

Rapport Annuel

2021



ADVENIS
Agir pour votre patrimoine

SOMMAIRE

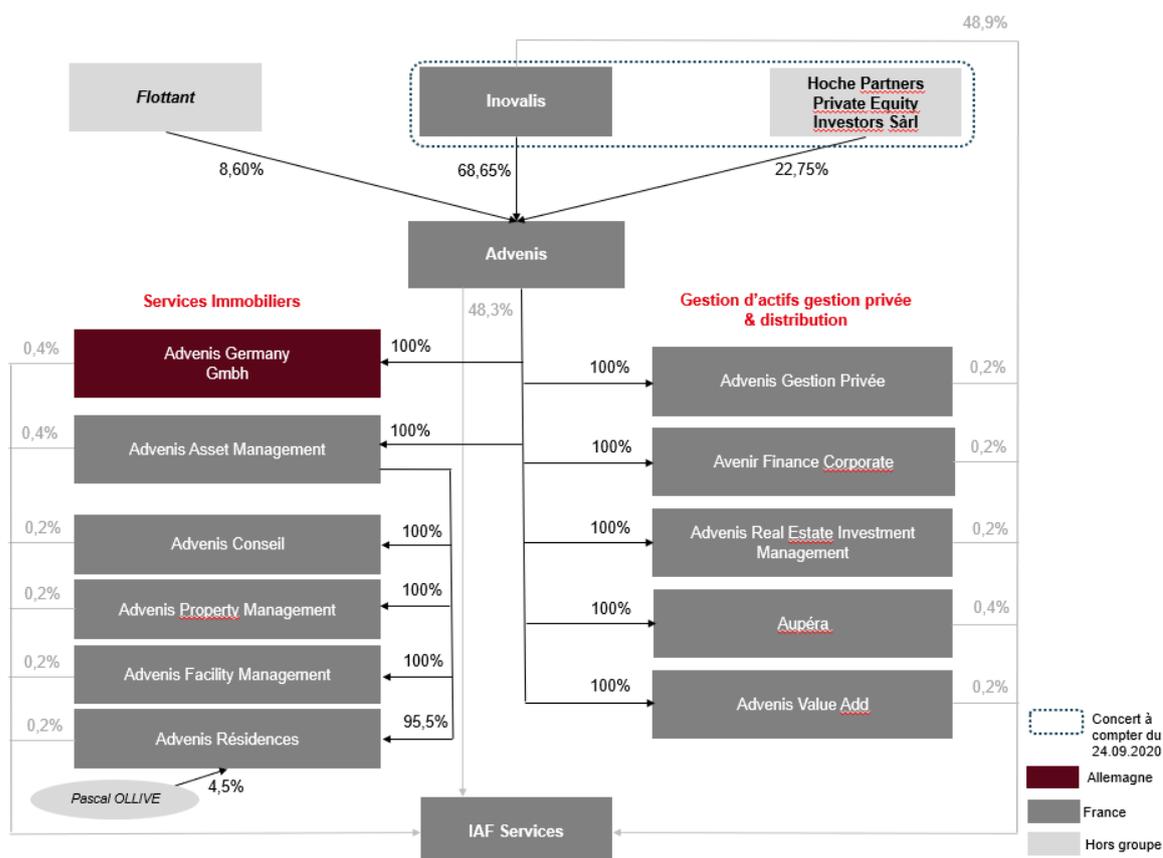
RAPPORT DE GESTION DU GROUPE ADVENIS	35
RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	35
COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021	51
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES... 89	
COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2021	92
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.....	105
RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	109
GLOSSAIRE.....	119
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021.....	120



RAPPORT DE GESTION DU GROUPE ADVENIS

Exercice clos le 31 décembre 2021.

Organigramme du Groupe Advenis au 31 décembre 2021 :



Depuis le 1^{er} janvier 2021 et à la suite d'une modification du *reporting* de gestion interne du Groupe visant à assurer une meilleure lisibilité des résultats de chacun des pôles opérationnels du Groupe, les différentes filiales opérationnelles (ci-après les « **Filiales** ») et participations significatives de la société Advenis (ci-après la « **Société** ») sont réparties au sein des deux pôles d'activités suivants :

	Gestion d'actifs, gestion privée & distribution	Services immobiliers
Filiales	Advenis Gestion Privée Avenir Finance Corporate Advenis Real Estate Investment Management Aupera Advenis Value Add	Advenis Asset Management Advenis Property Management Advenis Facility Management Advenis Conseil Advenis Germany Advenis Résidences

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 immobiliers, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers. Ses activités sont divisées au sein de deux 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 deux grands pôles d'activités :

- Gestion d'Actifs & Gestion Privée & Distribution,
- Services immobiliers.

Le Groupe est essentiellement présent en France. Il dispose d'activités complémentaires en Allemagne, qui représentent 5% du chiffre d'affaires 2021. En outre, le Groupe a démarré une activité en Espagne en 2019, réalisant de premiers investissements dès 2020. Dans le but de développer son activité, le Groupe a ouvert un bureau de représentation en Espagne en 2021.

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 qui consiste en la conception et la gestion d'actifs financiers à sous-jacent immobilier et de produits financiers à valeur ajoutée, qui sont distribués à travers plusieurs canaux.

b) Gestion d'actifs

Principales activités

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 2021, Advenis REIM gère pour le compte de clients-investisseurs dix SCPI dont deux sont ouvertes à la commercialisation : 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.

Advenis REIM se classe douzième société de gestion au rang national des SCPI de rendement en termes de collecte nette (source : IEIF). La SCPI Eurovalys a également été distinguée du Top d'or 2021 des SCPI de moins de 10 ans par le site toutsurmesfinances.com.

Les actifs immobiliers investis et sous gestion des dix SCPI se cumulent à près d'un milliard d'euros au 31 décembre 2021.

Par ailleurs, le Groupe a lancé en juillet 2021 la SC Advenis Immo Capital, une solution d'investissement immobilier multi-support et multi-classe d'actif disponible en assurance-vie.

Facteurs économiques ayant influencé l'activité

Dans un contexte où les taux d'intérêts des placements demeurent historiquement bas, les SCPI françaises ont affiché un taux de distribution sur valeur de marché de 4,45% en 2021 en moyenne, en hausse par rapport à 2020 (4,18%). Les SCPI apparaissent comme un placement attractif pour les



investisseurs, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permettant de dégager une prime de risque en hausse 4 points de base au-dessus des emprunts d'Etat à 10 ans. La collecte nette des SCPI a été de 7,4 milliards d'euros en 2021, soit 22% de plus qu'au cours de l'année 2020. Au 31 décembre, la capitalisation des SCPI atteignait 78,6 milliards d'euros, soit une hausse de 10 % par rapport à l'année précédente (Source : 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.

c) Distribution et Gestion Privée

Principales activités

La collecte progresse de +5% en 2021, pour s'établir à 241 millions d'euros. Cette progression est due à l'augmentation de la SCPI Eurovalys dont la collecte a progressé de +4% cette année, passant de 164 millions d'euros en 2020 à 171 millions d'euros en 2021. Cette année est marquée également par l'augmentation de la collecte de la SCPI Elialys qui a collecté près de 12 millions d'euros (6 millions d'euros en 2020). De plus, la collecte immobilière a progressé de +8%, passant de 13 millions d'euros en 2020 à 14 millions d'euros en 2021. Les autres secteurs tel que l'Assurance Vie sont en baisse de -9%.

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.

L'activité de distribution a donc commercialisé 241 millions d'euros en 2021. Elle se structure autour de divers canaux B2C, B2B2C - Banques privées, B2B2C – CGPI et B2B.

Advenis Gestion Privée accompagne 35 000 clients dans la gestion de leur patrimoine et compte une soixantaine de collaborateurs, habilités CIF (Conseiller en investissements financiers) depuis 2017, présents dans une vingtaine de villes en France.

Facteurs économiques ayant influencé l'activité

Après une année 2020 fortement perturbée par la crise sanitaire, 2021 a été marquée par une reprise économique forte.

En 2021, les SCPI ont réalisé une collecte nette de 7,4 milliards d'euros, en hausse de 22% par rapport à 2020. De plus, les SCPI ont maintenu un taux de distribution attractif de +4,45% (contre +4,18% en 2020 et +4,40% en 2019).

En 2021, les cotisations en assurance vie s'élèvent à 151 milliards d'euros, niveau record et la collecte nette se hisse à +24 milliards d'euros, niveau inédit depuis 2010. A 59 milliards d'euros (+35 milliards d'euros), les cotisations et la collecte nette en unités de compte atteignent également des niveaux jamais atteints.

Les transactions immobilières sont en progression, et la FNAIM estime que le nombre de ventes dans l'ancien a été d'environ 1,2 millions (+17% par rapport à l'année 2020).

d) Autres activités

Aupera conduit des travaux de réhabilitation d'immeubles de bureaux pour le compte des clients-investisseurs d'Inovalis ou 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, Aupera détient le niveau d'expertise pour se positionner selon le besoin en



tant que Contractant général ou Maître d'ouvrage. En 2021, Aupéra a géré un volume de travaux global de 7,6 millions d'euros.

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

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, en coordination avec son activité de distribution et avec les activités apportées par ses actionnaires.

1.2.2. Services immobiliers

a) Principales activités

Le Groupe est présent sur l'ensemble des métiers de services immobiliers et ses 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 plusieurs décennies, Advenis Property Management est prestataire de services immobiliers dédiés aux entreprises et à l'immobilier public. Avec six directions régionales et une cinquantaine de collaborateurs, elle conseille et accompagne plus de 500 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 réglementaire, 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, présent aussi bien à la location qu'à l'acquisition, sur les grandes typologies : bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts.

Les équipes sont constituées d'une trentaine de conseillers (Ile-de-France, Lille et Lyon) et d'une dizaine de franchises réparties sur le reste du territoire. Advenis Conseil dispose ainsi d'un réseau d'une vingtaine de 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).

Advenis Résidences

A ce jour, Advenis Résidences gère six résidences étudiantes situées à Rennes, Montpellier, Lille et Houilles et prévoit d'en ouvrir deux autres dans les trois prochaines années.

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 vingtaine de collaborateurs. Le Groupe Advenis dispose ainsi de plus de 15 ans d'expertise en Allemagne.

b) Facteurs économiques ayant influencé l'activité

L'activité du Groupe a été portée par le dynamisme du marché immobilier allemand, et en particulier de l'immobilier de bureau.

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 2021, le métier du Property Manager poursuit son évolution vers la digitalisation qui était perceptible depuis plusieurs années.

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.
- Les nouveaux outils digitaux permettent également d'apporter un meilleur service aux copropriétaires utilisateurs et aux locataires.

En ce qui concerne le Facility Management, de grands appels d'offres ont été menés ces dernières années illustrant la volonté de certaines entreprises de rechercher un équilibre entre maîtrise interne et externalisation de ces métiers. Advenis Facility Management dispose d'un historique d'activités auprès de donneurs d'ordre publics et privés qui la place parmi les principaux acteurs nationaux.



En ce qui concerne Advenis Conseil, le marché locatif en 2021 a connu un regain d'activité supérieur aux anticipations, très marqué sur le 4^{ème} trimestre. En Île-de-France, la demande placée en bureaux (1,9 millions m²) est à la hausse versus 2020 (+32%) mais en retrait de -19% par rapport à la moyenne à 5 ans. Toutefois, on observe une hausse de l'offre immédiate (+10% par rapport à 2020) et un taux de vacance qui progresse à 7,4%. Par ailleurs, malgré une activité accrue au 4^{ème} trimestre, le marché de l'investissement accuse un recul de 8% par rapport à 2020 à l'échelle nationale et de -25% en Ile-de-France. Au niveau des régions, les résultats sont en hausse et s'approchent même des performances 2019.

Enfin, le marché du logement neuf qui avait été fortement impacté par la crise sanitaire en 2020, est en hausse de 21% en 2021 en nombre de nouveaux logements mis en vente. 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. Dans ce contexte, Advenis Résidences a maintenu en 2020 un taux d'occupation stable et avait versé tous ses loyers. Advenis Résidences observe toutefois une baisse conjoncturelle du taux d'occupation de ses résidences en 2021, notamment en raison d'un premier semestre pénalisé par les effets de la crise covid.

1.2.3. 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 2021, les effectifs étaient les suivants :

Entité	31.12.2021	31.12.2020
Advenis	1	2
Avenir Finance Corporate	0	0
Advenis Real Estate Investment Management	15	13
Advenis Value Add	0	0
Advenis Gestion Privée	58	66
Aupéra	2	3
Advenis Asset Management	2	5
Advenis Conseil	26	27
Advenis Property Management	48	45
Advenis Facility Management	45	44
Advenis Résidences	8	8
Advenis Germany	22	16
GEIE IAF SERVICES	46	47
TOTAL	273	276

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 2021 ne sont pas comptabilisés dans les effectifs sortis au cours de l'année écoulée.

Les effectifs du Groupe sont en augmentation de 1,5% par rapport à 2020.



Au 31 décembre 2021, le Groupe était composé de 273 collaborateurs (272 en moyenne sur l'exercice 2021), contre 269 au 31 décembre 2020 (285 en moyenne sur l'exercice 2020).

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 2021	31 décembre 2020
Femmes	47,01%	46,46%
Hommes	52,99%	53,54%
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 (90% en 2021 contre 91% des effectifs en 2020).

Par ailleurs, le Groupe accueille régulièrement des stagiaires et des contrats de professionnalisation (22 contrats alternants en 2021, représentant 8,76% des effectifs 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, tout en tenant compte de l'évolution du marché pour chaque poste considéré.

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 2021) a augmenté de 4% en 2021 (22 168k€), par rapport à 2020 (21 250k€).

2.1.5. Entrées / sorties

Le nombre total d'embauches pour l'exercice clos au 31 décembre 2021 s'élève à 78 (contre 51 au 31 décembre 2020), dont 51% de femmes et 49% d'hommes. Ce nombre inclut les embauches en contrats à durée indéterminée (55%), les contrats à durée déterminée (45%), 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 2021 s'élève à 83 (contre 67 au 31 décembre 2020), dont 53% de femmes et 47% d'hommes. 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 2021 :

- 251 salariés exerçant leurs fonctions en France, les salariés sont principalement basés en région parisienne et à Lyon (contre 260 au 31 décembre 2020) ;
- 22 salariés exerçant leurs fonctions en Allemagne (contre 9 au 31 décembre 2020).

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 conventions de forfait annuels en jours sont mises 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 intermittente dans le cadre de la mise en place du télétravail, par accord collectif ou individuel.

Au cours de l'année 2021, 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 depuis 2020 aux fins de 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 2021, 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 2021, 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 2021, un accord collectif unanime portant sur les négociations annuelles obligatoires a été conclu entre la direction de l'UES et les partenaires sociaux.

De plus, le contexte inédit de pandémie consécutive à l'épidémie de Covid-19 a conduit la direction de l'UES et ses partenaires sociaux à tirer les enseignements de la situation passée en termes d'organisation du travail à distance et d'animation d'une communauté autour d'un projet collectif. C'est dans ce contexte qu'a été signé un accord unanime sur le recours au télétravail au sein de l'UES, en situation ordinaire de travail.

Enfin, la direction de l'UES et ses partenaires sociaux ont décidé d'engager en 2021 des négociations en faveur d'un recrutement participatif, favorisant l'émergence au sein de l'UES de nouveaux talents promus par ses collaborateurs. Cet accord vise à associer activement les collaborateurs de l'UES à son processus de recherche de nouveaux collaborateurs, en tant qu'ambassadeurs de l'UES auprès de leur réseau personnel et professionnel, en contrepartie d'une gratification. Un accord collectif unanime a été signé en 2021.

- **Advenis Gestion Privée**

En 2021, un accord collectif unanime portant sur les négociations annuelles obligatoires a été conclu entre la direction de la société Advenis Gestion Privée et ses partenaires sociaux.

A l'instar de l'UES, la direction d'Advenis Gestion Privée et ses partenaires sociaux ont décidé d'engager en 2021 des négociations en faveur d'un recrutement participatif, favorisant l'émergence au sein de la société de nouveaux talents promus par ses collaborateurs. Cet accord vise à associer activement les collaborateurs de la société à son processus de recherche de nouveaux collaborateurs, en tant qu'ambassadeurs de la société auprès de leur réseau personnel et professionnel, en contrepartie d'une gratification. Un accord collectif unanime a été signé en 2021.

Enfin, Advenis Gestion Privée a conclu avec ses partenaires sociaux un nouvel accord unanime déterminant la rémunération et l'activité des managers d'équipes commerciales.

- **IAF Services**

En 2021, un accord collectif unanime portant sur la reconduction en 2022 du télétravail au sein du groupement a été conclu entre la direction et ses partenaires sociaux.

En outre, le groupement et ses partenaires sociaux ont conclu un accord collectif unanime sur le recrutement participatif, permettant de gratifier tout collaborateur qui coopterait un candidat recruté.

- **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, blended learning etc.

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

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 2021, la société Advenis Gestion Privée a appliqué l'accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes, signé en 2015.

Il est en outre précisé que l'index de l'égalité professionnelle, applicable depuis 2020, a été conçu pour faire progresser au sein des entreprises l'égalité salariale entre les femmes et les hommes. Il permet aux entreprises de mesurer, en toute transparence, les écarts de rémunération entre les sexes et de mettre en évidence leurs points de progression. Lorsque des disparités salariales sont constatées, des mesures de correction doivent être prises.

En 2021, la société Advenis Gestion Privée a obtenu un index s'élevant à 93 points sur 100, contre 79 sur 100 en 2020, témoignant de l'engagement continu mis en œuvre par la société et son groupe en faveur de l'égalité professionnelle, en particulier entre les femmes et les hommes. Cet index a été défini



en conformité avec le décret 2019-15 du 8 janvier 2019, précisant les modalités de calcul des indicateurs qui le composent, et en considération des principes suivants :

- La période de référence retenue est l'année civile ;
- Le périmètre analysé inclut plus de 50 collaborateurs ;
- Cet index est la somme des trois indicateurs suivants : écart de rémunération entre les femmes et les hommes (34/40), écart de taux d'augmentation (35/35) et présence des deux sexes parmi les plus hautes rémunérations (10/10), soit 79 points obtenus sur un nombre de points maximum de 85.

En 2021, les sociétés composant l'UES Advenis ont obtenu un index s'élevant à 87 points sur 100, contre 88 sur 100 en 2020, témoignant de l'engagement continu mis en œuvre par la société et son groupe en faveur de l'égalité professionnelle, en particulier entre les femmes et les hommes. Cet index a été défini en conformité avec le décret 2019-15 du 8 janvier 2019, précisant les modalités de calcul des indicateurs qui le composent, et en considération des principes suivants :

- La période de référence retenue est l'année civile ;
- Le périmètre analysé inclut plus de 50 collaborateurs ;
- Cet index est la somme des trois indicateurs suivants : écart de rémunération entre les femmes et les hommes (34/40), écart de taux d'augmentation (35/35) et présence des deux sexes parmi les plus hautes rémunérations (5/10), soit 74 points obtenus sur un nombre de points maximum de 85.

Le Groupe comptait 2 travailleurs handicapés au 31 décembre 2021.

2.6. 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 continuer de 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 :

- évalué 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 des différentes versions 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, télétravail généralisé, 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, ...).



3. Chiffre d'affaires et résultats 2021

3.1. Résultats et principaux faits marquants 2021

Groupe Advenis - Résultats				
En m€	2021	2020 ⁽¹⁾	Var (m€)	Var %
Chiffre d'affaires	71,1	69,6	1,5	2%
Marge brute	43,4	39,4	4,0	10%
Résultat opérationnel courant	4,1	1,8	2,3	130%
Résultat net	0,8	(4,5)	5,4	119%

(1) Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné en note 1.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Résultats et principaux faits marquants

En 2020, le Groupe avait été saisi en plein rebond par la crise sanitaire et ses conséquences en termes d'immobilisation d'activité et de performance économique.

En 2021, le Chiffre d'affaires est en légère hausse (+2%). L'amélioration de la performance commerciale et de la collecte SCPI est compensée par les moindres investissements des SCPI.

Le résultat opérationnel courant est en hausse de 2,3m€, porté par la hausse de la marge brute, toutefois 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 +5,4m€ : effet cumulatif de la hausse du Résultat opérationnel courant, de l'économie de +2,0 m€ sur le résultat financier, en lien avec la conversion de la quasi-intégralité des obligations convertibles en actions (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				
En m€	2021	2020 ⁽¹⁾	Var (m€)	Var %
Gestion d'actifs, gestion privée et distribution				
Chiffre d'affaires	46,8	47,5	(0,8)	-2%
Marge brute	22,1	20,0	2,2	11%
Résultat opérationnel courant	4,1	2,3	1,8	80%
Services immobiliers				
Chiffre d'affaires	24,3	22,0	2,3	10%
Marge brute	21,2	19,4	1,8	9%
Résultat opérationnel courant	(0,0)	(0,5)	0,5	99%

(1) Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné en note 1.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution

Le Chiffre d'affaires est en baisse de -0,8m€ (ou -2%). La hausse de la collecte SCPI et des commissions de gestion liées à la croissance du parc immobilier géré a été compensée par une diminution des montants investis par les SCPI en 2021 versus 2020, une baisse de l'activité d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage d'Aupera et l'absence de transactions de la filiale de marchand de biens.



La marge brute est en amélioration de +2,3m€ en raison notamment d'une amélioration de la rentabilité de l'activité opérationnelle d'Aupera et de l'effet d'échelle des encours sous gestion. Elle intègre également un débouclage immobilier exceptionnel issu d'un jugement notifié à Advenis Value Add dont l'impact est de +1,0m€ sur la marge brute et de +0,2m€ sur le résultat opérationnel courant.

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

Services Immobiliers

Le Chiffre d'affaires est en hausse de +2,3m€ (+10%), principalement lié à un retour à la normale d'Advenis Conseil, des honoraires exceptionnels perçus par Advenis Germany ainsi qu'une hausse de l'activité récurrente d'Advenis PM/FM.

En conséquence, la Marge brute est en hausse de +1,8m€.

La hausse du Résultat opérationnel courant est limitée à +0,5m€, grevée par des pertes opérationnelles sur plusieurs résidences et par l'augmentation du niveau de charges d'Advenis Germany, afin de soutenir la croissance des opérations du groupe en Allemagne.



3.2. Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2021

Compte de Résultat			
En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020 ⁽¹⁾	Var 12.21 vs 12.20
Ventes de marchandises	7 638	8 099	-461
Ventes de produits et services	63 450	61 468	+1 981
Chiffre d'Affaires	71 088	69 568	+1 520
Charges Opérationnelles	(27 712)	(30 178)	+2 466
Marge Brute	43 376	39 389	+3 987
<i>Taux</i>	61%	57%	4%
Frais de personnel	(22 168)	(21 250)	-918
Charges externes	(8 833)	(8 317)	-517
Impôts et taxes	(1 950)	(1 916)	-34
Dotations nettes aux amortissements	(5 310)	(5 033)	-277
Dotations aux provisions nettes de reprises	376	(1 179)	+1 555
Autres produits opérationnels courants	511	656	-145
Autres charges opérationnelles courantes	(1 872)	(557)	-1 315
Résultat Opérationnel Courant	4 129	1 793	+2 335
<i>Taux</i>	6%	3%	3%
Résultat des cessions des actifs	(19)	0	-19
Dépréciation d'actifs	-	(1 700)	+1 700
Autres produits opérationnels non courants	1 796	962	+834
Autres charges opérationnelles non courantes	(3 762)	(2 684)	-1 078
Résultat Opérationnel	2 144	(1 629)	+3 773
Coût de l'endettement financier brut	(240)	(2 205)	+1 965
Produits et charges des placements de trésorerie	23	26	-3
Coût de l'endettement financier net	(217)	(2 179)	+1 962
Autres produits et charges financiers	(1 115)	(1 148)	+33
Impôts sur les résultats	29	415	-385
Résultat Net des Activités Poursuivies	841	(4 542)	+5 382
Quote part des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Résultat Net	841	(4 542)	5 382
Dont :			
- Part du groupe	893	(4 540)	+5 433
- Part des minoritaires	(52)	(2)	-51
<i>Résultat net par action - part du groupe (euros)</i>	0,07	-0,36	0,44
<i>Résultat net dilué par action - part du groupe (euros)</i>	0,07	-0,36	0,44
Nombre d'actions retenu (en milliers):			
- pour le résultat net par action	12 464	12 452	+13
- pour le résultat net dilué par action	12 464	12 452	+13

(1) Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné en note 1.5 de l'annexe aux comptes consolidés.



4. Information sectorielle

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

Compte de résultat (en milliers d'euros)	31.12.2021			31.12.2020 ⁽¹⁾ retraité		
	Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	Services immo.	Total	Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	Services immo.	Total
Chiffre d'affaires consolidé	46 750	24 338	71 088	47 540	22 027	69 568
Marge brute	22 132	21 244	43 376	19 966	19 423	39 389
<i>% Marge Opérationnelle</i>	47,3%	87,3%	61,0%	42,0%	88,2%	56,6%
Charges externes	(3 825)	(5 008)	(8 833)	(3 574)	(4 743)	(8 317)
Amortissements des immobilisations	(1 280)	(4 030)	(5 310)	(1 330)	(3 703)	(5 033)
Frais de personnel	(9 377)	(12 792)	(22 168)	(8 744)	(12 506)	(21 250)
Autres charges et produits	(3 514)	579	(2 935)	(4 024)	1 028	(2 996)
Résultat opérationnel courant	4 135	(6)	4 129	2 295	(501)	1 794
Dépréciation d'actifs	-	-	-	-	(1 700)	(1 700)
Autres charges et produits non courants	(1 433)	(552)	(1 985)	(972)	(750)	(1 722)
Résultat opérationnel	2 702	(558)	2 144	1 323	(2 951)	(1 629)
(+) Résultat financier	(980)	(352)	(1 333)	(2 324)	(1 003)	(3 327)
(-) Impôts sociétés	(20)	50	29	30	384	415
Résultat consolidé	1 702	(861)	841	(971)	(3 570)	(4 542)

(1) Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné en note 1.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

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 46 050 euros pour le Groupe en 2021.

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 net d'Advenis

Proposition d'affectation du résultat

Après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élève à 3 068 911 euros, il est proposé de l'affecter au compte « report à nouveau », qui passerait ainsi d'un montant négatif de (85 778 747) euros à un montant négatif de (82 709 836) euros.

Cette affectation aurait pour effet de porter le montant des capitaux propres à un montant de 5 937 160 euros

En raison de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient reconstitués à hauteur de la moitié au moins du capital social. La régularisation de la situation de la Société devrait donc alors donner lieu à une inscription modificative au Registre du commerce et des sociétés.



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

7. Transfert du marché de cotation d'Advenis de Euronext Compartiment C vers Euronext Growth

Le Conseil d'administration a estimé, dans le courant du 1er semestre 2021, que le transfert des titres sur le système multilatéral de négociation Euronext Growth Paris permettrait une cotation sur un marché plus approprié à la taille de l'entreprise et à sa capitalisation boursière.

C'est ainsi que le Conseil d'administration a soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale du 18 juin 2021, la résolution n° 13 dont l'objet était d'autoriser le transfert de la cotation des titres de la Société du marché réglementé Euronext Paris vers le marché Euronext Growth.

Faisant suite à l'approbation donnée par les actionnaires lors de cette assemblée générale, Advenis a procédé, en date du 15 septembre 2021, au transfert de ses actions du marché Euronext Compartiment C vers le marché Euronext Growth. Ce transfert de cotation permet de continuer à bénéficier des attraits des marchés financiers et de ne plus faire face à une complexité croissante de la législation qui s'impose aux sociétés cotées sur le marché Euronext Paris et aux coûts générés par cette réglementation. Advenis a continué, pour l'exercice 2021, à adopter le référentiel international IFRS et à avoir au sein de sa gouvernance d'entreprise un comité d'audit. De même, le Groupe continuera à établir un rapport sur le gouvernement d'entreprise, avec cependant un contenu allégé, et continuera de diffuser, dans les 4 mois de la clôture du semestre, un rapport semestriel incluant ses comptes semestriels et un rapport d'activité afférant à ces comptes. En liaison avec la nouvelle cotation sur le marché Euronext Growth, Advenis recourt désormais à un listing sponsor dont le rôle est de veiller à ce que toutes les obligations du Groupe en termes de reporting et de communication au marché sont bien assurées par la Société.

8. Perspectives

8.1. Evolutions prévisibles

En 2022, Advenis pourra compter sur la « récurrence » de ses métiers de gestion et bénéficiera de la dynamique de performance de l'année 2021. Toutefois, l'impact du conflit en Ukraine sur les indicateurs macroéconomiques et la confiance des investisseurs n'est pas aisée à évaluer et pourrait impacter négativement la performance du groupe.

De façon plus structurelle, les grandes priorités listées ci-dessous représentent la feuille de route du groupe ces prochaines années :

- Le renforcement de l'image du groupe et de sa notoriété ;
- La reprise des investissements dans les développements informatiques pour la digitalisation et la modernisation de nos outils ;
- L'élaboration d'une charte ESG formalisant les engagements du groupe Advenis sur les enjeux sociétaux dans ses actions 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.

8.2. Evénements survenus depuis la clôture

Depuis le début de l'année 2022, 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 2021, la direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettraient en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concernant les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre groupe, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et ainsi impacter notre performance financière. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables rendant difficile la visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

8.3. La recherche et le développement

Le Groupe Advenis n'a pas procédé à des activités de recherche et développement en 2021.

9. Succursales / Etablissements secondaires

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

10. Filiales et participations

10.1. Prises de participation et de contrôle

Le 26 avril 2021, la société Advenis a pris une participation dans la société ADVENIS IMMO CAPITAL. Au 31 décembre 2021, elle détenait toujours une participation dans le capital de ladite société (détention de 3 251 parts).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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.

10.2. 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 2021.

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.

11. Informations financières

11.1. Fonds propres élargis

Au 31 décembre 2021, la structure financière est composée de 14,1 millions d'euros de fonds propres élargis, et d'une dette nette de 6,1 millions d'euros (note 11.2 ci-après).



Les fonds propres élargis du Groupe représentent :

- le montant de capitaux propres du Groupe (« capitaux propres » au passif du bilan consolidé), soit 14,1 millions d'euros (contre 13,4 millions d'euros au 31 décembre 2020)
- auquel était ajouté au 31 décembre 2020 le montant d'emprunts participatifs (« emprunts participatifs » présenté dans la note 5.12 aux comptes consolidés), soit 6,4 millions d'euros.

Le montant de fonds propres élargis est un Indicateur Alternatif de Performance (IAP) du Groupe qui témoigne de la solidité financière du Groupe. Il est équivalent aux capitaux propres du Groupe depuis la restructuration de l'emprunt participatif.

11.2. Les emprunts et dettes financières au 31 décembre 2021

➤ Analyse de la dette par nature

En milliers d'euros	31.12.2020		31.12.2021	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts obligataires	-	128	-	-
Emprunts sur immobilier	-	6	-	-
Emprunts participatifs	6 374	-	-	-
Dépôts et cautionnement	305	-	377	-
Dettes financières diverses	2 557	-	8 036	1 010
Dettes financières de location	17 873	3 480	18 638	4 146
Dépôts et concours bancaires	-	18	-	23
Total	27 108	3 632	27 052	5 179

➤ Analyse par maturité

En milliers d'euros	31.12.2021	Echéances à		
		moins d'un an	plus d'un an	plus de 5 ans
Dépôts et cautionnement	377	-	-	377
Dettes financières diverses	9 046	1 010	6 353	1 683
Dettes financières de location	22 784	4 146	14 318	4 320
Dépôts et concours bancaires	23	23	-	-
Total	32 230	5 179	20 671	6 381

A noter que la dette du Groupe au 31.12.2021 est à taux fixe.

➤ 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 5.12 aux comptes consolidés, retraitée du montant d'« emprunts participatifs » et du montant de « dettes financières de location » (présenté également dans la note 5.12 aux comptes consolidés),
- à laquelle sont ajoutés les comptes courants passifs (ligne « compte courant sociétés non intégrées » présentés dans le détail des « Autres passifs courants », dans la note 5.13 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.-21	dec.-20	Variation
Total emprunts et dettes financières	32 230	30 739	+1 490
(-) Emprunt participatifs	-	(6 374)	+6 374
(-) Dette financière de location	(22 784)	(21 353)	-1 431
(+) Compte courant sociétés non-intégrées (passif)	3 511	3 525	-14
(-) Compte courant (actif)	(442)	(621)	+179
(-) Trésorerie et équivalents de trésorerie	(6 387)	(4 193)	-2 194
Dette nette	6 128	1 723	+4 405

La dette nette du Groupe s'établit ainsi à 6,1 millions d'euros au 31 décembre 2021, en hausse de +4,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020, reflétant les principales variations suivantes :

- Hausse des emprunts et dettes financières de +1,5 millions d'euros, qui s'explique principalement par la hausse nette de l'obligation locative pour +1,4 millions d'euros ;
- le remboursement des TSDI par anticipation le 18 juillet 2021 remplacés par un nouveau prêt d'un même montant remboursable à fin septembre 2028 ;
- Hausse des comptes courants liés aux sociétés non-intégrées de 0,2 million d'euros ;
- Neutralisation de la variation de l'obligation locative pour 22,8 millions d'euros ;
- Hausse de la trésorerie et équivalent de trésorerie pour un impact -2,2 millions d'euros sur la variation de la dette nette.



11.3. Les délais de paiement

Au 31 décembre 2021, les créances clients de la société Advenis 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 31/12/2021		195	8 239	8 434	1 789	10 222
Pourcentage du chiffre d'affaires 2021	0%	4%	183%	187%		
Nombre de factures	111					

Au 31 décembre 2021, 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 31/12/2021	41		908	949	836	1 785
Pourcentage des factures 2021	1%	0%	27%	29%		
Nombre de factures	48					

11.4. 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.

12. Actionnariat

12.1. Identité des actionnaires significatifs

Au 31 décembre 2021 :

- Inovalis détenait plus des 2/3 du capital social (68,65%) (contre 60,23% au 31 décembre 2020) et des droits de vote (74,38%) (contre 68,44% au 31 décembre 2020),
- Hoche Partners Private Equity Investors détenait plus du cinquième du capital social (22,75%) et 18,55% des droits de vote (contre (22,77%) et des droits de vote (18,49%) au 31 décembre 2020).

Le 24 septembre 2020, Inovalis et Hoche Partners Private Equity Investors ont conclu un pacte d'actionnaires. Elles agissent de concert vis-à-vis de la Société.



Le 17 novembre 2021, le Groupe Renée Costes a cédé 691.492 actions de la Société à la société Inovalis au prix unitaire de 2,80 euros.

Le 1^{er} décembre 2021, le concert composé des sociétés Inovalis et Hoche Partners Private Equity Investors a déclaré avoir franchi à la hausse, le 30 novembre 2021, le seuil de détention de 90% du capital de la société Advenis et détenir 11 253 389 actions ADVENIS représentant 16 991 567 droits de vote, soit 90,28% du capital et 92,02% des droits de vote de cette Société.

12.2. L'actionnariat salarié

Le 31 décembre 2021, 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 présents au 31 décembre 2021, est de 23.693 actions. La proportion du capital concernée est de 0,19 %.

Pour mémoire, le 31 décembre 2020, il n'y avait aucun plan de distribution d'actions gratuites, de stock-options ou de souscription d'action en cours.

Au cours de l'exercice 2021, :

- 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.

Le 31 décembre 2021, il n'y avait donc aucun plan de distribution d'actions gratuites, de stock-options ou de souscription d'action en cours.

12.3. Le programme de rachat d'actions propres

La Société Advenis avait conclu un contrat de liquidité en 2019 avec la société TP ICAP (Europe) (ex-Louis Capital Markets I Midcap Partners).

Ce contrat de liquidité a été suspendu à compter du 24 septembre 2020.

Le 15 décembre 2020, les moyens alloués au contrat de liquidité ont été modifiés (retrait de la totalité des actions que la Société auto-détenait).

Le contrat de liquidité a été résilié le 8 septembre 2021.

Au cours de l'exercice 2021 et jusqu'à sa résiliation, le contrat de liquidité était suspendu. Aucun titre n'a donc été négocié par le contrat de liquidité et aucune action n'a donc été inscrite au nom de la Société au cours de l'exercice 2021.

12.4. Autocontrôle

La Société n'a rencontré aucune situation d'autocontrôle au cours de l'exercice 2021.

13. Titulaires d'obligations convertibles

La Société avait 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.



Au cours de l'exercice 2020 et dans le cadre d'une offre publique d'achat simplifiée visant les titres de la Société (offre déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers le 24 novembre 2020), 4.360 OCA ont été converties de façon anticipée, et ce, conformément aux modalités de conversion anticipée prévues dans le prospectus relatif à ces OCA. Cette conversion a donné lieu à la création de 4.576.037 actions nouvelles et à la constatation, le 9 décembre 2020, de l'augmentation du capital social de la Société (s'élevant alors à 7.471.114,20 euros et divisé en 12.451.857 actions de 0,60 euro de valeur nominale chacune).

A l'échéance des OCA, le 26 février 2021, 12 OCA ont été converties en 12.594 actions nouvelles de la Société suite aux demandes de conversion reçues de la part de porteurs d'OCA.

En conséquence, le 9 mars 2021, le Président directeur général a constaté la création desdites 12.594 actions nouvelles, et l'augmentation du capital social de la Société s'élevant désormais 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.

14. 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 2021, 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 d'actions	Prix unitaire (en €)
Inovalis*	09/12/2021	Actions	Acquisition sur le marché	35.660	2,8000
	08/12/2021	Actions	Acquisition sur le marché	20.000	2,8000
	07/12/2021	Actions	Acquisition sur le marché	10.000	2,8000
	06/12/2021	Actions	Acquisition sur le marché	10.000	2,8000
	01/12/2021	Actions	Acquisition sur le marché	62.898	2,8000
	30/11/2021	Actions	Acquisition sur le marché	96.991	2,8000
	26/11/2021	Actions	Acquisition sur le marché	28.365	2,8000
	24/11/2021	Actions	Acquisition sur le marché	51.719	2,8000
	17/11/2021	Actions	Acquisition hors marché	691.492	2,8000
	30/04/2021	Actions	Acquisition sur le marché	3.107	2,0452
	08/03/2021	Actions	Acquisition sur le marché	2.845	2,0600
	17/02/2021	Obligations convertibles en actions	Conversion	6.0000	n/a
	11/02/2021	Actions	Acquisition sur le marché	37.432	2,0615

* Lien impliquant l'obligation de mention de l'opération dans le présent tableau : Inovalis est une personne morale étroitement liée à Stéphane AMINE, président-directeur général.



15. 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.

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.

15.1. Les risques liés aux capacités financières du Groupe

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

Au cours des exercices 2015 à 2021, le Groupe a réalisé des pertes importantes qui ont dégradé ses capitaux propres. 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. L'impact de ces plans est reflété par le rétablissement de la capacité d'autofinancement du Groupe, à interpréter au regard des risques liés à son absence de rétablissement (voir section 15.1.2 ci-dessous).

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

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 à un niveau de profitabilité opérationnelle affirmé et pérenne, le management d'Advenis a initié début 2019 un plan de croissance.

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.

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 entre autres s'appuyer sur un plan d'investissement de près de 3 millions d'euros entre 2022 et 2024 dans la modernisation des outils, après avoir investi plusieurs millions d'euros sur la période 2018 – 2021 sur ces mêmes thématiques.



15.2. Les risques de marché

15.2.1. Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2021, après la renégociation de l'emprunt participatif, le Groupe ne dispose plus d'emprunts à taux variables et n'est donc plus soumis au risque de taux d'intérêts sur ses dettes financières.

En revanche, 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 2022, malgré la hausse rapide de l'inflation dans la zone euro, la BCE a décidé de maintenir inchangés ses taux directeurs. Souhaitant conserver un maximum de "flexibilité" au regard des incertitudes économiques liées au conflit en Ukraine, le BCE dit désormais que tout changement des taux d'intérêt directeurs "sera progressif". Le risque à court terme du retour à un cycle de hausse des taux d'intérêts, est donc limité. Les taux devraient toutefois augmenter dès la fin de l'année 2022 et en 2023.

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.

15.2.2. Risques de change

La trésorerie de la Société est investie dans des produits de placements en euros exclusivement. Les principaux risques liés aux impacts de change des ventes et achats en devises sont considérés comme non significatifs et la Société n'a pas de raison d'être plus exposée au risque de change à court et moyen terme.

15.2.3. 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 Société Parisienne d'Apports en Capital – SPAC (ex – FPN -Foncière Paris Nord),
- 66 parts sociales dans la société RENOVALYS N°6,
- 41 parts sociales dans la société RENOVALYS 4,
- 10 parts sociales dans la société RENOVALYS, et
- 3 251 parts de la société ADVENIS IMMO CAPITAL.

15.3. Les risques financiers

15.3.1. 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). 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	31-60 jours	61-90 jours	au-delà de 91 jours	total		
Au 31/12/2021	125	196	204	21 162	21 687	15 860	37 547

15.3.2. 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.

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

15.4.1. 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.

Les métiers de services immobiliers 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 vise à limiter les effets négatifs de ces risques.

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

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 le Groupe. 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 réglementaires, 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.



e) 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 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).

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 ;

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.

15.4.3. Risques liés au secteur de l'immobilier

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 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'Aupéra).

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.

15.4.4. 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

Les principaux concurrents d'Advenis Gestion Privée 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 réglementaires ;
- 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:

- 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 ;
- 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, 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 maîtriser au mieux les enjeux de la digitalisation tout en bénéficiant d'un accès privilégié à ses clients via son dispositif national.

d) Autres

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.

15.4.5. 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 qui servent de base aux évaluations au regard des performances futures des cibles acquises,
- L'incapacité de pouvoir retenir le personnel clé de la cible acquise,
- 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.

15.5. Le risque de dépendance du Groupe à Sicavonline

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 Prudenciel 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 2021, 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 4% du chiffre d'affaires du Groupe. Le partenariat conclu avec Ageas France représente quant à lui 7%.

15.6. 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 2021, la situation des provisions pour risques et charges était la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Provision pour pertes à terminaison	580	-	(579)	1
Provisions pour litiges	979	300	(504)	775
Autres provisions pour risques & charges	5 992	1 682	(1 429)	6 245
Total	7 551	1 981	(2 511)	7 022

Les provisions pour litiges concernent principalement des provisions pour litiges salariés.

Les autres provisions regroupent principalement :

- les provisions relatives aux activités de marchand de biens et de Contractant Général pour 4,6 m€
- les provisions Services immobiliers pour 0,9m€
- les provisions pour défaut de Conseil chez Advenis Gestion Privée pour 0,3m€



- la provision pour démantèlement constatée conformément à IFRS 16 pour 0,3m€.

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

La crise du 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. Cet impact s'est poursuivi au cours de l'exercice 2021.

En 2022, 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 groupe Advenis n'a toutefois fait face à aucun accident de trésorerie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 du Covid-19. Cette tendance pourrait se confirmer si la crise venait à s'intensifier à nouveau en 2022.

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. 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.

15.8. 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 réglementaires 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.

En mars 2022 et après avoir intégré une notation Environnementale, Sociale et de Gouvernance dans la construction et la vie de ses portefeuilles, les SCPI Elialys et Eurovalys ont obtenu la labellisation ISR, inscrivant le Groupe dans une démarche d'investissement responsable.



15.9. Les risques liés à la situation géopolitique européenne

L'évolution du conflit en Ukraine et son impact sur les indicateurs macroéconomiques sont incertains à la date de publication du présent document. En effet, selon l'issue et la durée du conflit, les risques inflationnistes et cyber pourraient s'accroître fortement.

Ainsi, le Groupe reste attentif à la situation et ses potentiels impacts sur ses activités et ses résultats.



Annexe

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES D'ADVENIS

	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021
CAPITAL					
Capital social	4 725 492	4 725 492	4 725 492	7 471 114	7 478 671
Nombre d'actions existantes	7 875 820	7 875 820	7 875 820	12 451 857	12 464 451
OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxes	3 604 578	2 853 428	2 700 299	3 712 814	3 576 557
Résultat avant impôt, participation des salariés, dotations aux amortissements & provisions	-532 228	3 777 130	-2 450 417	-1 335 138	8 248 308
Impôt sur les bénéfices	-1 111 071	-799 876	-1 693 317	-1 933 886	-1 848 102
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôt, participation des salariés, dotations aux amortissements & provisions	-6 576 961	-9 443 143	-16 779 785	-18 777 982	3 068 911
Résultat distribué (1)	0	0	0	0	0
RESULTAT PAR ACTION (2)					
Résultat avant impôt, participation des salariés mais avant amortissements & provisions	-0,07	0,48	-0,31	-0,11	0,66
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements & provisions	-0,84	-1,20	-2,13	-1,51	0,25
Dividende attribué à chaque action	0	0	0	0	0
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	5	3	2	2	2
Montant de la masse salariale de l'exercice	562 031	326 241	310 593	327 254	552 996
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc...)	280 500	176 090	167 124	191 386	152 864



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 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 liminaire, il est rappelé que les actions de la Société étant admises, depuis le 15 septembre 2021, aux négociations sur le système multilatéral de négociation organisé Euronext Growth Paris au lieu et place du marché d'Euronext Paris, le contenu du présent rapport a été revu par rapport à l'exercice précédent dans la mesure où des dispositions ne sont plus applicables à la Société, et notamment les dispositions suivantes :

- les articles L.22-10-9 (ancien article L.225-37-3), L.22-10-26 (ancien article L.225-82-2), L.22-10-34 (ancien article L.225-100 II et III) du Code de commerce relatifs au contrôle des rémunérations des mandataires sociaux dits « *Say on pay* » ;
- l'article L.22-10-10 du Code de commerce relatif à certaines mentions du rapport sur le gouvernement d'entreprise applicables exclusivement aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

La Société précise en outre que les dispositions de l'article L.22-10-10 4° (ancien article L.225-37-4 8°) du Code de commerce, relatives au choix d'un code de gouvernement d'entreprise, ne lui sont plus applicables. En conséquence et dans le même souci de simplification que celui ayant conduit à la décision du transfert des titres de la Société sur le marché Euronext Growth Paris, le conseil d'administration a décidé le 27 octobre 2021 que la Société ne se référerait plus au code de gouvernance Middlednext.

Cependant, soucieux de conserver de bonnes pratiques en matière de gouvernement d'entreprise, le conseil d'administration a décidé de conserver un règlement intérieur intégrant notamment les règles relatives à la composition et au fonctionnement de ses conseils. De même, il a été décidé de conserver, alors que la Société n'en a plus l'obligation légale du fait du transfert de ses titres sur le marché Euronext Growth, un comité d'audit et un membre indépendant et compétent en matière financière, comptable ou de contrôle légal des comptes au sein de leur conseil.

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 2021, 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	Expérience et expertise apportées
Stéphane AMINE Président Directeur Général	NON	18.07.2014	31.12.2025	NON	Plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier
David GIRAUD	NON	18.07.2014	31.12.2025	OUI	Plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier
Jean-Daniel COHEN	NON	18.07.2014	31.12.2025	NON	Plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier et la finance
Joëlle CHAUVIN	OUI	18.07.2014	31.12.2025	NON	Plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier
Théodora PLAGNARD	OUI	29.06.2017	31.12.2022	OUI Présidente	Plus de 25 ans d'expérience dans la finance 10 ans en gestion d'actifs
Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY	OUI	20.12.2017	31.12.2023	NON	25 ans d'expérience dans l'immobilier
Alain REGNAULT	NON	25.09.2019	31.12.2021	OUI	Plus de 30 ans d'expérience en gestion d'actifs

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 2021
<p>Stéphane AMINE</p> <p>-</p> <p>Président du Conseil d'Administration</p>	<p>Salarié d'INOVALIS SA</p> <p>Président-Directeur général d'INOVALIS SA</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Représentant permanent d'INOVALIS pour la Succursale de Luxembourg</p> <p>Gérant de catégorie A de la société Inovalis Management Luxembourg Sàrl, société de droit luxembourgeois</p> <p>Président d'ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT</p> <p>Administrateur d'ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT</p> <p>Gérant de la SCI MARJOT</p> <p>Gérant de la SCI COLLARD</p> <p>Gérant de la SCI MAGDEBOURG RESIDENCE</p> <p>Mandat dans la société libanaise MAFRA HOLDING SAL</p> <p>Mandat dans la société libanaise ICORP LIBAN HOLDING SAL</p> <p>Président de la SAS PETRO EXPLORATION (depuis le 14 septembre 2021)</p> <p>Président de la SAS ICORP MED</p> <p>Gérant de la SARL ICORP</p> <p>Gérant de la SARL ICORP REGIONAL REAL ESTATE</p> <p>Gérant de la SCI ICORP REIMS</p> <p>Gérant de la SARL NEO ICORP</p> <p>Gérant de la SCI Jardin des Princes</p> <p>Gérant de la SARL Pearl</p> <p>Gérant de la SARL DMS – DEVELOPMENT & MANAGEMENT SERVICES</p> <p>Gérant de la SARL BOUBYAN SIX (jusqu'au 29 janvier 2021)</p> <p>Gérant de INOVALIS PARTNERS (ex- HIP ADVISOR)</p> <p>Administrateur de REALIA PROPERTIES INC. (ex-Titan Star Properties Inc.), société de droit canadien,</p> <p>Administrateur de REALIA HOSPITALITY INC., société de droit canadien, (depuis le 7 mai 2021),</p> <p>Administrateur de REALIA HOSPITALITY EAST WINDS INC., société de droit canadien, (depuis le 7 mai 2021),</p>



	<p>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</p> <p>Manager d'Inovalis USA LLC, société de droit américain</p> <p>Chairman of the Board of INOVALIS ASIA Pte. Ltd, société de droit singapourien, (depuis le 15 mars 2021, en cours de liquidation)</p>
<p>David GIRAUD</p> <p>-</p> <p>Membre du Conseil d'Administration</p>	<p>Salarié de Inovalis Management Luxembourg (directeur des opérations)</p> <p>Mandats dans des sociétés françaises</p> <ul style="list-style-type: none"> • Directeur général délégué d'INOVALIS SA • Gérant de la SARL M2L CAPITAL • Président de la SAS WALPUR FOUR <p>Mandats dans des sociétés luxembourgeoises</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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 INO HOLDCO Sàrl (depuis le 28 septembre 2021), • Gérant de INO WOLFSBURG Sàrl (depuis le 28 septembre 2021), • Gérant de de catégorie A de CanCorp Cologne 2 Sàrl • Gérant de Arcueil SI General Partner Sàrl, • Gérant de catégorie A de TFI Holding Sàrl • Gérant de la société Karma Hannover Sàrl (ex <i>Gaimersheim Holding Sàrl</i>) • Co-gérant de CanCorp Trio I Sàrl • Co-gérant de CanCorp Trio II Sàrl • Co-gérant de CanCorp Trio III Sàrl <p>Mandat dans une société canadienne</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Mandat dans une société américaine</p> <p>Managing Director de M2L Capital US INC (depuis le 16 septembre 2021).</p>



<p>Jean-Daniel COHEN</p> <p>-</p> <p>Membre du conseil d'administration</p>	<p>Administrateur indépendant de SCBSM</p> <p>Président de Foncière Volta</p> <p>Gérant de Hoche Partners International</p> <p>Gérant de HPMC2</p> <p>Gérant de HPMC3</p> <p>Gérant de Debt Resolution Corp</p> <p>Gérant de HPMF</p> <p>Gérant de Hoche Partners Services</p> <p>Gérant de Hoche Partners Sàrl</p> <p>Gérant de Hoche Partners Développement Advisor</p> <p>Gérant de Hoche Partners Développement 2009-1 à 4</p> <p>Gérant de Hoche Partners Développement 2010-1 à 5</p> <p>Gérant de Hoche Partners Développement 2011</p> <p>Président de Hoche Partners Energies</p> <p>Administrateur de Hoche Partners Finance Ltd</p> <p>Administrateur de Hoche Partners Real Estate (Americas) Inc</p> <p>Administrateur de HP Funding Corp</p> <p>Gérant de Equal Overseas Investment</p> <p>Gérant de Equal Immobilier</p> <p>Gérant de Equal Promotion</p> <p>Gérant de Equal Gestion</p> <p>Gérant de HP-S Corse</p> <p>Gérant de Immobilière L</p> <p>Gérant de Laurad Groupe Holding</p> <p>Gérant de Laurad Holding</p> <p>Président d'Ulysse Investissement SAS</p> <p>Independent Trustee Inovalis REIT</p> <p>Chairman Realia Properties</p>
<p>Joëlle CHAUVIN</p> <p>-</p> <p>Membre du conseil d'administration</p>	<p>Présidente de J. Chauvin Consultant</p> <p>Administrateur de Spirit</p> <p>Administrateur de Ofi Pierre</p>



<p>Théodora PLAGNARD</p> <p>-</p> <p>Membre du conseil d'administration</p>	<p>Administrateur indépendant d'OFI Pierre</p>
<p>Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY</p> <p>-</p> <p>Membre du conseil d'administration</p>	<p>Salariée du Groupe Industriel Marcel Dassault G.I.M.D. (Directeur Immobilier)</p> <p>Mandats dans des sociétés françaises</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <p>Mandats dans des sociétés espagnoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Co-Gérante de DRE Trebol de Diagonal - Représentant de Dre Trebol de Diagonal en tant qu'observateur de Elaia Investment Spain <p>Mandat dans une société Belge</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gérante de DRE Belgium <p>Mandat dans une société canadienne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général et administrateur de Dassault Immobilier Canada Inc (ex- Dassault Real Estate Canada Inc) <p>Autre fonction pour une société luxembourgeoise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Représentant permanent de SITAM Luxembourg au comité stratégique de ANAMA
<p>Alain REGNAULT</p> <p>-</p> <p>Membre du conseil d'administration</p>	<p>Salarié du GIE Ageas Services (Directeur administratif)</p> <p>Directeur Général d'Ageas France (jusqu'au 17 septembre 2021)</p> <p>Président d'Ageas Patrimoine</p> <p>Administrateur de Sicavonline (& Directeur Général de Sicavonline jusqu'au 21 juillet 2021)</p> <p>Administrateur d'Ageas Retraite (depuis le 3 décembre 2021)</p> <p>Administrateur de Avenir Mutuelle</p>



- **Direction générale**

Nom et prénom Fonction	Autres mandats et fonctions exercées dans toute autre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021
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 PRIVÉE Président d'ADVENIS ASSET MANAGEMENT Président d'ADVENIS CONSEIL Directeur Général d'ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT Président d'ADVENIS RESIDENCES (depuis le 30 septembre 2021) Gérant d'AUPERA Gérant d'IAF SERVICES Gérant de Cologne SCI (jusqu'au 29 juin 2021) Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 1 (jusqu'au 5 février 2021) Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 2 (jusqu'au 5 février 2021) Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 3 (jusqu'au 5 février 2021) Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 4 (jusqu'au 5 février 2021) Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 5 (jusqu'au 5 février 2021) Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 6 (jusqu'au 5 février 2021) Gérant de la SCI ELIALYS SIM 1 (jusqu'au 5 février 2021)

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.

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.



Administrateurs indépendants

Au cours de l'exercice 2021, 3 administrateurs étaient considérés comme indépendants, à savoir :

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

La Société respecte les critères suivants 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.

Le conseil d'administration de la Société est aujourd'hui composé de 7 membres dont 4 hommes et 3 femmes.

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.

1.1.3. Fonctionnement du conseil d'administration

Règlement intérieur

Le 27 octobre 2021, le conseil d'administration a décidé de modifier son règlement intérieur afin de supprimer les mentions relatives à l'application du Code Middlednext ainsi que certaines des mentions simples extraits du Code Middlednext. Ces modifications ont également permis de mettre à jour le règlement intérieur, ce qui n'avait pas été fait depuis le 6 février 2015.



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.

Le conseil d'administration du 22 avril 2021 a fait la revue des conflits d'intérêts. Ainsi, les administrateurs ont pris acte qu'il n'existait pas de conflit 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. Au cours de l'exercice 2021, aucune nouvelle convention réglementée n'a été soumise à l'approbation du Conseil d'administration.

Fréquence des réunions et présence des administrateurs

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 cours de l'exercice 2021, le conseil d'administration s'est réuni sept fois, sur convocation du Président. Tous les membres ont systématiquement participé aux réunions, montrant ainsi leur forte implication.

Evaluation des travaux du conseil d'administration

Lors du conseil d'administration du 27 octobre 2021 (en application du code de gouvernement d'entreprise Middlednext alors applicable), il a été proposé aux administrateurs d'évaluer la composition, l'organisation et le fonctionnement du conseil d'administration et du comité d'audit.

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.

1.2 Présentation du comité d'audit

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 2021, 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 : <i>(25 ans d'expérience dans la finance 9 ans en gestion d'actifs)</i>	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 tel que modifié le 27 octobre 2021, prévoit que les membres du comité d'audit sont désignés par le Conseil d'administration, pour la durée de leur mandat d'administrateur.

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 trois avenants en date des 5 novembre 2014, 13 avril 2016 et 27 octobre 2021.

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.

Le comité d'audit de la Société s'est réuni quatre fois au cours de l'année 2021 :

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

Mise à part une réunion tenue en l'absence d'un des membres du Comité, toutes les réunions se sont tenues en présence de l'ensemble des membres du Comité.

Par ailleurs, les membres du comité d'audit se sont entretenus, le 4 janvier 2022, pour l'exercice 2021, avec les commissaires aux comptes de la Société hors la présence des représentants de la Société.

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

Au cours de l'exercice 2021, à l'exception de conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, des conventions qui seraient aussi des conventions réglementées (la Société étant aussi partie à la convention) et des conventions AAM- PEARL ci-dessous présentées, 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.

Advenis Asset Management (AAM), filiale d'ADVENIS, avait émis des titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) en 2014. La société PEARL, filiale d'INOVALIS, avait souscrit à ces titres.

Afin de renégocier le taux de cet emprunt obligataire à la baisse, AAM a remboursé par anticipation lesdits TSDI le 18 juillet 2021, puis a négocié un nouveau prêt avec PEARL à échéance du 30 septembre 2028.

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. 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 2021.



Assemblée générale ayant accordé 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	<p>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, bénéfices ou primes d'émission emportant de plein droit renonciation du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit desdits attributaires</p> <p>(« Délégation F »)</p>	38 mois / 14 août 2022	<p>Total maximum d'actions existantes ou nouvelles attribuées gratuitement : 787.582 (sous réserve d'ajustements aux fins de maintien des droits des attributaires mais sans pouvoir dépasser la limite globale de 10% du capital de la Société au jour de leur attribution par le conseil d'administration)</p> <p>Le montant de l'augmentation s'imputera sur le Plafond Global Délégations 2019 (de 2.000.000 €)</p>	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale du 14 juin 2019
Assemblée générale mixte du 18 juin 2021	<p>15ème résolution : délégation de compétence consentie en vue d'émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, des actions ou toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital ou à des titres de créance de la Société</p> <p>(« Délégation 1 »)</p>	26 mois / 18 août 2023	<p>Plafond nominal global des augmentations de capital de 2.500.000 d'euros (le « Plafond Global 2021 »)</p> <p>Plafond nominal global des titres de créances de 8.500.000 euros (le « Plafond Global des Titres de Créance 2021 »)</p>	Non mise en œuvre au cours de l'exercice 2021



Assemblée générale mixte du 18 juin 2021	16ème 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 bénéfice (« Délégation 2 »)	26 mois / 18 août 2023	S'impute sur le Plafond Global 2021 S'impute sur le Plafond Global des Titres de Créance 2021	Non mise en œuvre au cours de l'exercice 2021
Assemblée générale mixte du 18 juin 2021	17ème résolution : délégation de compétence 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 nature consentis à la Société en dehors d'une offre publique d'échange (« Délégation 3 »)	26 mois / 18 août 2023	S'impute sur le Plafond Global 2021	Non mise en œuvre au cours de l'exercice 2021
Assemblée générale mixte du 18 juin 2021	18ème 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 4 »)	26 mois / 18 août 2023	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 2021	Non mise en œuvre au cours de l'exercice 2021



Assemblée générale mixte du 18 juin 2021	19ème 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 / 18 août 2023	Le montant nominal total des augmentations ne pourra être supérieur à 500.000 euros, ce montant s'imputant sur le Plafond Global 2021	Non mise en œuvre au cours de l'exercice 2021
--	--	---------------------------	---	---

5. Rémunération des mandataires sociaux

La Société n'est pas soumise à la réglementation « *say on pay* ». Elle n'est donc pas tenue de divulguer de manière individuelle la rémunération des mandataires sociaux.

Toutefois, la Société souhaite rappeler qu'en application des dispositions de l'article L.225-45 du Code de commerce, les administrateurs reçoivent 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 d'administration.

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.

6. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Il est exposé ci-après les éléments pouvant le cas échéant avoir une incidence en cas d'offre publique.

6.1 Structure du capital de la Société

Au 31 décembre 2021 :

- Inovalis détenait plus des 2/3 du capital social (68,65%) (contre 60,23% au 31 décembre 2020) et des droits de vote (74,38%) (contre 68,44% au 31 décembre 2020),
- Hoche Partners Private Equity Investors détenait plus du cinquième du capital social (22,75%) et 18,55% des droits de vote (contre 22,77% du capital et 18,49% des droits de vote au 31 décembre 2020).

Le 24 septembre 2020, Inovalis et Hoche Partners Private Equity Investors ont conclu un pacte d'actionnaires. Elles agissent de concert vis-à-vis de la Société.

Il est ici précisé qu'au 31 décembre 2021, le niveau du capital flottant était de 8,60 %.

Il est précisé qu'en raison de la détention par Inovalis de plus de 68% du capital d'Advenis, la Société n'est pas susceptible de faire l'objet d'une offre qui ne serait pas amicale.



6.2 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.

6.3 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 2021 :

- Inovalis détenait plus des 2/3 du capital social (68,65%) (contre 60,23% au 31 décembre 2020) et des droits de vote (74,38%) (contre 68,44% au 31 décembre 2020),
- Hoche Partners Private Equity Investors détenait plus du cinquième du capital social (22,75%) et 18,55% des droits de vote (contre 22,77% capital social et 18,49% des droits de vote au 31 décembre 2020).

Le 24 septembre 2020, Inovalis et Hoche Partners Private Equity Investors ont conclu un pacte d'actionnaires. Elles agissent de concert vis-à-vis de la Société.

6.4 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.

6.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Le 31 décembre 2021, 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) présents au 31 décembre 2021 est de 23.693 actions. La proportion du capital concernée est de 0,19 %.

Ce mécanisme n'est pas susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique en raison de la faible détention du capital par les salariés.

6.6 Accords entre actionnaires dont la société a connaissance qui pourrait entraîner 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'actionnaires ne sont applicables qu'à compter d'un retrait de la cote des titres de la Société.

6.7 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.

6.8 Les pouvoirs du conseil d'administration

Il n'y a aucun élément ayant une incidence en cas d'offre publique.

6.9 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.

6.10 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.



COMPTES CONSOLIDES AU 31 décembre 2021

Advenis SA

Société cotée à Euronext Growth (ALADV 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	31.12.2021	31.12.2020 ⁽¹⁾	Var 12.21 vs 12.20
Ecart d'acquisition	2.6 & 5.1	5 305	5 305	-
Immobilisations incorporelles	2.7 & 5.2	14 486	16 107	(1 622)
Immobilisations corporelles	2.8 & 5.2	23 085	21 433	1 651
Autres actifs financiers	5.3	1 622	1 622	(0)
Actifs d'impôts différés	5.4	3 927	3 853	74
Actif non courant		48 424	48 321	103
Stock & encours	5.5	1 176	926	250
Créances clients	5.6	35 758	40 144	(4 385)
Créances d'impôt courant		316	1 133	(817)
Comptes de notaires	5.7	4	118	(113)
Autres créances courantes	5.8	44 370	45 838	(1 468)
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.9	6 387	4 193	2 194
Actif courant		88 012	92 352	(4 340)
Total de l'Actif		136 436	140 673	(4 237)

Bilan Passif				
En milliers d'euros	Note	31.12.2021	31.12.2020 ⁽¹⁾	Var 12.21 vs 12.20
Capital	5.10	7 479	7 471	8
Réserves consolidées		5 838	10 474	(4 637)
Résultats non distribués		893	(4 540)	5 433
Capitaux propres - Part du groupe		14 210	13 406	804
Participations ne donnant pas le contrôle		(86)	(27)	(60)
Capitaux propres		14 123	13 379	744
Provisions pour risques et charges	5.11	7 022	7 551	(529)
Avantages du personnel	5.11	386	422	(37)
Passifs d'impôts différés	5.4	11	93	(82)
Emprunts et dettes financières	5.12	27 051	27 108	(57)
<i>dont dette IFRS 16</i>	5.12	18 638	17 873	765
Passif non courant		34 470	35 175	(705)
Emprunts et dettes financières	5.12	5 179	3 632	1 547
<i>dont dette IFRS 16</i>	5.12	4 146	3 480	666
Dettes fournisseurs	5.13	20 666	25 667	(5 000)
Dettes fiscales et sociales	5.13	19 055	19 428	(373)
Autres dettes	5.13	8 607	8 510	97
Clients créditeurs Mandants	5.13	34 336	34 882	(546)
Passif courant		87 843	92 118	(4 275)
Total du Passif		136 436	140 673	(4 237)

(1) Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné en note 1.5



Compte de résultat consolidé

Compte de Résultat				
En milliers d'euros	Note	31.12.2021	31.12.2020 ⁽¹⁾	Var 12.21 vs 12.20
Ventes de marchandises		7 638	8 099	-461
Ventes de produits et services		63 450	61 468	+1 981
Chiffre d'Affaires	6.1	71 088	69 568	+1 520
Charges Opérationnelles		(27 712)	(30 178)	+2 466
Marge Brute	3.2	43 376	39 389	+3 987
<i>Taux</i>		61%	57%	4%
Frais de personnel	6.2	(22 168)	(21 250)	-918
Charges externes	6.3	(8 833)	(8 317)	-517
Impôts et taxes	6.4	(1 950)	(1 916)	-34
Dotations nettes aux amortissements	6.5	(5 310)	(5 033)	-277
Dotations aux provisions nettes de reprises	6.6	376	(1 179)	+1 555
Autres produits opérationnels courants	6.7	511	656	-145
Autres charges opérationnelles courantes	6.7	(1 872)	(557)	-1 315
Résultat Opérationnel Courant		4 129	1 793	+2 335
<i>Taux</i>		6%	3%	3%
Résultat des cessions des actifs	6.8	(19)	0	-19
Dépréciation d'actifs	6.8	-	(1 700)	+1 700
Autres produits opérationnels non courants	6.8	1 796	962	+834
Autres charges opérationnelles non courantes	6.8	(3 762)	(2 684)	-1 078
Résultat Opérationnel		2 144	(1 629)	+3 773
Coût de l'endettement financier brut	6.9	(240)	(2 205)	+1 965
Produits et charges des placements de trésorerie	6.9	23	26	-3
Coût de l'endettement financier net		(217)	(2 179)	+1 962
Autres produits et charges financiers	6.9	(1 115)	(1 148)	+33
Impôts sur les résultats	6.10	29	415	-385
Résultat Net des Activités Poursuivies		841	(4 542)	+5 382
Quote part des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Résultat Net		841	(4 542)	5 382
Dont :				
- Part du groupe		893	(4 540)	+5 433
- Part des minoritaires		(52)	(2)	-51
<i>Résultat net par action - part du groupe (euros)</i>		0,07	-0,36	0,44
<i>Résultat net dilué par action - part du groupe (euros)</i>		0,07	-0,36	0,44
Nombre d'actions retenu (en milliers):				
- pour le résultat net par action		12 464	12 452	+13
- pour le résultat net dilué par action		12 464	12 452	+13

(1) Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné en note 1.5.



Résultat global consolidé

Résultat Global			
En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020 ⁽¹⁾	Var 12.21 vs 12.20
Résultat net consolidé de l'exercice	841	(4 542)	+5 382
Actifs financiers à la juste valeur par capitaux propres	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-
Résultat global	841	(4 542)	+5 382
Dont:			
- part revenant au groupe	893	(4 540)	+5 433
- part revenant aux minoritaires	(52)	(2)	-51

(1) Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné 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 2019	4 725	123	4 848	(25)	4 823
IAS 19		5	5		5
Situation au 1er janvier 2020⁽¹⁾	4 725	128	4 853	(25)	4 829
Résultat consolidé de la période ⁽¹⁾		(4 542)	(4 540)	(2)	(4 542)
Coûts des paiements en actions		-	-	-	-
Autres retraitements			(2)	-	(2)
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux	4 725	(4 414)	312	(27)	285
Augmentation de capital par conversion d'obligations	2 746	10 349	13 095	-	13 095
Situation au 31 décembre 2020	7 471	5 935	13 407	(27)	13 379
Situation au 31 décembre 2020	7 471	5 935	13 407	(27)	13 379
Résultat consolidé de la période		893	893	(52)	841
Autres retraitements		(126)	(126)	(7)	(134)
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux	7 471	6 702	14 174	(87)	14 086
Augmentation de capital par conversion d'obligations	8	29	36	-	36
Situation au 31 décembre 2021	7 479	6 731	14 210	(87)	14 123

(1) Les comptes consolidés clos le 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné en note 1.5



Tableau des Flux de Trésorerie des comptes consolidés

Tableau des Flux de Trésorerie consolidés				
En milliers d'euros	Note	31.12.2021	31.12.2020	Var 21 vs 20
Résultat net consolidé de l'exercice		841	(4 542)	+5 382
Amortissements des immobilisations	6.5	4 046	4 153	-107
Dotation / Reprise provisions	6.6	(562)	3 484	-4 046
Résultat de cession d'immobilisations		8	-	+8
Charge / Produit d'impôt	6.10	(54)	(369)	+315
Charges financières nettes		664	2 832	-2 168
Coût des paiement fondés sur des actions		-	-	-
Autres éléments		(66)	63	-129
Elements non-monétaires inclus dans le résultat net		4 036	10 163	-6 127
Variation de stock	5.14	(250)	1 057	-1 307
Variation des créances d'exploitation	5.14	6 784	(1 107)	+7 891
Variation des dettes d'exploitation	5.14	(5 822)	(2 109)	-3 713
Autres variations		-	-	-
Variation du BFR lié à l'activité		711	(2 160)	+2 871
Impôt sur le résultat payé			-	-
Trésorerie nette générée par l'activité opérationnelle	(A)	5 588	3 462	+2 126
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.2	(912)	(566)	-346
Décaissements liés aux acquisitions/cessions d'immobilisations financières			24	-24
Produits de cession d'immobilisations			-	-
Trésorerie nette liée aux activités d'investissement	(B)	(912)	(543)	-370
Emissions d'actions		29	10 349	-10 320
Souscription d'emprunts	5.12	239	2 500	-2 261
Remboursement d'emprunts	5.12	(2 144)	(15 419)	+13 275
Intérêts payés		(611)	(1 285)	+674
Trésorerie nette utilisée par les activités de financement	(C)	(2 487)	(3 855)	+1 367
Variation de trésorerie	A+B+C	2 188	(936)	+3 124
Trésorerie d'ouverture	5.9	4 176	5 111	-936
Trésorerie de clôture	5.9	6 363	4 176	+2 188

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 au 31 décembre 2021 sont les derniers présentés sous le référentiel IFRS. En effet, les titres de la Société ont été transférés sur le marché Euronext Growth le 15 septembre 2021. Or, ce marché offre le libre choix en matière de référentiel comptable (français ou IFRS) et il a été décidé que la Société établirait désormais ses comptes sous le référentiel comptable français. Par exception, la Société a maintenu l'application du référentiel IFRS pour le seul exercice en cours au moment du transfert de marché de cotation et ce afin tenir compte de la recommandation de l'ANC n°2010-01 d'appliquer la décision de changement de référentiel aux comptes de l'exercice suivant celui au cours duquel la décision a été prise.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 7 avril 2022.

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 2021 sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publié par l'IASB (International Accounting Standards Board) au 31 décembre 2021 et tel qu'adopté dans l'Union européenne à la date de clôture des comptes.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021 sont les suivants :

- Amendements à IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 et IFRS 16 « Réforme des taux d'intérêt de référence, phase 2 ».
- Interprétation IFRIC relative à IAS 38 « Immobilisations incorporelles » portant sur les coûts de configuration et customisation liés à la mise en place d'un logiciel en SAAS.
- Interprétation IFRIC relative à IAS 19 « Avantages du personnel » portant sur l'attribution du coût des services rendus dans le cadre de plan d'indemnités de départ en retraite.

La « Réforme des taux d'intérêt de référence, phase 2 » et l'interprétation de l'IFRIC relative à IAS 38 sont sans impact sur les comptes du Groupe. Les effets de l'interprétation de l'IFRIC relative à IAS 19 sont mentionnés en note 1.5.

Par ailleurs, l'amendement à IFRS 16 « Allègements de loyer liés à la COVID-19 » a été prolongé à l'exercice 2021. Il n'a pas encore été à ce jour adopté par l'Union Européenne. Il s'agit d'une option qui permet de traiter un allègement de loyer obtenu en raison de la COVID-19 comme si ce n'était pas une modification de contrat et à reconnaître l'impact immédiatement dans le résultat de la période. Au cours de l'année 2021, le Groupe n'a pas identifié de situation qui pourrait donner lieu à l'application de cet amendement.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 7 avril 2022.

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. Première application Interprétation IFRIC relative à IAS 19 « Avantages du personnel »

La première application de l'interprétation de l'IFRIC relative à IAS 19 « Avantages du personnel » est considérée comme un changement de méthode. A ce titre, le calcul rétrospectif du montant de la provision a été effectué. L'impact a été comptabilisé en capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2020. Le comparatif de l'exercice clos le 31 décembre 2021 a été retraité. Le passage des comptes publiés au 31 décembre 2020 aux comptes 2020 présentés en comparatif des comptes clos au 31 décembre 2021 est présenté ci-après.

Bilan Actif			
En milliers d'euros	31.12.2020 Publié	Chang. de méthode	31.12.2020 retraité
Ecart d'acquisition	5 305		5 305
Immobilisations incorp.	16 107		16 107
Immobilisations corp.	21 433		21 433
Autres actifs financiers	1 622		1 622
Actifs d'impôts différés	3 871	(18)	3 853
Actif non courant	48 339	-18	48 321
Actif courant	92 352		92 352
Total de l'Actif	140 691	(18)	140 673

Bilan Passif			
En milliers d'euros	31.12.2020 Publié	Chang. de méthode	31.12.2020 retraité
Capital	7 471		7 471
Réserves consolidées	10 469	5	10 474
Résultats non distribués	(4 588)	48	(4 540)
Capitaux propres - Part du Participations ne donnant pas le contrôle	13 352 (27)	54	13 406 (27)
Capitaux propres	13 325	54	13 379
PRC	7 551		7 551
Avantages du personnel	494	(71)	422
Passifs d'impôts différés	93		93
Emprunts et dettes fin.	27 108		27 108
Passif non courant	35 246	-71	35 175
Passif courant	92 118		92 118
Total du Passif	140 691	(18)	140 673

Compte de Résultat			
En milliers d'euros	31.12.2020 Publié	Chang. de méthode	31.12.2020 retraité
Chiffre d'Affaires	69 568		69 568
Marge Brute	39 389		39 389
Frais de personnel	(21 250)		(21 250)
Charges externes	(8 317)		(8 317)
Impôts et taxes	(1 916)		(1 916)
Dotations nettes aux amort.	(5 033)		(5 033)
Dotations aux provisions	(1 244)	65	(1 179)
Autres produits opérationnels	656		656
Autres charges opérationnelles	(557)		(557)
Résultat Opérationnel Courant	1 729	65	1 793
Résultat Opérationnel	(1 693)	65	(1 629)
Coût de l'endettement fin. net	(2 179)		(2 179)
Autres produits et charges fin.	(1 148)		(1 148)
Impôts sur les résultats	431	(16)	415
Résultat Net	(4 590)	48	(4 542)
Dont :			
- Part du groupe	(4 588)	48	(4 540)
- Part des minoritaires	(2)	-	(2)

1.6. Faits marquants de l'année 2021

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'arrêt des comptes des états financiers 2021, 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 obligations convertibles en actions (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, il n'existe plus d'OCA.



Le conseil d'administration du 28 avril 2021 a soumis à l'approbation à l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 18 juin 2021, le transfert des titres de la société du compartiment C d'Euronext vers le marché Euronext Growth. L'assemblée a approuvé la décision qui a été mise en œuvre par le Conseil le même jour.

A la suite de la décision de l'assemblée générale du 18 juin 2021, et après approbation par Euronext, le 13 septembre 2021, de la demande d'admission, Advenis a annoncé le transfert de ces titres sur le marché Euronext Growth Paris. Les titres ADVENIS ont ainsi été radiés du marché Euronext Paris puis admis sur le marché Euronext Growth le 15 septembre 2021. Le document d'information relatif à ce transfert de marché est disponible sur le site internet de la société.

Advenis Asset Management avait émis des titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) en 2014. Afin de renégocier le taux de cet emprunt obligataire à la baisse, Advenis Asset Management a remboursé par anticipation lesdits TSDI le 18 juillet 2021, puis a négocié un nouveau prêt à échéance du 30 septembre 2028.

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 2021, les états financiers consolidés ont été établis et arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation, après analyse des litiges en cours, notamment quant à la date et aux conditions de dénouement.

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 2.17) et les provisions pour risques et charges (note 2.16), 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).

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	833 409 899 00022	100%	100%	I.G.	100%

2.4. Variations de périmètre

2.4.1. Evénements 2021

Néant.

2.4.2. Evénements 2020

Néant.

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. Ecart 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, gestion privée & 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 2021, 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 2022 au 31 décembre 2025, ainsi qu'une année complémentaire projetée selon la même tendance de croissance
- Taux de croissance long terme de 1,4%,
- Actualisation à un taux de 11,6% 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 2021 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 2022 au 31 décembre 2025, ainsi qu'une année complémentaire projetée selon la même tendance de croissance
- Un taux d'actualisation de 10,1% correspondant au taux moyen observé sur un échantillon de sociétés comparables cotées
- Un taux de croissance à long terme de 1,4%, conforme aux données de marchés disponibles.

Pour rappel, 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 2021, 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 2022 au 31 décembre 2025 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				
	9,1%	9,6%	10,1%	10,6%	11,1%
0,90%	-	-	(0,37)	(1,03)	(1,63)
1,15%	-	-	(0,10)	(0,79)	(1,41)
1,40%	-	-	-	(0,54)	(1,19)
1,65%	-	-	-	(0,27)	(0,95)
1,90%	-	-	-	-	(0,70)

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 1^{er} 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 la 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 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 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 actifs 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.

2.13. 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 comptabilisés 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 ».

2.14. 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.

2.15. 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.



2.16. 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 événement 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 (congrés, renouvellement, etc.) et en fonction des clauses contractuelles de chaque contrat.

2.17. Avantages au personnel

2.17.1. 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.

2.17.2. 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. 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 dispose des 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.

2.19. Instruments financiers

2.19.1. 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 cautionnements 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 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.

2.19.2. Obligations Convertibles en Actions

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 2021, il n'existe plus d'OCA.



2.20. 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 chiffre d'affaires 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 2021 s'établit à 684k€.

En milliers d'euros	31/12/2020	Augmentation	Réduction	31/12/2021
Carnet de commandes	2 727	362	(2 404)	684
dont maturité inférieure à 1 an	1 297			684
dont maturité comprise entre 1 et 5 ans	1 430			

Le carnet de commandes représente, pour la distribution immobilière du Groupe :

- Le chiffre d'affaires des actes notariés au 31 décembre 2021 restant à reconnaître 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 notarié au 31 décembre 2021 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.

2.21. 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.

2.22. 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.

2.23. 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.

Jusqu'au 31 décembre 2020, le groupe était sectorisé comme suit :

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

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. Les activités du Groupe ont été logiquement scindées entre les activités de Gestion et Distribution qui représentent une clientèle commune, et les activités de services immobiliers d'autre part. Les nouveaux secteurs à partir du 1^{er} janvier 2021 sont les suivants :

	Gestion d'actifs, gestion privée & distribution	Services Immobiliers
Filiales	Advenis Gestion Privée	Advenis Asset Management
	Avenir Finance Corporate	Advenis Property Management
	Advenis Real Estate	Advenis Facility Management
	Investment Management	Advenis Conseil
	Aupera	Advenis Germany
	Advenis Value Add	Advenis Résidences

Les actifs supports sont alloués à chaque secteur en fonction d'une clé de répartition reflétant leur utilisation réelle par chaque secteur.

Conformément à IFRS 8, l'information comparative donnée ci-après est retraitée.

Il convient de noter que la réorganisation est sans impact sur l'allocation du goodwill, qui reste affecté au secteur « Gestion d'actifs, gestion privée & Distribution » après l'inclusion d'Aupéra et d'Advenis Value Add. Pour rappel, le secteur production immobilière ne supportait pas de goodwill ou d'actifs incorporels à durée de vie illimitée, et dont la réaffectation aurait été nécessaire.



3.1. Impact du changement d'estimation sur l'information comparative

Compte de résultat consolidé par secteur d'activité

Compte de résultat (en milliers d'euros)	31.12.2020 ⁽¹⁾ retraité			31/12/2020 ⁽¹⁾ publié			
	Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	Services immo.	Total	Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	Services immo.	Production	Total
Chiffre d'affaires consolidé	47 540	22 027	69 568	36 877	17 700	14 990	69 568
Marge brute	19 966	19 423	39 389	20 654	15 993	2 742	39 389
% Marge Opérationnelle	42,0%	88,2%	56,6%	56,0%	90,4%	18,3%	56,6%
Charges externes	(3 574)	(4 743)	(8 317)	(2 745)	(4 469)	(1 103)	(8 317)
Amortissements des immobilisations	(1 330)	(3 703)	(5 033)	(836)	(1 646)	(2 551)	(5 033)
Frais de personnel	(8 744)	(12 506)	(21 250)	(7 529)	(12 104)	(1 618)	(21 250)
Autres charges et produits	(4 024)	1 028	(2 996)	(4 271)	1 217	58	(2 996)
Résultat opérationnel courant	2 295	(501)	1 794	5 274	(1 009)	(2 471)	1 794
Dépréciation d'actifs	-	(1 700)	(1 700)	-	(1 700)		(1 700)
Autres charges et produits non courants	(972)	(750)	(1 722)	(174)	(750)	(799)	(1 722)
Résultat opérationnel	1 323	(2 951)	(1 629)	5 100	(3 459)	(3 270)	(1 629)
(+) Résultat financier	(2 324)	(1 003)	(3 327)	(2 059)	(369)	(899)	(3 327)
(-) Impôts sociétés	30	384	415	(74)	340	149	415
Résultat consolidé	(971)	(3 570)	(4 542)	2 967	(3 488)	(4 020)	(4 542)

(1) Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné en note 1.5.

Bilan consolidé par secteur d'activité

Bilan (en milliers d'euros)	31.12.2020 ⁽¹⁾ retraité			31.12.2020 ⁽¹⁾ publié			
	Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	Services immo.	Total	Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	Services immo.	Production	Total
Actifs sectoriels	36 977	58 426	95 402	26 857	43 131	25 414	95 402
Dont :							
Ecart d'acquisition	5 305	-	5 305	5 305	-	-	5 305
Immobilisations Incorporelles	1 299	14 808	16 107	1 196	14 807	105	16 107
Immobilisations Corporelles	3 174	18 259	21 433	1 939	3 895	15 598	21 433
Stocks	926	-	926	-	-	926	926
BFRE Actif	26 272	25 358	51 630	18 417	24 428	8 785	51 630
Autres Actifs							
Immobilisations Financières	1 390	232	1 622	359	232	1 032	1 622
Impôts différés et créance d'impôt	2 627	2 360	4 987	1 270	2 340	1 376	4 987
Trésorerie Mandants	-	34 469	34 469	-	34 469	-	34 469
Trésorerie Active	2 505	1 688	4 193	2 321	1 572	299	4 193
Total des actifs	43 498	97 175	140 673	30 807	81 744	28 121	140 673
Passifs sectoriels	31 958	64 461	96 419	11 413	53 150	31 858	96 420
Autres Passifs							
Capitaux propres	7 201	6 178	13 379	16 957	17 151	(20 731)	13 379
Emprunts et Trésorerie Passive	4 339	26 401	30 740	2 437	11 308	16 994	30 740
Impôts différés passifs	-	135	135	-	135	-	135
Total des passifs	43 498	97 175	140 673	30 807	81 744	28 121	140 673

(1) Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné en note 1.5.



3.2. Compte de résultat par secteur d'activité

Compte de résultat (en milliers d'euros)	31.12.2021			31.12.2020 ⁽¹⁾ retraité		
	Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	Services immo.	Total	Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	Services immo.	Total
Chiffre d'affaires consolidé	46 750	24 338	71 088	47 540	22 027	69 568
Marge brute	22 132	21 244	43 376	19 966	19 423	39 389
<i>% Marge Opérationnelle</i>	47,3%	87,3%	61,0%	42,0%	88,2%	56,6%
Charges externes	(3 825)	(5 008)	(8 833)	(3 574)	(4 743)	(8 317)
Amortissements des immobilisations	(1 280)	(4 030)	(5 310)	(1 330)	(3 703)	(5 033)
Frais de personnel	(9 377)	(12 792)	(22 168)	(8 744)	(12 506)	(21 250)
Autres charges et produits	(3 514)	579	(2 935)	(4 024)	1 028	(2 996)
Résultat opérationnel courant	4 135	(6)	4 129	2 295	(501)	1 794
Dépréciation d'actifs	-	-	-	-	(1 700)	(1 700)
Autres charges et produits non courants	(1 433)	(552)	(1 985)	(972)	(750)	(1 722)
Résultat opérationnel	2 702	(558)	2 144	1 323	(2 951)	(1 629)
(+) Résultat financier	(980)	(352)	(1 333)	(2 324)	(1 003)	(3 327)
(-) Impôts sociétés	(20)	50	29	30	384	415
Résultat consolidé	1 702	(861)	841	(971)	(3 570)	(4 542)

(1) Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné 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

Le chiffre d'affaires Consolidé déduit des charges opérationnelles équivaut à la Marge Opérationnelle suivie par le Groupe



3.3. Bilan consolidé par secteur d'activité

Bilan (en milliers d'euros)	31.12.2021			31.12.2020 ⁽¹⁾ retraité		
	Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	Services immo.	Total	Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	Services immo.	Total
Actifs sectoriels	39 946	49 746	89 692	36 977	58 426	95 402
Dont :						
Ecart d'acquisition	5 305	-	5 305	5 305	-	5 305
Immobilisations Incorporelles	825	13 660	14 486	1 299	14 808	16 107
Immobilisations Corporelles	3 363	19 722	23 085	3 174	18 259	21 433
Stocks	1 176	-	1 176	926	-	926
BFRE Actif	29 276	16 364	45 640	26 272	25 358	51 630
Autres Actifs						
Immobilisations Financières	750	872	1 622	1 390	232	1 622
Impôts différés et créance d'impôt	2 171	2 072	4 244	2 627	2 360	4 987
Trésorerie Mandants	-	34 492	34 492	-	34 469	34 469
Trésorerie Active	3 353	3 034	6 387	2 505	1 688	4 193
Total des actifs	46 220	90 216	136 436	43 498	97 175	140 673
Passifs sectoriels	18 821	71 251	90 072	31 958	64 461	96 419
Autres Passifs						
Capitaux propres	23 096	(8 974)	14 123	7 201	6 178	13 379
Emprunts et Trésorerie Passive	4 303	27 927	32 230	4 339	26 401	30 740
Impôts différés passifs	-	11	11	-	135	135
Total des passifs	46 220	90 216	136 436	43 498	97 175	140 673

(1) Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné 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.

Les créances clients s'élèvent au 31 décembre 2021 à 37 547 k€ (cf. note 5.6). A la date de l'arrêté, 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	31-60 jours	61-90 jours	au-delà de 91 jours	total		
Au 31/12/2021	125	196	204	21162	21 687	15 860	37 547

Les créances échues à plus de 90 jours s'élèvent à 21,2m€ et se décomposent ainsi :

- 2,1 m€ de créances douteuses dépréciées à 100%
- 6,7m€ 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
- 2,0m€ de créances âgées ayant été revues et provisionnées en cas de pertes attendues.

4.2.2. Risque de taux d'intérêt

Le Groupe n'est plus exposé au risque de taux d'intérêt au 31.12.21, l'endettement du groupe (hors dettes de location) étant intégralement basé sur des taux d'intérêts fixes.

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	31.12.2020⁽¹⁾	Variation de périmètre	Acquisition	Cession	31.12.2021
Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	juil-14	5 305		-	-	5 305
Services Immobiliers	n.a.	-	-	-	-	-
Perte de valeur (milliers d'euros)	Date d'acquisition	31.12.2020⁽¹⁾	Variation de périmètre	Dotation	Reprise	31.12.2021
Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	juil-14	-	-	-	-	-
Services Immobiliers	n.a.	-	-	-	-	-
Valeur nette (milliers d'euros)	Date d'acquisition	31.12.2020⁽¹⁾	Variation de périmètre	Acquisition	Cession	31.12.2021
Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	juil-14	5 305	-	-	-	5 305
Services Immobiliers	n.a.	-	-	-	-	-
Total		5 305				5 305

(1) L'information sectorielle sur les comptes clos au 31 décembre 2020 a été modifiée comme présentée en note 3.

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	31.12.2021	31.12.2020
Concessions, brevets, logiciels	3 155	2 637
Fonds de commerce (relation clientèle)	36 847	36 847
Immobilisations incorporelles en cours et avances	166	405
Valeurs brutes	40 168	39 890
Concessions, brevets, logiciels	2 256	1 471
Fonds de commerce (relation clientèle)	12 287	11 172
Autres immobilisations incorporelles	-	-
Amortissements	14 543	12 643
Concessions, brevets, logiciels	-	-
Fonds de commerce (relation clientèle)	11 140	11 140
Autres immobilisations incorporelles	-	-
Dépréciations	11 140	11 140
Valeurs Nettes	14 486	16 107

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 a constaté que la valeur d'utilité de l'UGT Services immobiliers était 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 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
Acquisitions / (dotations nettes)	278	1 900	-	(1 622)
(cessions)/reprises sur cessions				
Autres				
Valeur au 31 décembre 2021	40 168	14 543	11 140	14 486

5.2.2. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020
Installations techniques, matériel	17	17
Autres immobilisations corporelles	2 477	1 843
Droit d'utilisation IFRS 16	33 347	28 603
Valeurs brutes	35 841	30 464
Installations techniques, matériel	17	17
Autres immobilisations corporelles	1 343	1 096
Droit d'utilisation IFRS 16	11 396	7 917
Amortissements	12 756	9 031
Dépréciations		
Valeurs Nettes	23 085	21 433

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 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)
Autres			
Valeur au 31 décembre 2020	30 464	9 031	21 433
Acquisitions / (dotations nettes)	634	247	387
Droits d'utilisations	5 543	4 278	1 265
(cessions)/reprises sur cessions	(799)	(799)	-
Autres			
Valeur au 31 décembre 2021	35 841	12 756	23 085



5.3. Autres actifs financiers

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020
Dépôts et cautionnements	487	509
Prêts	461	489
Prêts et créances	948	998
Parts Renoyalys ⁽¹⁾	600	561
Autres	74	64
Autres Actifs financiers	674	624
Total	1 622	1 622

(1) Les parts Renoyalys 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	31.12.2020 ⁽¹⁾	Dotations / reprises	Impact CP	31.12.2021
Avantages accordés aux salariés	105	(10)		95
Provisions non déductibles	32	(32)		-
Déficits fiscaux	3 450			3 450
Juste valeur relation clients Adyal	(92)	92		-
Impôts différés liés à IFRS 16	182	58	45	286
Provision UGT Production Immo	146			146
Provisions règlementées	(63)	(2)		(65)
Autres		(14)	13	(1)
Impôts différés nets	3 761	91	58	3 915
Dont:				
- impôts différés Actifs	3 854			3 927
- impôts différés Passifs	(93)			(11)

(1) Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné en note 1.5

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 2021 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 2022 au 31 décembre 2024 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 -0,8m€ 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 +2,0m€ 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 59,2 m€ au 31 décembre 2021.



5.5. Détail du stock et encours

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020
Immeubles	2 688	1 727
<i>Dont frais financiers</i>	41	41
Valeurs brutes	2 688	1 727
Provisions pour dépréciation	1 511	800
Stocks et encours nets	1 176	926

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	31.12.2021	31.12.2020
Valeur brute	37 547	42 645
Provisions pour dépréciation	1 789	2 502
Valeur nette	35 758	40 144

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	31.12.2021	31.12.2020
Valeur brute	60	235
Provisions pour dépréciation	56	118
Valeur nette	4	118

Ces créances sont dépréciées en fonction de leur probabilité de recouvrement.

5.8. Autres créances courantes

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020
Créances fiscales (hors impôt sur les bénéfices)	7 906	8 183
Créances sociales	80	241
Charges constatées d'avance	581	990
Compte courant	442	621
Trésorerie Mandats	34 492	34 469
Autres actifs courants	869	1 335
Total	44 370	45 838

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	31.12.2021	31.12.2020
Valeurs mobilières de placements	1 489	950
Comptes bancaires et autres disponibilités	4 898	3 243
Trésorerie Active	6 387	4 193
Découverts bancaires	(23)	(18)
Trésorerie Passive	(23)	(18)
Trésorerie Nette	6 363	4 176

Toutes les valeurs mobilières de placement ainsi que les concours bancaires et autres disponibilités sont des sommes immédiatement disponibles ou mobilisables à court terme.

5.10. Composition des Capitaux propres du groupe

Le capital social est composé 12.464.451 actions d'un nominal de 0,60 soit 7 478 milliers d'euros. La composition du capital et des actions dilutives est la suivante :

	Actions Ordinaires	BSA	Stock Option
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
Emission d'Actions	12 594	-	-
Annulation de stocks option et de bons de souscription d'actions	-	-	-
Situation au 31 décembre 2021	12 464 451	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.

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.



5.11. Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Provision pour pertes à terminaison	580	-	(579)	1
Provisions pour litiges	979	300	(504)	775
Autres provisions pour risques & charges	5 992	1 682	(1 429)	6 245
Total	7 551	1 981	(2 511)	7 022

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	31/12/2020 ⁽¹⁾	Dotations	Reprises	31/12/2021
Provisions engagements retraites	422	17	(54)	386
Total	422	17	(54)	386

(1) Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné en note 1.5

5.12. Emprunts et dettes financières

Analyse par nature :

En milliers d'euros	31.12.2020		31.12.2021	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts obligataires	-	128	-	-
Emprunts sur immobilier	-	6	-	-
Emprunts participatifs	6 374	-	-	-
Dépôts et cautionnement	305	-	377	-
Dettes financières diverses	2 557	-	8 036	1 010
Dettes financières de location	17 873	3 480	18 638	4 146
Dépôts et concours bancaires	-	18	-	23
Total	27 108	3 632	27 052	5 179

Analyse par maturité :

En milliers d'euros	31.12.2021	Echéances à		
		moins d'un an	plus d'un an	plus de 5 ans
Dépôts et cautionnement	377	-	-	377
Dettes financières diverses	9 046	1 010	6 353	1 683
Dettes financières de location	22 784	4 146	14 318	4 320
Dépôts et concours bancaires	23	23	-	-
Total	32 230	5 179	20 671	6 381



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 contracté auprès d'Inovalis d'un montant de 2,5m€, au titre du Prêt Garanti par l'Etat perçu par Inovalis pour le compte du Groupe Advenis-Inovalis, qui sera amorti sur 4 ans dès septembre 2022 soit une annualité hors intérêts de 0,2m€ en 2022, 0,6m€ en 2023 et 2024 et un solde de 0,4m€ en 2025.
- Le remboursement de l'emprunt auprès des actionnaires issu de la renégociation de l'emprunt participatif.

Analyse de la variation :

En milliers d'euros	31.12.2020	Augm.	Remb.	Reclass.	31.12.2021
Emprunts obligataires	128	-	(128)	-	-
Emprunts sur immobilier	6	-	(7)	-	-
Emprunts participatifs	6 374	99	-	(6 473)	-
Dépôts et cautionnement	305	73	-	-	377
Dettes financières diverses	2 557	67	(50)	6 473	9 046
Dette financière de location	21 353	5 543	(4 112)	-	22 784
Emprunts et autres dettes financières	30 722	5 782	(4 297)	-	32 208
Dépôts et concours bancaires	18	23	(18)	-	23
Total emprunts et dettes financières	30 739	5 805	(4 315)	-	32 230

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.

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. 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 2021, il n'existe plus d'OCA.

Advenis Asset Management avait émis des titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) en 2014. Afin de renégocier le taux de cet emprunt obligataire à la baisse, Advenis Asset Management a remboursé par anticipation lesdits TSDI le 18 juillet 2021, puis a négocié un nouveau prêt à échéance du 30 septembre 2028, justifiant le reclassement de l'emprunt participatif en dettes financières diverses.



5.13. Autres passifs courants

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Dettes fournisseurs	20 666	25 667
Fournisseurs	20 666	25 667
Dettes fiscales (hors impôt sur les bénéfices)	12 696	13 038
Dettes sociales	6 359	6 390
Dettes fiscales et sociales	19 055	19 428
Avances, acomptes reçus sur commandes	2	57
Compte courant sociétés non intégrées	3 511	3 525
Comptes des notaires	3	118
Autres dettes	3 534	2 599
Produits constatés d'avance	1 557	2 212
Autres Dettes	8 607	8 510
Clients Crédeurs Mandants	34 336	34 882
Clients Crédeurs Mandants	34 336	34 882
Total	82 664	88 486

5.14. Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020	Variation
Stock & encours	1 176	926	-250
Créances clients	35 758	40 144	+4 385
Créances d'impôt courant	316	1 133	+817
Comptes de notaires	4	118	+113
Autres créances courantes	44 370	45 838	+1 468
Créances d'exploitation	80 449	87 233	+6 784
Dettes fournisseurs	20 666	25 667	+5 000
Dettes fiscales et sociales	19 055	19 428	+373
Autres dettes	8 607	8 510	-97
Clients crédeurs Mandants	34 336	34 882	+546
Dettes d'exploitation	82 664	88 486	+5 822

6. Notes sur le compte de résultat

6.1. Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020 ⁽¹⁾	Var (k€)	Var (%)
Distribution & Gestion d'Actifs	46 750	47 540	(790)	-1,7%
Services Immobiliers	24 338	22 027	2 310	10,5%
Chiffre d'Affaires Consolidé	71 088	69 568	1 520	2,2%

(1) L'information sectorielle sur les comptes clos au 31 décembre 2020 a été modifiée comme présentée en note 3.



6.2. Frais de personnel et effectifs

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020
Salaires Bruts	(15 713)	(15 068)
Charges patronales	(6 455)	(6 182)
Total	(22 168)	(21 250)
Effectif moyen	272	285

6.3. Détail des charges externes

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020
Consommables (électricité, Fournitures administratives)	(246)	(173)
Sous traitance générale	(682)	(553)
Location Immobilière	(1 072)	(1 338)
Location mobilière, entretien, maintenance	(1 027)	(668)
Assurances	(606)	(852)
Documentation et base de données	(51)	(56)
Personnels Extérieur	(869)	(754)
Honoraires	(1 656)	(1 584)
Publicité	(960)	(576)
Frais de déplacements	(534)	(656)
Télécommunication (Téléphone, Poste..)	(563)	(648)
Services Bancaires	(212)	(205)
Autres Charges Externes (Cotisations, Dons...)	(355)	(254)
Total	(8 833)	(8 317)

6.4. Impôts et taxes

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020
Taxe sur les salaires	(714)	(644)
TVA non récupérable	(897)	(783)
CET	(303)	(389)
Autres taxes	(36)	(101)
Total	(1 950)	(1 916)

6.5. Dotations aux amortissements

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020
Dotations immobilisations incorporelles	(785)	(698)
Dotations immobilisations corporelles	(247)	(182)
Dotations droit d'utilisation IFRS 16	(4 278)	(4 153)
Total	(5 310)	(5 033)



6.6. Dotations aux provisions nettes de reprises

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020 ⁽¹⁾
Dépréciations sur stocks et encours	(711)	(5)
Dépréciations créances clients	(238)	(470)
Dotations provisions risques et charges	(1 006)	(1 981)
Dotations provisions pensions retraites	(17)	(24)
Dotations autres créances	(26)	
Reprises aux provisions sur stocks et encours	-	514
Reprises aux provisions pour pertes à terminaison	579	57
Reprises aux provisions sur créances clients	950	132
Reprises provisions risques et charges	692	419
Reprises provisions pensions retraites (1)	54	178
Reprise autres créances	99	
Total	376	(1 179)

(1) Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné en note 1.5

6.7. Autres produits et charges opérationnels courants

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020
Autres charges opérationnelles	(1 872)	(557)
Autres produits opérationnels	511	656
Total	(1 361)	100

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	31.12.2021	31.12.2020
Dépréciation d'actifs	-	(1 700)
Amortissement des actifs incorporels	(1 115)	(1 165)
Autres charges opérationnelles non courantes	(1 687)	(912)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(978)	(608)
Reprises de provisions pour risques et charges	1 242	196
Autres produits opérationnels non courants	554	766
Total	(1 985)	(3 422)

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€ en 2020 (cf note 2.7)
- L'amortissement des fonds de commerce de cette même UGT pour (1 115)k€ en 2021 et (1 165)k€ en 2022
- (700)k€ correspondant principalement à la condamnation dans le cadre d'un litige immobilier.



6.9. Détail du résultat financier (coût de l'endettement financier/autres produits et charges financiers)

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020
Coût de l'endettement financier	(240)	(2 205)
Provision sur VMP et Actifs financiers	(4)	(300)
Charge financière liée à IFRS 16	(1 289)	(1 244)
Autres charges financières	(52)	(4)
Total des charges	(1 585)	(3 754)
Produits sur cession de VMP	10	26
Intérêts sur créances et autres	115	113
Reprise Provision sur VMP et Actifs Financiers	127	287
Total des produits	253	426
Résultat Financier	(1 333)	(3 327)

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.

La diminution de l'endettement financier s'explique par la conversion et le remboursement des OCA en décembre 2020 et en février 2021 (cf. notes 5.10 et 5.12).

6.10. Impôts sur les résultats

Ventilation de l'impôt

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020 ⁽¹⁾
Impôts exigibles	(62)	(335)
Impôts différés	92	750
Total	29	415

(1) Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné en note 1.5



Analyse de la charge d'impôt

En milliers d'euros	31.12.2021	31.12.2020 ⁽¹⁾
Résultat avant impôt et crédit d'impôt et stés mises en équivalence	812	(4 956)
Taux théorique d'imposition	25,00%	25,00%
Produit / (Charge) d'impôt attendu	(203)	1 239
Effet des différences permanentes	(36)	(100)
Coûts des paiements en actions	-	-
Déficits non activés	(1 789)	(2 694)
Déficits repris	-	-
Déficits économie liée à l'intégration fiscale	1 717	1 946
IFRS 15	390	522
Impact changement de taux	-	(399)
Impact taux d'impôt étranger	(25)	(72)
Autres	(26)	(28)
Produit / (charge) d'impôt groupe	29	415

(1) Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 ont été modifiés dans le cadre du changement de méthode mentionné en note 1.5

7. Engagements hors bilan

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	5 500	-	-	-	-	5 500	-
Garantie des fonds mandants - engagements reçus:							
- Garantie autonome	46 860	-	-	-	-	46 860	-
Autres engagements							
Engagements donnés							
- Gage en espèces (1)	101					101	

(1) avec dépossession aux termes duquel le bénéficiaire a une obligation de restitution d'une somme équivalente sous réserve de l'exécution de ses obligations par Advenis



8. Informations relatives aux parties liées

Les transactions envers la société Pearl SARL, les sociétés actionnaires Inovalis et Hoche Partners sont détaillées comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020*
Ventes de biens et de services	1 654	1 458
Achats de services	-3 631	-4 415
Charges financières	-181	-1 854

* Les achats étaient de - 2 827 K€ dans le rapport financier annuel au 31 décembre 2020.

Les créances et dettes inscrites au bilan, relatives aux parties liées sont les suivantes :

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020*
Créances d'exploitation	7 312	10 123
Dettes d'exploitation	-5 031	-4 837
Créances et dettes financières	-12 113	-11 823

* Les créances d'exploitation étaient de 8 783 K€ et les créances et dettes financières étaient de - 11 992 K€ dans le rapport financier annuel au 31 décembre 2020.

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 68,65% par le groupe Inovalis, les comptes consolidés sont intégrés dans la consolidation de ce groupe.

9. Rémunération des dirigeants

Au cours de l'exercice 2021, 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 : 774k€

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 2022, 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 2021, la direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettraient en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concernant les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.



Au niveau de notre groupe, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et ainsi impacter notre performance financière. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables rendant difficile la visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

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 2021 sont les suivants :

en k€	Mazars		Auréalys	
	2021	2020	2021	2020
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
- Emeteur	56	56	50	50
- Filiales (dont réseau)	50	49	28	28
Services autres que la certification des comptes (SACC) requis par les textes (1)				
- Emeteur	6	6	6	6
- Filiales (dont réseau)	4	4	1	1
Autres SACC (2)				
- Emeteur				
- Filiales (dont réseau)				
Total honoraires	115	114	86	85

(1) Ces services incluent principalement la revue du rapport de gestion, le rapport spécial sur les conventions réglementées et les opérations sur le capital

(2) Les autres SACC portaient sur la mission de vérification des informations sociales, environnementales et sociétales (RSE)



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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.

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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 1.5 de l'annexe des comptes consolidés concernant les incidences sur les comptes consolidés du changement de méthode comptable lié à l'application de la décision du Comité d'Interprétation des IFRS relative à l'attribution des avantages aux périodes de services (IAS19), applicable à compter du 1er janvier 2021.



Justification des appréciations

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, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

Les modalités des tests de dépréciation mis en œuvre pour les 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.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à :

- examiner la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe aux normes comptables en vigueur ;
- effectuer un examen critique des modalités de mise en œuvre des tests de perte de valeur réalisés par le groupe et apprécier le caractère raisonnable des principales estimations, notamment les taux de croissance à long terme et les taux d'actualisation retenus
- nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base de ces évaluations et conformément aux règles de dépréciation précisées aux paragraphes 2.6 et 2.7 de l'annexe.
- apprécier 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.

Comptabilisation des provisions pour risques et charges

Comme indiqué dans la note 2.16 de l'annexe aux comptes consolidés, votre groupe est conduit à effectuer des estimations et formuler des hypothèses concernant notamment l'évaluation des provisions pour litiges. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à examiner la procédure d'approbation de ces estimations par la direction. Par ailleurs, nous avons vérifié le caractère approprié des informations relatives aux provisions pour risques et charges communiquées dans l'annexe aux comptes consolidés.



Continuité d'exploitation

La note « 2.1 – Continuité d'exploitation », la note « 8.2 – Evènements post-clôture » et la note « 15.6 Risques juridiques » de l'annexe font état des hypothèses portant sur la continuité d'exploitation. Nous avons été conduits à examiner les dispositions envisagées à cet égard et notamment les conditions et date de dénouement dans les prévisions de trésorerie des litiges identifiés. Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre groupe, nous estimons que la note de l'annexe donne une information appropriée sur la situation du groupe.

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.

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.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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 société¹⁴.

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.

Les Commissaires aux comptes

Mazars

A Lyon, le 11 avril 2022

DocuSigned by:

 55600D02ED34449...

Baptiste Kalasz

Auréalys

A Paris, le 11 avril 2022

DocuSigned by:
 FABRICE ABTAN
 5B50AB5BFF944EE...

Fabrice Abtan



COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2021

Actif		Au 31/12/2021			Au 31/12/2020	
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net		
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires	2 043 716	1 296 536	747 179	1 090 514
		Fonds commercial (1)				
	Immobilisations corporelles	Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
	TOTAL	2 043 716	1 296 536	747 179	1 090 514	
	Terrains					
	Constructions					
Inst. techniques, mat. out. industriels	255 552	116 327	139 224	151 095		
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours				405 483		
Avances et acomptes						
TOTAL	255 552	116 327	139 224	556 579		
Immobilisations financières	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations	84 475 810	75 789 328	8 686 482	8 686 482	
	Créances rattachées à des participations	4 086 015		4 086 015	4 040 680	
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés	793 110	273 423	519 687	501 087	
	Prêts					
Autres immobilisations financières	277 636		277 636	285 255		
TOTAL	89 632 571	76 062 751	13 569 820	13 513 505		
Total de l'actif immobilisé		91 931 839	77 475 615	14 456 224	15 160 600	
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	42 825		42 825	32 660	
	Créances	Clients et comptes rattachés	10 222 472		10 222 472	9 550 647
		Autres créances	36 653 343	20 220 210	16 433 133	15 078 158
		Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL	46 875 816	20 220 210	26 655 605	24 628 805		
Divers	Valeurs mobilières de placement	426 500		426 500		
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
Disponibilités	133 332		133 332	313 439		
TOTAL	559 832		559 832	313 439		
Charges constatées d'avance	33 634		33 634	39 172		
Total de l'actif circulant		47 512 108	20 220 210	27 291 898	25 014 078	
Frais d'émission d'emprunts à étaler						
Primes de remboursement des emprunts						
Ecart de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF		139 443 948	97 695 826	41 748 122	40 174 678	
Renvois :	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières			4 086 015	4 040 680	
	(3) Dont créances à plus d'un an (brut)					
Clause de réserve de propriété	Immobilisations		Stocks	Créances clients		



Passif		Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Capitaux propres	Capital (dont versé : 7 478 670)	7 478 670	7 471 114
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	81 015 825	80 987 172
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	152 501	152 501
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-85 778 747	-67 000 765
Résultats antérieurs en instance d'affectation			
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	3 068 911	-18 777 982	
Situation nette avant répartition	5 937 160	2 832 039	
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées			
Total	5 937 160	2 832 039	
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Provisions	Provisions pour risques	52 881	189 600
	Provisions pour charges	6 686 413	5 387 401
	Total	6 739 294	5 577 001
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		66 348
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	469	1 025
	Emprunts et dettes financières divers (3)	24 759 092	26 861 826
	Total	24 759 561	26 929 201
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 300 059	2 954 558
	Dettes fiscales et sociales	1 986 155	1 852 713
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes			
Instruments de trésorerie			
Total	4 286 214	4 807 272	
Produits constatés d'avance	25 892	29 164	
Total des dettes et des produits constatés d'avance	29 071 668	31 765 637	
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF	41 748 122	40 174 678	
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	2 301 581	2 500 000	
à moins d'un an	26 770 086	29 265 637	
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			
(3) dont emprunts participatifs			



Compte de résultat

		France	Exportation	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois	Du 01/01/2020 Au 31/12/2020 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	3 409 265	167 291	3 576 557	3 712 814
	Chiffre d'affaires net	3 409 265	167 291	3 576 557	3 712 814
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Subventions d'exploitation			173 866	363 819	
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			4	-165	
Autres produits					
	Total			3 750 428	4 076 467
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			2 049 677	2 517 471
	Impôts, taxes et versements assimilés			25 645	46 811
	Salaires et traitements			552 996	327 254
	Charges sociales			152 863	191 386
	Dotations - sur immobilisations			782 191	727 832
	d'exploitation - sur actif circulant				
- pour risques et charges			27 881		
Autres charges			352 275	336 411	
	Total			3 943 531	4 147 167
	Résultat d'exploitation	A		-193 102	-70 700
Opé commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			8 070 477	289 215
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			45 334	54 069
	Reprises sur provisions, transferts de charges			22 500	12 180 607
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			10 481	28 247
	Total			8 148 793	12 552 139
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			5 105 515	25 887 923
	Intérêts et charges assimilées (5)			330 324	1 995 987
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				4 030
	Total			5 435 839	27 887 941
	Résultat financier	D		2 712 953	-15 335 801
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		2 519 851	-15 406 502
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion				877
	Produits exceptionnels sur opérations en capital				
	Reprises sur provisions et transferts de charge			862 262	877
	Total			862 262	877
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			30	843
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			2 161 274	5 305 401
	Total			2 161 304	5 306 244
	Résultat exceptionnel	F		-1 299 042	-5 305 366
	Participation des salariés aux résultats	G			
	Impôt sur les bénéfices	H		-1 848 102	-1 933 886
	BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)			3 068 911	-18 777 982



1. Faits majeurs

1.1 Evénements principaux de l'exercice

Les faits significatifs survenus au cours de l'exercice sont les suivants :

- 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 2021, il n'existe plus d'OCA.

- Faisant suite à l'approbation donnée par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 18 juin 2021, Advenis a procédé, en date du 15 septembre 2021, au transfert de ses actions du marché Euronext Compartiment C vers le marché Euronext Growth.
- L'année 2021 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 en 2020 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.
- Une dotation pour dépréciation de comptes courants d'AUPERA (2 917 K€), de AFC (96 K€), de AGP (43 K€), de AAM (20 K€) et de AVA (2 025 K€) a été dotée au cours de l'exercice pour un montant global de 5 102 K€.
- Une provision pour risque relative aux situations nettes négatives des filiales AGP (1 820 K€), AFC (103 K€) et AVA (239 K€) a été dotée au cours de l'exercice pour montant global de 2 161 K€. Une reprise a été réalisée sur cette même provision concernant AUPERA (780K€).
- Complément de mise en service du nouveau logiciel CRM à partir du 1er janvier 2021 pour 405 K€ amortis sur 2 ans.

1.2 Evénements post-clôture

Depuis le début de l'année 2022, 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'arrêt des comptes des états financiers 2021, la direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettraient en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concernant les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre société, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et ainsi impacter notre performance



financière. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables rendant difficile la visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

1.3 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.

Après analyse des litiges en cours, notamment quant à la date et aux conditions de dénouement, les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité.

2. Informations relatives au bilan

2.1 Actif

2.1.1 Tableau des immobilisations

Immobilisations	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste	par virement de poste à poste	par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence		
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 638 232	405 484	-	-	-	2 043 716
Total immobilisations incorporelles	1 638 232	405 484	-	-	-	2 043 716
Installations générales, agencements, aménagements divers	194 419	-	-	-	-	194 419
Matériel de bureau et mobilier informatique	39 633	21 500	-	-	-	61 133
Immobilisations corporelles en cours	405 484	-	405 484	-	-	-
Total immobilisations corporelles	639 536	21 500	405 484	-	-	255 552
Autres participations	88 516 491	45 335	-	-	-	88 561 825
Autres titres immobilisés	793 010	100	-	-	-	793 110
Prêts et autres immobilisations financières	285 256	718	8 337	-	-	277 636
Total immobilisations financières	89 594 756	46 153	8 337	-	-	89 632 571

2.1.2 Tableau des amortissements

Amortissements	Montant des amortissements au début de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Autres immobilisations incorporelles	547 717	-	1 296 537
Total immobilisations incorporelles	547 717	-	1 296 537
Installations générales, agencements, aménagements divers	60 023	-	84 325
Matériel de bureau et informatique, mobilier	22 933	-	32 002
Total immobilisations corporelles	82 956	-	116 328

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 ci-après
- Mouvements principaux
 - Néant en 2021

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					
I. Filiales (+50 % du capital détenu par la société)										
Advenis Value Add	1 600 000	(9 421 031)	100%	2 276 555	-	7 644 853	-	4 518	(1 227 590)	-
Advenis Gestion Privée	325 230	(12 365 867)	100%	13 988 411	-	1 048 045	-	10 194 278	(2 514 121)	-
AF Corporate	38 750	(973 052)	100%	1 138 766	-	870 526	-	-	17 184	-
Aupera	14 940	(10 790 404)	100%	8 385 596	-	9 368 988	-	8 022 986	(1 446 915)	-
Advenis Ass Man.	40 000	(1 558 352)	100%	50 000 000	-	10 042 767	-	717 486	(1 333 210)	-
IAF Services	1 000	1 000	51%	482	482	876 873	-	6 293 831	-	-
Advenis Reim	3 561 000	12 730 471	100%	3 561 000	3 561 000	730	-	27 734 136	4 461 459	4 857 204
Advenis Germany	25 000	1 475 149	100%	5 125 000	5 125 000	-	-	3 650 771	132 748	2 900 000



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 4 K€ et d'une reprise de 22,5 K€ sur l'année pour atteindre un montant total de dépréciation de 171,5 K€. Les titres SCPI Renoyalys restent dépréciés à hauteur de 102 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.

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	4 086 015	4 086 015	-
Autres immobilisations financières	277 636	-	277 636
Total	4 363 651	4 086 015	277 636

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.

La société ne détient plus d'actions propres depuis le 15 décembre 2020 et n'a plus de contrat de liquidité depuis le 8 septembre 2021 post clôture de bourse.

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

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Autres créances clients	10 222 473	10 222 473	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	199	199	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	316 498	316 498
	Taxe sur la valeur ajoutée	412 515	412 515
Groupe et associés	35 896 857	35 896 857	-
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations)	27 274	27 274	-
Charges constatées d'avance	33 634	33 634	-
Total	46 909 450	46 909 450	-



2.1.6.2 Produits à recevoir

	Montant en €
Clients (FAE)	0
Créances rattachées à des participations	211 258
Total	211 258

2.1.7 Comptes de régularisation - Charges constatées d'avance

	Montant en €
Charges d'exploitation	33 634
Total	33 634

2.2 Passif

2.2.1 Tableau de variation des capitaux propres

En €	N-1	+	Affectation du résultat	N
Capital	7 471 114	7 556		7 478 670
Primes, réserves	81 139 673	28 653		81 168 326
Report à nouveau	(67 000 765)		(18 777 982)	(85 778 747)
Résultat	(18 777 982)	3 068 911	18 777 982	3 068 911
Total	2 832 040	3 105 120	-	5 937 160

2.2.2 Capital

2.2.2.1 Mouvements de l'exercice

Le capital est composé de 12.464.451 actions de 0,60 euros de valeur nominale suite à la conversion de 12 obligations convertibles le 9 mars 2021.

	Nombre d'actions	Valeur en €
Position début de l'exercice	12 451 857	7 471 114
Titres créés	12 594	7 556
Titres remboursés		
Position fin de l'exercice	12 464 451	7 478 670

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 2021. Il n'existe pas de bon de souscription d'action en circulation au 31 décembre 2021.

2.2.2.4 Stock Option

Il n'existe pas de plan de stock option au 31 décembre 2021.

2.2.2.5 Actions Gratuites

Au 31 décembre 2021, aucun plan d'attribution gratuite d'actions n'est en cours.

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	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Montant à la fin de l'exercice
Provision pour litiges	189 600	27 881	164 600		52 881
Provisions pour charges	82 000		82 000		0
Autres provisions pour charges	5 305 401	2 161 273		780 262	6 686 412
Total	5 577 001	2 189 154	164 600	780 262	6 739 293

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

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	469	469	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	2 555 858	254 277	2 301 581	-	
Total	2 556 327	254 746	2 301 581	-	



2.2.5 Autres dettes

2.2.5.1 Classement par échéance

Etat des dettes		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés		2 300 059	2 300 059	-	-
Personnel et comptes rattachés		183 897	183 897	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		105 304	105 304	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	1 656 913	1 656 913	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	39 842	39 842	-	-
Groupe et associés		22 203 234	22 203 234	-	-
Produits constatés d'avance		25 892	25 892	-	-
Total		26 515 140	26 515 140	-	-

2.2.5.2 Charges à payer

Charges à payer	Montant en €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	469
Emprunts et dettes financières divers	48 671
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	492 357
Dettes fiscales et sociales	314 246
Total	855 743

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	2 206 272
Refacturation mise à disposition	384 033
Refacturation des frais	986 252
Total	3 576 557

3.2 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 2 713 K€ et les principales masses sont les suivantes :

- Produits d'intérêts sur prêts 45 K€
- Produits d'intérêts sur comptes courants 310 K€
- Revenus de titres de participation 7 760 K€
- Reprise sur dépréciation des immobilisations fin. 23 K€
- Produits de cession de VMP 10 K€
- Provision pour dépréciation des comptes courants -5 102 K€
- Provision pour dépréciation des immobilisations fin. -4 K€
- Charges d'intérêts sur comptes courants et prêt -330 K€



3.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à -1 299 K€ et se compose principalement d'une dotation de la provision pour risque relative aux situations nettes négatives des filiales pour 2 161 K€ et d'une reprise sur la même provision pour 780 K€.

3.4 Impôt sur les bénéfices

3.4.1 Ventilation

	Résultat courant en €	Résultat exceptionnel (et participation) en €	Total
Résultat avant impôts	2 519 851	(1 299 042)	1 220 809
Impôts : - au taux de 26,5 % - sur PVLT		(1 848 102)	(1 848 102)
Résultat après impôts			3 068 911

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 2021, à 51 069 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 1^{er} janvier 2003 Advenis Value Add

Depuis le 1^{er} janvier 2004 Avenir Finance Corporate

Depuis le 1^{er} janvier 2011 AUPERA

Depuis le 1^{er} janvier 2015 Advenis Résidences
Advenis Facilities Management
Advenis Property Management
Advenis Asset Management
Advenis Conseil

Depuis le 1^{er} janvier 2016 Advenis Gestion Privée

Depuis le 1^{er} 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	
Gage en espèces ⁽¹⁾	101 K€
Engagements reçus	
Garantie de recouvrement de la créance Pearl One	100 K€

(1) avec dépossession aux termes duquel le bénéficiaire a une obligation de restitution d'une somme équivalente sous réserve de l'exécution de ses obligations par Advenis

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.		18 826	18 826

- Description des méthodes actuarielles et principales hypothèses économiques retenues :
 - taux d'actualisation : 0,96%
 - 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 : 774 K€



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

A 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 2021, 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.

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 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Les titres de participation et les créances qui leurs sont rattachées, sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans les notes « 2.1.5.1 - Titres de filiales et participations » et « 2.1.5.3 – Créances immobilisées » de l'annexe.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie futurs actualisés, la cohérence globale des hypothèses utilisées et à revoir les calculs effectués par la société, et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base de ces évaluations et conformément aux règles de dépréciation précisées aux paragraphes 2.1.5.1 et 2.1.5.3 de l'annexe.

Continuité d'exploitation

La note « 1.3 – Principes, règles et méthodes comptables » et la note « 1.2 - Evènements post-clôture » de l'annexe aux comptes annuels font état des hypothèses portant sur la continuité d'exploitation. Nous avons été conduits à examiner les dispositions envisagées à cet égard et notamment les conditions et date de dénouement dans les prévisions de trésorerie des litiges identifiés par Advenis S.A. ou ses filiales. Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous estimons que la note de l'annexe donne une information appropriée sur la situation de la société.

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 l'article L.225-37-4 du code de commerce.

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.

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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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.

Les Commissaires aux comptes

Mazars

A Lyon, le 11 avril 2022

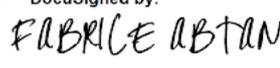
DocuSigned by:

55600D02ED34449...

Baptiste Kalasz

Auréalys

A Paris, le 11 avril 2022

DocuSigned by:

5B50AB5BFF944EE...

Fabrice Abtan



RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

A l'assemblée générale de la société Advenis S.A.,

En notre qualité de commissaires 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 avisés 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

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.



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, administrateur d'Advenis, Directeur Général de la société Ageas France (jusqu'au 17 septembre 2021) et administrateur de Sicavonline.

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-réglées 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 :

Pour les années civiles 2017, 2018 et 2019, les Parties avaient convenu des modalités de rémunération suivantes : Advenis Gestion Privée pouvait bénéficier 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).

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 68,65% 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 coûtant 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 2021, les cotisations facturées par le GEIE IAF Services à chacun de ses membres ont été les suivantes :

CONTRAT CONSTITUTIF DU GEIE IAF SERVICES	MONTANT
Exercice 2021	(En euros HT)
Inovalis	1 308 934,62
Advenis	357 957,08
Advenis Asset Management	62 036,87
Advenis Facility Management	368 317,12
Advenis Property Management	625 012,66
Advenis Conseil	428 715,51
Advenis Résidences	325 377,55
Aupera	299 112,62
Advenis Germany GmbH (ex-Advenis Real Estate Solutions GmbH)	111 362,36
Advenis Value Add	65 074,87
Avenir Finance Corporate	0,00
Advenis Gestion Privée	1 168 467,62
Advenis Real Estate Investment Management	514 909,73

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 était convenu que la somme prêtée, principal et intérêt, soit remboursée au prêteur Ageas Patrimoine par l'emprunteur Advenis, au plus tard le 31 janvier 2021.

Personnes concernées :

Monsieur Alain REGNAULT, administrateur d'Advenis et Président 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 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 était convenu que la somme prêtée, principal et intérêts, serait remboursée au plus tard le 31 janvier 2021, étant convenu que des remboursements fractionnés et anticipés mensuels seraient 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, était 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 restait, en tout état de cause garant du paiement du prêt à titre subsidiaire.

Au cours de l'exercice 2020, le principal avait été intégralement remboursé.

Au cours de l'exercice 2021, l'intégralité des intérêts, soit la somme de 38 552,60 euros, ont été réglés.

Le contrat de prêt est ainsi entièrement soldé.

Contrat 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 Ageas Patrimoine, après avoir été autorisée par le Conseil d'administration du 29 octobre 2019.

Personne concernée :

Monsieur Alain REGNAULT, administrateur d'Advenis et Président 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.

Pour ce faire, Advenis a contracté un emprunt de deux millions d'euros auprès 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, devait être remboursé au plus tard le 31 janvier 2021, étant convenu que des remboursements fractionnés et anticipés mensuels seraient 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 consistait en la cession, sous condition suspensive, par Advenis à Advenis Gestion Privée d'une dette à l'égard d'Ageas Patrimoine d'un montant égal au solde, en principal, intérêts, frais et accessoires, qui serait resté 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 était 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 aurait inscrit, le 1^{er} 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 aurait alors été 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 serait resté garant du paiement du prêt à titre subsidiaire.

Le principal avait été intégralement remboursé au cours de l'exercice 2020.

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 défailtante et la cession de dette est réputée n'avoir jamais existé.

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 68,65% 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 millions d'euros.

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 2021 »).
- 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 2021 ».

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 2021 ».
- 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 2021 ».

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 a demandé à Inovalis le versement de la somme de 2,5 millions d'euros.

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.

Ainsi, les principales caractéristiques du Prêt sont les suivantes : prêt d'un montant, en principal, de 2 500 000 euros d'une durée de 72 mois à compter de septembre 2020 et amorti à compter de septembre 2022 :

- Pour les mois 1 à 12 du Prêt - phase de différé total d'amortissement (aucun remboursement, ni du principal, ni des intérêts, ni de l'équivalent du coût de la garantie de l'Etat). Le taux d'intérêt annuel est de 0,29% soit un montant total des intérêts pour la période de 7 187,50 euros incorporé au capital restant dû le 13e mois ;
- Pour les mois 13 à 24 du Prêt - phase de différé partiel d'amortissement (remboursement des seuls intérêts et de l'équivalent du coût de la garantie de l'Etat sans remboursement du principal). Le taux d'intérêt annuel fixe est de 0,87 % auquel s'ajoute l'équivalent du coût de garantie de l'Etat d'un montant total de 97.582,75 euros payé linéairement sur 60 mois, à partir du 13ème mois, soit 1 626,38 euros par mois. La mensualité totale s'élève à 3450,54 euros ;
- Pour les mois 25 à 72 du Prêt - phase d'amortissement (remboursement du principal, des intérêts et de l'équivalent du coût de la garantie de l'Etat). Le taux d'intérêt annuel fixe est de 0,87% auquel s'ajoute l'équivalent du coût de garantie de l'Etat de 1.626,38 euros par mois. La mensualité totale s'élève à 54.796,11 euros.

Ainsi, le Taux Annuel Effectif Global du Prêt est de 1,71 % sur les 72 mois, ou de 2,25 % sur les seules périodes d'amortissement (soit du 13e au 72e mois).



Au cours de l'exercice 2021, aucun remboursement du principal n'a été effectué et un montant total de 13.802,16 euros a été versé à INOVALIS correspondant aux intérêts et à l'équivalent du coût de la garantie.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à 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 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, administrateur d'Advenir et Directeur Général de la société Ageas France (jusqu'au 17 septembre 2021).

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 euros ;
- 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 2021.



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, administrateur d'Advenis et Directeur Général de la société Ageas France (jusqu'au 17 septembre 2021).

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 échancier 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 Keuros selon un échancier 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 2021, 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 18 juin 2021 sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 29 avril 2021.



Protocole avec Ageas France relatif au règlement des créances nées et à naître entre le 1^{er} 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 autorisée par le Conseil d'administration du 23 avril 2020.

Personne concernée

Monsieur Alain REGNAULT, administrateur d'Advenis, Directeur Général de la société Ageas France (jusqu'au 17 septembre 2021), Président de la société Ageas Patrimoine et Directeur Général (jusqu'au 21 juillet 2021) 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 1^{er} 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 :
 - o 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.
 - o 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 1^{er} janvier 2022.

Au cours de l'exercice 2021, les Parties ont respectées leurs engagements respectifs pris dans le cadre du contrat.

Les Commissaires aux comptes

Mazars

A Lyon, le 11 avril 2022

DocuSigned by:

55600D02ED34449...

Baptiste Kalasz

Auréalys

A Paris, le 11 avril 2022

DocuSigned by:

5B50AB5BFF944EE...

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	Groupeement Européen d'Intérêt Economique
IAP	Indicateur Alternatif de Performance
IEIF	Institut de l'Épargne 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 ANNUEL 2021

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 11 avril 2022,

ADVENIS - Société Anonyme au capital de 7.478.670,60 euros – 52 rue de Bassano - 75008 Paris -
402 002 687 RCS Paris- Code APE 6420Z – TVA intracommunautaire FR 89402002687
www.advenis.com

