 31 décembre 2020.

Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Inovalis, société détenant 60,23% du capital d'Advenis,
- M. Stéphane AMINE, Président Directeur Général d'Inovalis et Président Directeur Général d'Advenis,
- M. David GIRAUD, Directeur Général Délégué d'Inovalis et Administrateur d'Advenis.

Modalités :

Dans le cadre de cette convention, Inovalis apporte son assistance aux filiales susvisées dans les domaines suivants :

- gestion administrative, comptable et financière
- gestion juridique et fiscale,
- gestion du personnel,
- gestion de l'informatique,
- définition de la politique commerciale et marketing, et
- gestion de la croissance.

Pour les prestations individualisables, la rémunération d'Inovalis est égale au montant des frais réellement supportés par Inovalis, augmenté d'une marge de 10%.

Pour les autres prestations, la rémunération d'Inovalis est égale au total des frais d'exploitation, notamment les primes et les salaires, hors frais financiers supportés par la société Inovalis, en rapport avec les services rendus, augmentés d'une marge de 10%. Le montant ainsi obtenu est réparti selon les clés de répartition adaptées aux services rendus.

Conformément aux termes de la Convention, les montants des prestations d'assistance au titre de l'exercice 2020 ont été les suivants :

ASSISTANCE INOVALIS AUX SOCIETES DU GROUPE **Exercice 2020**	**MONTANT** **(En € HT)**
Advenis	10 748,03
Advenis Asset Management	6 460,08
Advenis Facility Management	62 273,00
Advenis Property Management	79 241,53
Advenis Conseil	48 778,45
Realista Résidences	10 764,35
Aupera	1 309 653,63
Advenis Germany GmbH (ex-Advenis Real Estate Solutions GmbH)	8 829,57
Advenis Value Add	0,00
Avenir Finance Corporate	0,00
Advenis Gestion Privée	106 631,01
Advenis Real Estate Investment Management	28 226,91

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

La convention présente un intérêt pour la société notamment en ce qu'elle permet d'harmoniser la politique de gestion et les ressources du groupe auquel la société ainsi que l'ensemble des sociétés parties à la convention appartiennent.

Protocole avec Ageas France relatif au règlement des créances nées et à naître entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2021

Un protocole d'accord a été conclu le 9 juillet 2020 entre, d'une part, Advenis, Advenis Gestion Privée, Advenis Real Estate Investment Management (ci-après le « **Groupe Advenis** ») et, d'autre part, Ageas France, Sicavoline, Ageas Patrimoine (ci-après le « **Groupe Ageas** »).

La conclusion de ce Protocole a été autorisé par le Conseil d'administration du 23 avril 2020.

Personne concernée

Monsieur Alain REGNAULT, administrateur d'Advenis, Directeur Général de la société Ageas France, Président de la société Ageas Patrimoine et Directeur Général et administrateur de la société SICAVONLINE.

Modalités

Depuis 2009, le Groupe Advenis et le Groupe Ageas entretiennent un partenariat commercial croisé formalisé via un ensemble contractuel (ci-après dénommé le « **Partenariat Ageas/Advenis** »).

Le Partenariat Ageas/Advenis englobe notamment un contrat de délégation conclu le 29 novembre 2013 avec Ageas France au titre duquel elle est déléguée dans la gestion commerciale et distribution des produits d'assurance vie et d'épargne. Cette convention a été revue par une convention de Distribution signée avec Ageas Patrimoine. (Ci-après le « **Contrat de délégation** »).

En vertu du Contrat de délégation, AGP est créancier d'Ageas Patrimoine au titre de créances à naître correspondant aux commissions sur l'encours assurance vie.

Au titre du Partenariat Ageas/Advenis, le Groupe Advenis et le Groupe Ageas sont et deviennent donc créanciers l'un envers l'autre de différentes sommes.

Le Protocole porte sur le règlement des créances commerciales entre les sociétés des groupes Advenis, d'une part, et Ageas, d'autre part, nées et à naître dans le cadre du Partenariat Ageas/Advenis entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2021. Les conditions et modalités de ce Protocole sont les suivantes :

- Pour le Groupe Ageas : l'engagement de régler mensuellement les encours/rétrocessions dues au Groupe Advenis,
- Pour le Groupe Advenis :
    - L'engagement de respecter les délais suivants pour le paiement des commissions/rétrocessions dues au Groupe Ageas :
        - Paiement à 150 jours des dettes nées entre le 01/01/2020 et le 30/09/2020,
        - Paiement à 120 jours des dettes nées entre le 01/10/2020 et le 31/03/2021,
        - Paiement à 90 jours des dettes nées entre le 01/04/2021 et le 31/12/2021.
    - l'octroi subordonné d'une garantie en cas de non-respect de l'échéancier par le Groupe Advenis portant sur les dettes nées jusqu'au 31/12/2021 : AGP délègue Ageas Patrimoine au paiement de la dette du Groupe Advenis au Groupe Ageas, et ce, au titre de la créance à naître d'AGP sur Ageas Patrimoine sur l'encours assurance vie ; cette garantie ne pouvant être exercée, dans la limite du montant dû par le Groupe Advenis au Groupe AGEAS dans le cadre du Partenariat Ageas/Advenis que si les conditions cumulatives suivantes étaient réunies :
        - Respect par le Groupe Ageas de son engagement ici rappelé,
        - Non-respect par le Groupe Advenis de ses engagements ici rappelés,
        - Mise en demeure de payer par Ageas France à Advenis, restée sans effet pendant un délai d'un mois.
- Retour à un délai de paiement à 60 jours pour les dettes nées à partir du 01/01/2022.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

La convention présente un intérêt pour la société notamment en ce qu'elle permettrait le règlement progressif de sommes contractuellement dues, ainsi que le rétablissement du caractère normal des délais de paiement avec le groupe Ageas.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Contrat constitutif GEIE IAF SERVICES

Le contrat constitutif du GEIE IAF Services a été conclu entre la société Advenis, l'ensemble de ses filiales et la société Inovalis, le 26 décembre 2014 après avoir été autorisé par le conseil d'administration du 5 novembre 2014.

Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Inovalis, actionnaire détenant 60,23% du capital d'Advenis,
- M. Stéphane AMINE en tant que Président Directeur Général d'Inovalis et Président Directeur Général d'Advenis,
- M. David GIRAUD en tant que Directeur Général Délégué d'Inovalis et Administrateur d'Advenis.

Nature et objet :

Le contrat constitutif prévoit que le financement du groupement est assuré par des cotisations qui sont à la charge de ses membres et dont le paiement interviendra au titre de l'exercice durant lequel le groupement engagera des dépenses correspondantes. Les cotisations ne représentent que le remboursement à prix coutant des dépenses réellement engagées en commun par le groupement.

Les dépenses correspondent aux prestations en matière juridique, de contrôle interne, de conformité, d'informatique, de communication, de marketing, de développement commercial, de contrôle de gestion, de comptabilité, de finance, de trésorerie, de fiscalité, de gestion des ressources humaines et de services généraux.

Lorsqu'une individualisation précise des charges incombant à chaque membre ne pourra être mise en œuvre à partir du critère de répartition le plus approprié et le plus équitable. Le critère de répartition pourra être basé sur :

- le chiffre d'affaires hors taxes des membres après traitement des données intra-groupe,
- le temps consacré à chaque membre,
- le nombre de salariés de chacun des membres.

Le financement du groupement peut encore être assuré par la rémunération de tout service rendu à titre particulier et facturé à un ou plusieurs membres en fonction du coût exact des dépenses en cause.

Modalités :

Au titre de l'exercice 2020, les cotisations facturées par le GEIE IAF Services à chacun de ces membres ont été les suivantes :

CONTRAT CONSTITUTIF DU GEIE IAF SERVICES Exercice 2020	MONTANT (En € HT)
Inovalis	1 259 178,08
Advenis	272 678,09
Advenis Asset Management	60 773,30
Advenis Facility Management	303 457,55
Advenis Property Management	547 894,06
Advenis Conseil	315 204,03
Realista Résidences	121 482,48
Aupera	284 298,71
Advenis Germany GmbH (ex-Advenis Real Estate Solutions GmbH)	92 938,90
Advenis Value Add	83 376,68
Avenir Finance Corporate	0,00
Advenis Gestion Privée	1 168 711,42
Advenis Real Estate Investment Management	422 017,66

Convention de prêt avec la société Ageas Patrimoine

Une convention de prêt in fine a été conclue le 23 décembre 2019 entre Advenis, et Ageas Patrimoine, après avoir été autorisée par le Conseil d'administration du 29 octobre 2019.

Il est convenu que la somme prêtée, principal et intérêt, sera remboursée au prêteur Ageas Patrimoine par l'emprunteur Advenis, au plus tard le 31 janvier 2021.

Le Conseil d'administration du 29 octobre 2019 a autorisé la signature de cette convention.

Personnes concernées :

Monsieur Alain REGNAULT, administrateur d'Advenis et Directeur Général de la société Ageas Patrimoine.

Modalités :

Advenis souhaitait apporter son soutien à sa filiale Advenis Real Estate Investment Management (« AREIM »), société de gestion, dans le lancement commercial de la SCPI Rénovalys n°7, une société civile de placement immobilier, nouveau produit financier nécessitant un investissement initial important pour AREIM afin d'atteindre, conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, le capital social minimum fixé.

Pour ce faire, Advenis a contracté un emprunt auprès d'Ageas Patrimoine, une plateforme de distribution qui a développé son expertise dans la conception et la distribution de produits d'assurance, de produits financiers et la prestation de services à ses distributeurs.

Advenis a emprunté à la somme de deux millions d'euros (virement bancaire à la signature de la convention), au taux fixe de 2% annuel payables trimestriellement à Ageas Patrimoine et calculés sur le montant du prêt, déduction faite, le cas échéant, des remboursements anticipés.

La somme ainsi prêtée a permis à Advenis l'acquisition de parts de la SCPI Rénovalys n°7.

Cette souscription a permis d'assurer une gestion de la SCPI au mieux des intérêts des porteurs de parts ayant souscrit en 2019.

Il est convenu que la somme prêtée, principal et intérêts, sera remboursée au plus tard le 31 janvier 2021, étant convenu que des remboursements fractionnés et anticipés mensuels seront effectués, d'un montant correspondant au prix de la revente, au cours de l'exercice 2020, de titres de la SCPI souscrits par Advenis avec les fonds issus du prêt.

Le prêt, principal et intérêts, est garanti par une cession de dette sous condition suspensive régularisée concomitamment à l'acte de prêt. Cette cession de dette fait également l'objet de la procédure des conventions réglementées. Il est en outre précisé qu'Advenis resterait, en tout état de cause garant du paiement du prêt à titre subsidiaire.

Au cours de l'exercice 2020, le principal a été intégralement remboursé.

Au 31 décembre 2020, seuls restaient dus les intérêts pour un montant de 30.552,60 euros (réglés le 15 janvier 2021).

Convention de cession, sous condition suspensive, d'une dette à l'égard d'Ageas Patrimoine, par Advenis à Advenis Gestion Privée.

Un contrat de cession, sous condition suspensive, par Advenis à Advenis Gestion Privée d'une dette à l'égard d'Ageas Patrimoine a été conclue le 23 décembre 2019 entre Advenis, Advenis Gestion Privée et d'Ageas Patrimoine, après avoir été autorisée par le Conseil d'administration du 29 octobre 2019.

Personne concernée :

Monsieur Alain REGNAULT, administrateur d'Advenis et Directeur Général de la société d'Ageas Patrimoine.

Modalités :

Advenis souhaitait apporter son soutien à sa filiale Advenis Real Estate Investment Management (« AREIM »), société de gestion, dans le lancement commercial de la SCPI Rénovalys n°7, une société civile de placement immobilier, nouveau produit financier nécessitant un investissement initial important pour AREIM.

Pour ce faire, Advenis a contracté un emprunt de deux millions d'euros auprès d' d'Ageas Patrimoine, au taux fixe de 2% annuel payables trimestriellement et a ainsi pu acquérir des parts de la SCPI Rénovalys n°7.

Le prêt, principal et intérêts, doit être remboursé au plus tard le 31 janvier 2021, étant convenu que des remboursements fractionnés et anticipés mensuels seront effectués, d'un montant correspondant au prix de la revente, au cours de l'exercice 2020, de titres de la SCPI souscrits par Advenis avec les fonds issus du prêt.

En garantie du remboursement de ce prêt, la convention objet du présent point consiste en la cession, sous condition suspensive, par Advenis à Advenis Gestion Privée d'une dette à l'égard d' d'Ageas Patrimoine d'un montant égal au solde, en principal, intérêts, frais et accessoires, restant dû au 31 janvier 2021 du prêt consenti par d'Ageas Patrimoine à Advenis d'un montant initial de deux millions d'euros (et ayant également l'objet de la procédure des conventions réglementées).

La cession de dette est consentie à la condition suspensive qu'Advenis n'ait pas, à la date du 31 janvier 2021, procédé au remboursement total du prêt, intérêts compris.

En conséquence et le cas échéant, Advenis inscrira, le 1er février 2021, dans ses livres comptables une dette envers Advenis Gestion Privée.

Le paiement de la dette par Advenis Gestion Privée à d'Ageas Patrimoine serait alors effectué par compensation avec toutes les sommes dues par d'Ageas Patrimoine à Advenis Gestion Privée au titre de commissions et rétrocessions récurrentes dues par ailleurs par d'Ageas Patrimoine à Advenis Gestion Privée à compter du 31 janvier 2021.

Advenis resterait garant du paiement du prêt à titre subsidiaire.

Le principal a été intégralement remboursé au cours de l'exercice 2020. Au 31 décembre 2020, les intérêts restaient dus et la condition suspensive pouvait donc encore se réaliser.

En date du 15 janvier 2021, l'intégralité des intérêts, soit la somme de 38.552,60 euros, ont été réglés. Le contrat de prêt est ainsi soldé à date. La condition suspensive est donc défaillante et la cession de dette est réputée n'avoir jamais existé.

Avenant du 5 août 2016 à l'accord de partenariat et d'investissement avec Ageas, Sicavonline Partenaires du 29 novembre 2013 (relatif à la distribution de produits d'assurance et de produits d'épargne patrimoniale)

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 26 juillet 2016 et conclue le 5 août 2016.

Personne concernée :

Monsieur Alain REGNAULT, Directeur Général d'Ageas France, et administrateur d'Advenis.

Nature et objet :

Un accord de partenariat a été signé le 29 novembre 2013 entre Advenis et Advenis Gestion Privée d'une part, et Ageas France, Sicavonline et Sicavonline Partenaires d'autre part, afin de convenir (i) des termes d'un partenariat commercial portant sur la distribution et la promotion croisée de produits d'assurance sur la vie et de produits d'épargne patrimoniale et (ii) des modalités de répartition structurelle des activités réglementées et celles non-réglementées entre Sicavonline et Sicavonline Partenaires.

Depuis, Ageas France a modifié l'organisation de la distribution de ses produits en France en intégrant notamment sa filiale à 100%, la société Ageas Patrimoine, dans son circuit de distribution. Les parties au Contrat de Partenariat et la société Ageas Patrimoine se sont rapprochées en vue (i) d'inclure la société Ageas Patrimoine au nombre des parties au Contrat de Partenariat et (ii) de convenir des modifications à apporter au Contrat de Partenariat dans le cadre du partage des commissions relatives à la distribution des produits de l'Offre de SCPI et du partage des commissions relatives à la distribution des produits de l'Offre Immobilière.

Modalités :

Depuis le 1er janvier 2017 et pour les années civiles 2017, 2018 et 2019, les Parties sont convenues des modalités de rémunération suivantes : Advenis Gestion Privée bénéficie d'un sur-commissionnement de 0,5 point de pourcentage sur l'Offre de SCPI et de 2 points de pourcentage sur l'Offre Immobilière (immobilier direct).

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Protocole avec Ageas du 21 avril 2015 et son avenant du 5 août 2016 relatifs à la participation d'Ageas dans la SCPI Eurovalys

Personnes concernées :

Monsieur Alain REGNAULT, Directeur Général d'Ageas France, et administrateur d'Advenis.

Nature et objet :

Le Conseil d'administration du 26 juillet 2016 a autorisé la signature d'un avenant au protocole du 21 avril 2015.

Le 21 avril 2015, le protocole a été signé entre Advenis, Avenir Finance Gestion Privée et Ageas France afin de définir les droits et obligations de chacune des sociétés précitées dans le cadre de la souscription par Ageas France de parts de la SCPI Eurovalys (à hauteur de 13,5 M€), dont Advenis Investment Managers est la société de gestion.

Ce Protocole prévoyait qu'à défaut d'atteinte des objectifs de collecte par Advenis Gestion Privée (i.e 130 millions d'euros) au 31 décembre 2016, Agéas France pourrait se désengager totalement ou partiellement de son investissement et qu'à défaut pour Advenis de respecter ses engagements de rachat des parts de la SCPI ou de non indemnisation d'une perte constatée par Ageas France, Advenis transfèrerait à Ageas France la propriété de titres de Sicavonline et de Sicavonline Partenaires. L'avenant a été signé le 5 août 2016.

Modalités :

Compte tenu de la cession par Advenis des actions des sociétés Sicavonline et Sicavonline Partenaires, Advenis et Ageas France ont conclu un avenant afin d'anticiper les conditions de sortie éventuelle d'Ageas France et de prévoir de nouvelles modalités d'indemnisation d'Ageas France en cas de défaut d'Advenis :

- Ne plus conditionner les modalités du désengagement d'Ageas France de la SCPI à l'atteinte d'un quelconque objectif de collecte en assurance vie ou PERP,
- Advenis s'est engagée à acquérir, à faire acquérir par un tiers, ou à faire racheter par la SCPI, les parts de la SCPI détenues par Ageas France, au minimum au « prix de retrait » (tel que ce terme est défini dans la note d'information et les statuts de la SCPI), selon un échéancier,
- Advenis s'est engagée à faire en sorte qu'Advenis Investment Managers, en sa qualité de société de gestion de la SCPI, rembourse à Ageas France les commissions de souscription de 324.000 € (frais de recherche des investissements) payées par Ageas France, selon un échéancier.

Une pénalité forfaitaire dégressive de 500.000€ maximum est due par Advenis à AGEAS France en cas de non-respect d'une date d'échéance.

Il est ici précisé que désormais la société de gestion de la SCPI Eurovalys est la société Advenis Real Estate Investment Management, société détenue à 100% par Advenis, et ce aux termes d'une convention de successeur conclue entre Advenis Investment Managers et Advenis Real Estate Investment Management en date du 20 juin 2018.

Le Protocole du 21 avril 2015 tel que modifié par l'avenant du 5 août 2016 n'a donné lieu à aucun versement entre les parties au contrat au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

Protocole du 5 août 2016 conclu avec Ageas France relatif à la gestion de la garantie de passif relative au contrat de garantie du 29 novembre 2013

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 26 juillet 2016 puis conclue le 5 août 2016.

Personne concernée :

Monsieur Alain REGNAULT, Directeur Général d'Ageas France, et administrateur d'Advenis.

Nature et objet :

Le Conseil d'Administration du 26 juillet 2016 a autorisé la signature d'un protocole relatif à la gestion de la garantie de passif relative au contrat de garantie du 29 novembre 2013.

Dans le cadre de la signature du contrat de cession et d'acquisition d'actions des titres de Sicavonline et de Sicavonline Partenaires signé entre Advenis et Ageas France, Advenis a consenti à Ageas France une garantie d'actif et de passif.

Dans ce cadre, Ageas France a procédé le 29 mai 2015 à un appel en garantie à titre conservatoire concernant un litige entre Sicavonline et la société Promelys Participations (devenue La Veliere Capital) (ci-après la « Réclamation »), sans pouvoir déterminer le montant de son indemnisation.

Advenis et Ageas France ont conclu un protocole relatif aux modalités de gestion de la réclamation susvisée. Le protocole a été conclu le 5 août 2016.

Modalités :

- Les Commissions Ante 2017 feront l'objet d'une indemnisation par Advenis au titre du Contrat de Garantie à hauteur de 65% de leur montant, après déduction d'un montant égal à 35% des Provisions afférentes aux Commissions Ante 2017 faisant l'objet de l'Indemnisation ;
- En cas de règlement de Commissions par Promelys à compter du 1er janvier 2017, les sommes recouvrées par Sicavonline s'imputeront pour 50% de leur montant sur le montant de l'Indemnisation due par Advenis au titre de la Réclamation ;
- Nonobstant ce qui précède, le montant de l'Indemnisation Nette ne pourra pas excéder le plafond de 600.000 € ;
- Les Commissions Post 2017, même si elles restent impayées, ne seront pas indemnisées par Advenis.

Ce protocole n'a donné lieu à aucun versement d'indemnisation au titre de l'exercice 2020.

Protocole relatif à la souscription de parts de la SCPI Elialys par AGEAS FRANCE signé le 28 juin 2019

Un protocole a été conclu le 28 juin 2019 entre Advenis, Advenis Real Estate Investment Management (« AREIM ») et Ageas France, après avoir été autorisé par le Conseil d'administration du 11 avril 2019.

Le protocole produira ses effets pour une durée expirant à la date à laquelle les droits et les obligations prévues dans ledit protocole seront éteints.

Personnes concernées :

Monsieur Alain REGNAULT, Directeur Général d'Ageas France, et administrateur d'Advenis.

Nature, objet et modalités :

AREIM est la société de gestion assurant la gestion de la SCPI Elialys, une société civile de placement immobilier à capital variable.

Ageas France s'est déclarée intéressée à souscrire des parts de la SCPI en tant qu'investisseur direct, à condition de disposer de garanties suffisantes, compte-tenu du montant à investir.

Advenis a souhaité apporter son soutien à sa filiale dans le lancement commercial de la SCPI Elialys, nouveau produit financier nécessitant un investissement initial important pour AREIM.

Ainsi, le Protocole a pour objet de définir :

- les conditions dans lesquelles Ageas France s'est engagé à souscrire, pour un montant total (prix de souscription + commissions) de 10.000.000 euros, 10.000 parts de la SCPI Elialys, société civile de placement immobilier (dont la société de gestion est la société AREIM, filiale de la Société),
- et les conditions dans lesquelles Ageas France pourrait se désengager de ladite SCPI (mise en place d'un échéancier courant jusqu'au 30 juin 2023),

ainsi que les garanties afférentes qui sont données par la Société (notamment un soutien financier de la part de la Société vis-à-vis de l'investisseur à hauteur de 240 K€ selon un échéancier courant jusqu'au 30 juin 2023).

Au cours de l'exercice 2019, Ageas France a effectivement souscrit aux conditions prévues au Protocole 10.000 parts de la SCPI Elialys, étant précisé que, la transaction ayant été réalisée sans intermédiaire, les frais de collecte ont été reversés à Ageas France.

Au cours de l'exercice 2020, le Protocole n'a donné lieu à aucun versement ou mise en jeu de garantie entre les parties au contrat.

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale du 29 juillet 2020, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 28 avril 2020.

Contrat de prêt Intragroupe accordé par la société Inovalis

Un contrat de prêt a été conclu le 28 avril 2020 entre la Société et Inovalis, après avoir été autorisé par le Conseil d'administration du 23 avril 2020.

Personnes concernées

Les personnes concernées par cette convention sont :

- Inovalis, société détenant 60,23% du capital d'Advenis,
- M. Stéphane AMINE, Président Directeur Général d'Inovalis et Président Directeur Général d'Advenis,
- M. David GIRAUD, Directeur Général Délégué d'Inovalis et Administrateur d'Advenis.

Modalités

Inovalis a consenti à Advenis le 28 avril 2020 un prêt pour un montant maximum de 2,5 M€.

Les conditions de rémunérations de ce prêt sont fixées comme suit :

- Si les fonds prêtés dans le cadre du Prêt résultent de l'obtention par le Inovalis d'un prêt garanti par l'Etat (PGE) au nom de l'ensemble du groupe constitué par le Inovalis et Advenis (ci-après le « Prêt PGE »), la rémunération du Prêt sera identique à la rémunération du PGE payée par le Inovalis (incluant intérêts et coût de la garantie).
- Si les fonds prêtés dans le cadre du Prêt ne résultent pas de l'obtention d'un PGE par le Inovalis, le Prêt sera rémunéré à un taux annuel de 15 % dont 6% seraient payables semestriellement, et 9 % seraient capitalisés annuellement et payés à l'échéance du Prêt (ci-après le « Prêt non PGE »).
- Si le Prêt tiré est constitué d'un Prêt PGE et d'un Prêt non PGE, les conditions de rémunération spécifiées précédemment s'appliqueront à chaque type de prêt pour leur quote-part respective.

Les modalités de tirage sont les suivantes :

- A la seule initiative d'Advenis, en une ou plusieurs fois, sans autre condition qu'un préavis de 15 jours ouvrés entre le jour de signature du Prêt et la date de l'AG d'Advenis appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (ci-après l'« AG Advenis ») .
- Fonds prioritairement tirés sur le Prêt PGE.
- La part non tirée du Prêt sera caduque et ne pourra plus être tirée à compter de la tenue de l'AG Advenis.

La durée du contrat de prêt est déterminée selon les conditions suivantes :

- Le Prêt PGE aura une durée identique au PGE qui serait consenti au Prêteur et ne sera pas remboursé avant la tenue de l'AG Advenis.
- Le Prêt non PGE aura une durée de 3 ans, remboursable intégralement à terme. Il ne sera pas remboursable avant la tenue de l'AG Advenis.

Advenis aura la faculté de rembourser le Prêt par anticipation, en tout ou partie, postérieurement à la date de l'AG d'Advenis, et ce, sans pénalité d'aucune sorte.

En application des dispositions du Prêt, et par lettre de tirage en date du 3 septembre 2020, la Société demandé à Inovalis le versement de la somme de 2,5 millions.

Les fonds qu'Inovalis a ainsi versé à la Société étant issus d'un PGE obtenu dans le cadre d'une demande formulée au nom du groupe Inovalis-Advenis, le Prêt constitue un Prêt PGE.

En conséquence, la rémunération du Prêt est identique à celle payée par Inovalis dans le cadre du PGE (incluant intérêts et coût de la garantie) et a une durée identique au PGE consenti à Inovalis et ne sera pas remboursé avant la tenue de l'AG Advenis.

Les Commissaires aux comptes

Mazars	Auréalys
A Villeurbanne, le 29 avril 2021	A Paris, le 29 avril 2021
Baptiste Kalasz	Fabrice Abtan

GLOSSAIRE

ACPR	Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
ADVENIS REIM	Advenis Real Estate Investment Management
AFC	Avenir Finance Corporate
AFEI	Association Française des Entreprises d'Investissement
AFUL	Association foncière urbaine libre
AGP	Advenis Gestion Privée
AIM	Advenis Investment Managers
AMF	Autorité des Marchés Financiers
ASL	Association Syndicale Libre
ASPIM	Association Française des Sociétés de Placement Immobilier
BSA	Bon de Souscription d'Actions
BSPCE	Bon de Souscription de Part de Créateur d'Entreprise
CGP	Conseil en gestion de Patrimoine
CIF	Conseiller en Investissements Financiers
CRM	Customer Relationship Management
ETP	Equivalent Temps Plein
FM	Facility Management
FPN	Foncière Paris Nord
GEIE	Groupement Européen d'Intérêt Economique
IAP	Indicateur Alternatif de Performance
IEIF	Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière
LMNP	Location Meublée Non Professionnelle
OC	Obligations convertibles
OCA	Obligations convertibles en actions
OPCA	Organisme Paritaire Collecteur Agréé
OPC	Organisme de Placement Collectif
OPCI	Organisme de Placement Collectif Immobilier
OPCVM	Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières
PM	Property Management
PME	Petites et moyennes entreprises
RCCI	Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne
RIE	Restaurant Interentreprise
ROC	Résultat opérationnel courant
RSE	Responsabilité Sociale et Environnementale
SA	Société Anonyme
SARL	Société A Responsabilité Limitée
SAS	Société par Actions Simplifiée
SCPI	Société Civile de Placement Immobilier
SIMI	Salon de l'immobilier d'entreprise
Stoxx 600	Indice boursier composé de 600 des principales capitalisations boursières européennes
TUP	Transmission universelle de patrimoine

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société, ainsi que de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion présente le tableau fidèle de l'évolution des affaires, de résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.

Paris, le 29 avril 2021,