

## COMMUNIQUE DE PRESSE

27 octobre 2021

### **Premier semestre 2021 :** **Un résultat opérationnel courant stable par rapport à 2020**

▪ **L'ensemble des indicateurs financiers du premier semestre s'améliore :**

- le chiffre d'affaires augmente de +1,5%,
- le résultat opérationnel courant atteint 1,3 millions d'euros, en progression de 0,2 million d'euros,
- la perte est en net recul en lien avec l'amélioration du résultat non courant et du résultat financier.

<b>Groupe Advenis – Résultats</b>				
<b>En m€</b>	<b>S1 2021</b>	<b>S1 2020 <sup>(1)</sup></b>	<b>Var (m€)</b>	<b>Var %</b>
Chiffre d'affaires	34,4	33,9	0,5	1,5%
Marge brute	21,5	18,2	3,3	18,0%
Résultat opérationnel courant	1,3	1,2	0,2	16,4%
<b>Résultat net</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>2,2</b>	<b>n/a</b>

*(1) Tenant compte de la correction d'erreur liée à la mise en place d'IFRS 16 sur le 1er semestre 2020 avec un impact de -0.1m€ sur le résultat net.*

Le chiffre d'affaires est en légère hausse (+0,5m€). L'amélioration de la performance commerciale et de la collecte SCPI est compensée par les moindres investissements des SCPI. Le résultat opérationnel courant est relativement stable. En effet, la hausse de la marge brute est notamment grevée par un retour à la normale des coûts après les économies et les mesures d'activité partielle du premier semestre 2020.

Le résultat net s'améliore de +2,2m€ et aboutit à une perte nette de -0,2m€ : effet cumulatif de l'économie de +1,1 m€ sur le résultat financier, en lien avec la conversion de la quasi-intégralité des OCA en décembre 2020, et de la constatation au premier semestre 2020 d'une dépréciation complémentaire sur le fonds de commerce du pôle Services Immobiliers qui avait générée -1,3m€ d'impact sur le résultat net.



## Résultats par pôle d'activité

Groupe Advenis – Résultats par pôle				
En m€	S1 2021	S1 2020 (1)	Var (m€)	Var %
<b>Gestion d'Actifs, Gestion Privée &amp; Distribution</b>				
Chiffre d'affaires	23,4	22,9	0,5	2,2%
Marge brute	11,2	9,0	2,2	24,4%
Résultat opérationnel courant	1,4	1,5	(0,1)	-8,6%
<b>Services Immobiliers</b>				
Chiffre d'affaires	11,0	11,0	0,0	0,2%
Marge brute	10,3	9,2	1,1	11,7%
Résultat opérationnel courant	(0,1)	(0,4)	0,3	-83,1%

(1) Tenant compte de la correction d'erreur liée à la mise en place d'IFRS 16 sur le 1er semestre 2020 avec un impact de -0.1m€ sur le résultat net.

L'impact sur le compte de résultat des modifications apportées aux secteurs opérationnels est détaillé dans le paragraphe « Modification des secteurs opérationnels » ci-dessous et dans la note 3. Information sectorielle aux comptes consolidés semestriels.

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

Le chiffre d'affaires est en hausse de +0,5m€ (ou +2,2%) porté par la hausse de la collecte SCPI et des commissions de gestion liées à la croissance du parc immobilier géré. Cette performance est contrastée par la baisse du volume des investissements SCPI et un volume de chantiers d'Aupéra en recul.

La marge brute progresse de +2,2 m€, portée par la hausse du chiffre d'affaires. Elle intègre un débouclage immobilier exceptionnel sur Advenis Value Add dont l'impact est de +0,9m€ sur la marge brute et de +0,1m€ sur le résultat opérationnel courant.

Le résultat opérationnel courant est en légère diminution, la hausse de l'activité commerciale est compensée par une baisse des investissements et le retour à la normale des charges.

### Services immobiliers

Le chiffre d'affaires est stable et le résultat opérationnel courant est en légère amélioration de +0,3m€ : effet cumulatif des impacts positifs du retour à la normale de l'activité d'Advenis Conseil et de la hausse des honoraires liés aux services immobiliers en Allemagne, compensé par une transaction immobilière importante en 2020 et un retour à la normale des charges.

## Correction d'erreur

Au 31 décembre 2020, 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, impactant les publications des résultats au 31 décembre 2019 et 30 juin 2020.

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

La prise en compte dans le champ d'application d'IFRS 16 des loyers reversés par Advenis Résidences aux propriétaires des résidences a impacté divers postes bilanciaux, le résultat 2019 de -0,2m€, soit -0,02€ par action, ainsi que le résultat du S1 2020 pour -0,1m€, soit -0,01€ par action.



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

#### Impact de la correction d'erreur sur le compte de résultat du S1 2020

En milliers d'euros	30.06.2020 Publié	Correction IFRS 16	30.06.2020 Corrigé
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>33,9</b>	-	<b>33,9</b>
Charges opérationnelles	(16,9)	1,2	(15,7)
<b>Marge Brute</b>	<b>17,0</b>	<b>1,2</b>	<b>18,2</b>
Amort. Des droits d'utilisation	(2,1)	(1,0)	(3,1)
Autres produits et charges opérationnels	(13,9)	-	(13,9)
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>0,9</b>	<b>0,2</b>	<b>1,2</b>
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(1,0)</b>	<b>0,2</b>	<b>(0,7)</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(1,7)</b>
Impôts sur les résultats	(0,0)	0,0	0,0
<b>Résultat Net</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(2,4)</b>

#### Modification des secteurs opérationnels

La Direction de l'entreprise a entamé une réflexion sur le pilotage de gestion de chaque secteur afin d'assurer une meilleure lisibilité des résultats de chacun d'entre eux.

Le reporting de gestion interne du Groupe a donc été modifié afin de simplifier et rééquilibrer des UGT reflétant (i) les activités de conception/distribution qui représentent une clientèle commune d'une part en rattachant Aupéra et AVA à l'UGT Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution et (ii) de gestion immobilière en rattachant Advenis Résidences à l'UGT Services Immobiliers d'autre part.

En IFRS, tout changement dans la structure de l'organisation interne conduisant à un changement dans la composition des segments opérationnels nécessite de modifier l'information comparative donnée dans les notes annexes, à moins que l'information ne soit pas disponible ou que les coûts pour retraiter l'information soient excessifs.

L'information sectorielle, y compris l'information comparative, présentée en annexe des comptes consolidés semestriels, a donc été modifiée. Le goodwill reste affecté à l'UGT "Gestion d'actifs, gestion privée & distribution" après le rattachement d'Advenis Value Add et Aupéra.

L'impact sur la présentation du compte de résultat par secteur d'activité S1 2020 est le suivant :



Compte de résultat (en milliers d'euros)	30/06/2020 retraité (1)			30/06/2020 publié (1)			
	Résultat consolidé sur 6 mois			Résultat consolidé sur 6 mois			
	Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	Services immo.	Total	Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	Services immo.	Production	Total
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>22 908</b>	<b>10 993</b>	<b>33 901</b>	<b>17 024</b>	<b>8 915</b>	<b>7 961</b>	<b>33 901</b>
<b>Marge brute</b>	<b>8 992</b>	<b>9 235</b>	<b>18 227</b>	<b>9 309</b>	<b>7 681</b>	<b>1 238</b>	<b>18 227</b>
% Marge Opérationnelle	39,3%	84,0%	53,8%	54,7%	86,2%	15,5%	53,8%
Charges externes	(1 665)	(2 246)	(3 910)	(1 189)	(2 147)	(574)	(3 910)
Amortissements des immobilisations	(668)	(1 794)	(2 462)	(452)	(771)	(1 238)	(2 462)
Frais de personnel	(4 090)	(6 196)	(10 286)	(3 513)	(6 010)	(763)	(10 286)
Autres charges et produits	(1 023)	612	(411)	(1 741)	759	571	(411)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>1 547</b>	<b>(388)</b>	<b>1 158</b>	<b>2 414</b>	<b>(488)</b>	<b>(767)</b>	<b>1 158</b>
Dépréciation d'actifs	-	(1 700)	(1 700)	-	(1 700)	-	(1 700)
Autres charges et produits non courants	(42)	(164)	(206)	(59)	(164)	17	(206)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 505</b>	<b>(2 252)</b>	<b>(748)</b>	<b>2 355</b>	<b>(2 352)</b>	<b>(750)</b>	<b>(748)</b>
(+) Résultat financier	(1 101)	(556)	(1 657)	(975)	(233)	(449)	(1 657)
(-) Impôts sociétés	(193)	206	13	(103)	181	(65)	13
<b>Résultat consolidé</b>	<b>210</b>	<b>(2 601)</b>	<b>(2 396)</b>	<b>1 276</b>	<b>(2 404)</b>	<b>(1 264)</b>	<b>(2 396)</b>

(1) Le groupe a procédé à une correction d'erreur liée à la mise en place d'IFRS 16 sur le 1er semestre 2020 avec un impact de -0,1m€ sur le résultat net.

## Résultat opérationnel courant hors IFRS 16

Le résultat opérationnel courant hors IFRS 16 <sup>(2)</sup> s'élève à +0,9m€ sur le S1 2021 et +0,7m€ sur le S1 2020, soit une variation du résultat opérationnel courant hors IFRS 16 de +0,1m€ entre les deux semestres, reflétant la variation de l'activité opérationnelle du groupe.

## Structure financière

Au 30 juin 2021, la structure financière est composée de 13,2 millions d'euros de fonds propres élargis <sup>(2)</sup> et d'une dette nette <sup>(2)</sup> de 6,6 millions d'euros.

La hausse de la dette nette de 4,9 millions sur le semestre est principalement due à la conversion de l'emprunt participatif en prêt pour 6,4 millions d'euros (détaillé en note 5.12. aux comptes consolidés semestriels). Elle est compensée en partie par la hausse de la trésorerie et des placements financiers de 1,4 millions d'euros.

(2) Le Résultat opérationnel courant hors IFRS 16, la dette nette et les fonds propres élargis sont des Indicateurs Alternatifs de Performance du Groupe, qui font l'objet d'une définition à la fin de ce communiqué

## Définition des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP)

### Résultat opérationnel courant hors IFRS 16

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



## Dette nette et fonds propres élargis

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

La dette nette du groupe représente :

- la dette financière brute du groupe (« total emprunts et dettes financières » présenté dans la note 5.12 aux comptes consolidés semestriels, retraitée du montant de « dette financière de location » (présentés également dans la note 5.12 aux comptes consolidés semestriels),
- 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 5.13 aux comptes consolidés semestriels) nets des comptes courants actifs (ligne « compte courant » présenté dans le détail des « Autres créances courantes » dans la note 5.8 aux comptes consolidés semestriels),
- et à laquelle est soustraite la trésorerie (ligne « trésorerie et équivalents de trésorerie » disponible en lecture directe à l'actif du bilan consolidé).

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

Les fonds propres élargis du groupe représentent :

- le montant de capitaux propres du groupe (« capitaux propres » au passif du bilan consolidé), soit 13,2 millions d'euros au 30 juin 2021,
- auquel est ajouté, le cas échéant, le montant d'emprunts participatifs (« emprunts participatifs » présenté dans la note 5.12 aux comptes consolidés semestriels), soit un montant nul au 30 juin 2021.

## A propos d'Advenis

Cotée sur Euronext Growth Paris, Advenis ([www.advenis.com](http://www.advenis.com)) est une société indépendante créée en 1995 dont les filiales sont spécialisées dans la conception de produits d'investissement immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers. Advenis accompagne une clientèle institutionnelle et privée dans la valorisation de son patrimoine immobilier et financier. Aujourd'hui, Advenis et ses filiales opèrent dans plus de 30 villes en France, en Allemagne et en Espagne, et comptent près de 300 collaborateurs.

## Contacts Presse

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

Lucas Hoffet - Consultant Shan - [lucas.hoffet@shan.fr](mailto:lucas.hoffet@shan.fr) - 06 16 04 64 61

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

**Prochain rendez-vous :** Publication du rapport financier semestriel au 30 juin 2021 sur le site internet de la société ADVENIS à l'adresse suivante : [www.advenis.com](http://www.advenis.com) dans la rubrique « Le Groupe - Actionnaires »

