



# Rapport Financier Annuel 2018



## SOMMAIRE

LE MOT DU DIRIGEANT.....	3
RAPPORT DE GESTION DU GROUPE ADVENIS .....	6
RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	40
COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018 .....	75
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES .....	114
COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2018.....	119
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.....	133
RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES.....	138
GLOSSAIRE .....	146
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....	147

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

## LE MOT DU DIRIGEANT

Chers actionnaires,

Le 11 avril 2019, le Conseil d'administration a arrêté les comptes sociaux et consolidés d'Advenis (ci-après la « Société »).

Le présent rapport a pour objet de vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé dans le cadre de l'approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

L'année 2018 a été marquée par le retour à la profitabilité du groupe Advenis en termes de résultat opérationnel courant. Cette performance est en ligne avec le plan de retournement 2016-2018 mis en œuvre depuis trois années et permet au groupe de se projeter de façon plus sereine.

Les unités économiques constitutives du groupe Advenis ont toutefois connu un niveau de performance disparate.

### Gestion d'actifs, gestion privée, et distribution

Après avoir cédé 51% de son activité OPCVM au groupe autrichien spécialisé C-Quadrat en juillet 2018 ; le groupe Advenis s'est concentré sur le lancement de la société de gestion Advenis REIM (détenue à 100%) qui gère aujourd'hui les 8 SCPI (gamme Renovalys, Renovalys Patrimoine et Eurovalys) du groupe.

En 2018, la collecte d'Advenis REIM de 136 millions d'euros (en hausse de 81% versus 2017) positionne la société de gestion de SCPI au 12<sup>ème</sup> rang national<sup>1</sup>. Cette performance est principalement liée à l'essor de la SCPI de rendement allemande Eurovalys portée par l'ouverture d'une cinquantaine de partenariats de distribution ces 18 derniers mois et par un intérêt prononcé d'investisseurs institutionnels. En cette année d'imposition à la source, la collecte des SCPI fiscales a, en revanche, connu un repli très marqué en comparaison à ses niveaux historiques.

En 2018, Advenis Gestion Privée a progressé avec une collecte de 219 millions d'euros, en hausse de 36 millions d'euros grâce à la croissance de la distribution externe et de la collecte auprès d'institutionnels. Advenis Gestion Privée a, par ailleurs, poursuivi son plan de transformation et de modernisation visant à recouvrer un seuil de rentabilité à moyen terme. Les projets et investissements majeurs conduits en 2018 concernent principalement (i) la formation continue et la montée en compétence du réseau, (ii) la transition de la gestion de la relation client vers une solution Salesforce et (iii) une approche clients mieux segmentée via la création d'une équipe dédiée au service de clients patrimoniaux et la professionnalisation du centre d'appels d'Advenis Gestion Privée. L'ensemble de ces initiatives « Clients » se concentrent sur l'amélioration de la qualité de nos services en termes de conseil patrimonial, d'expérience client et de coût de revient.

### Services Immobiliers

Nos activités d'investissement, conseils et transactions en France et en Allemagne ont connu une forte croissance en 2018, bénéficiant des effets combinés d'une organisation plus efficace, d'un marché favorable et du succès d'Eurovalys.

Cette performance n'a pas permis de compenser la baisse d'activité de nos filiales dédiées au Facility Management et au Property Management dont le patrimoine géré a diminué en raison principalement de la baisse du nombre d'actifs confiés par Inovalis (cession d'immeubles).

Nos filiales de services immobiliers ont entamé une démarche de reconquête commerciale offensive et coordonnée entre elles axée sur les Prospects, les Clients et les Outils.

### Production

En 2018, Aupera notre filiale de suivi de travaux, s'est distinguée par la livraison de 6 chantiers représentant plus de 300 logements et, en tant qu'Assistant à Maitrise d'Ouvrage, par le démarrage du chantier de construction du futur siège qui regroupera l'ensemble des activités opérationnelles franciliennes de Danone à Rueil-Malmaison (livraison en juin 2020).

En septembre 2018, Realista Résidences a ouvert deux nouvelles résidences étudiantes (Lille et Montpellier) occupées à 100% depuis le démarrage de leur exploitation.

---

<sup>1</sup> Source : IEIF

## Organisation & Investissement

Le groupe Advenis, conduit par une gouvernance remodelée depuis deux années, a poursuivi en 2018 de nombreux projets d'améliorations opérationnelles afin de gagner en efficacité interne, de répondre aux exigences réglementaires croissantes et de renforcer la qualité et la modernisation de nos produits et services.

Nombre de ces projets apparaissent essentiels pour maintenir une agilité, une productivité et une offre compétitive face aux ruptures technologiques et aux nouveaux concurrents qui interviennent dans nos différents métiers. En 2018, Advenis a ainsi initié un niveau d'investissement de 2,5 millions d'euros, principalement consacré aux outils numériques et digitaux. Ce niveau d'engagement exprime la capacité de plus en plus forte du groupe de dégager de nouveaux moyens pour soutenir sa croissance future.

## Perspectives

Le groupe Advenis, aujourd'hui relancé et repositionné sur son cœur de métier, aspire à s'établir comme un leader national indépendant de la gestion de patrimoine en termes de conception, de conseil et de gestion d'actifs immobiliers « terrain ». Afin de retranscrire au mieux cette ambition le groupe Advenis a choisi de faire évoluer sa devise qui devient : « *Agir pour Votre Patrimoine* ». Cette formule reflète les valeurs clés du groupe Advenis :

- Une forte proximité auprès de nos clients pour lesquels nos collaborateurs, répartis dans près de trente villes en France, exercent des métiers requérant une présence locale, une expertise et un état d'esprit pro-actif et pragmatique,
- L'intention d'élaborer un ensemble de prestations et de conseils entièrement orientés vers le service et les objectifs de nos clients,
- La maximisation du patrimoine immobilier ou financier de nos clients qui sous-tend l'activité de l'ensemble de nos différents métiers.

D'un point de vue économique, le groupe Advenis ambitionne de parvenir en 2020 à un niveau de rentabilité opérationnelle affirmé et pérenne. A cette fin, le management d'Advenis entend mettre en place durant les 3 prochaines années (2019-2021) un nouveau plan de croissance s'articulant autour des priorités suivantes :

- Le renforcement de l'identité et de l'image du groupe Advenis,
- Le lancement de nouveaux produits immobiliers avec des thématiques d'investissements ciblées,
- La poursuite de la transformation du réseau salarié de conseillers en gestion de patrimoine,
- L'ouverture de nouveaux partenariats de distribution auprès de réseaux bancaires et CGPI,
- La définition d'une offre de services complète et coordonnée entre les différents métiers immobiliers constitutifs d'Advenis Real Estate Solutions,
- L'investissement dans la modernisation et la digitalisation de nos services et produits.

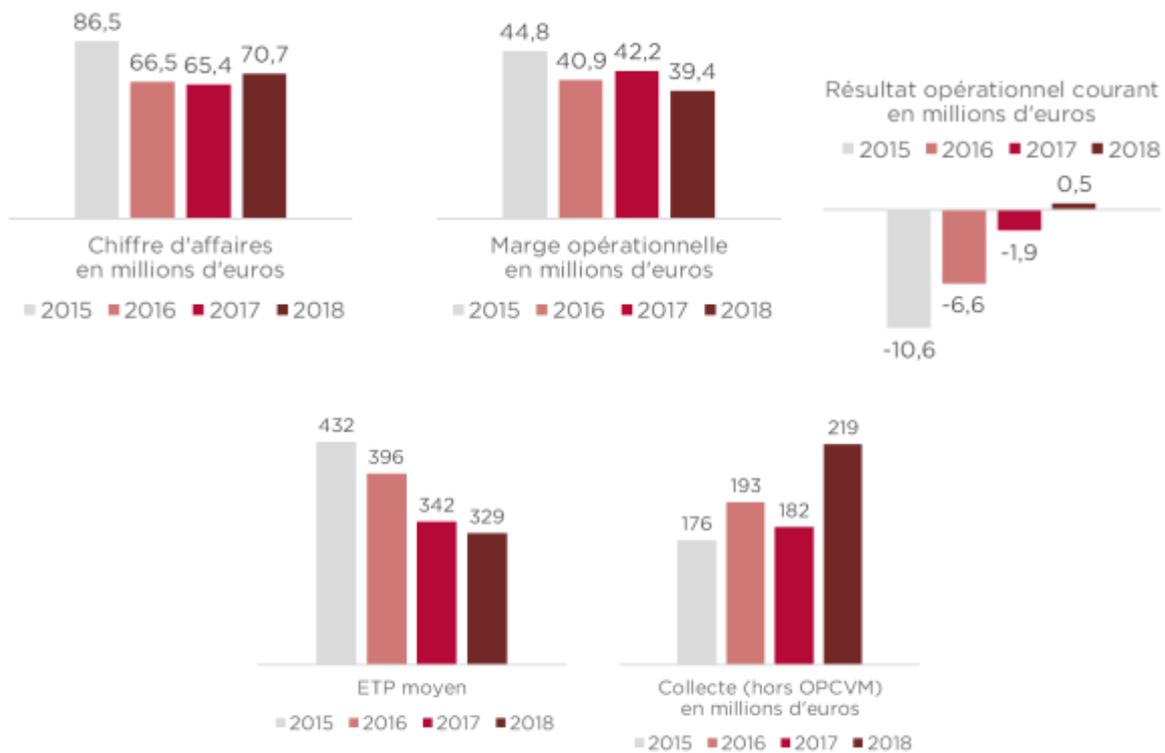
Après avoir revu son organisation et son positionnement, Advenis doit démontrer sa capacité à incarner une référence dans ses différents métiers et à se développer commercialement. Afin que le groupe exprime pleinement son potentiel et atteigne les objectifs fixés, le management d'Advenis compte sur la contribution, l'adhésion et l'enthousiasme de chacun des collaborateurs du groupe pour y parvenir.

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

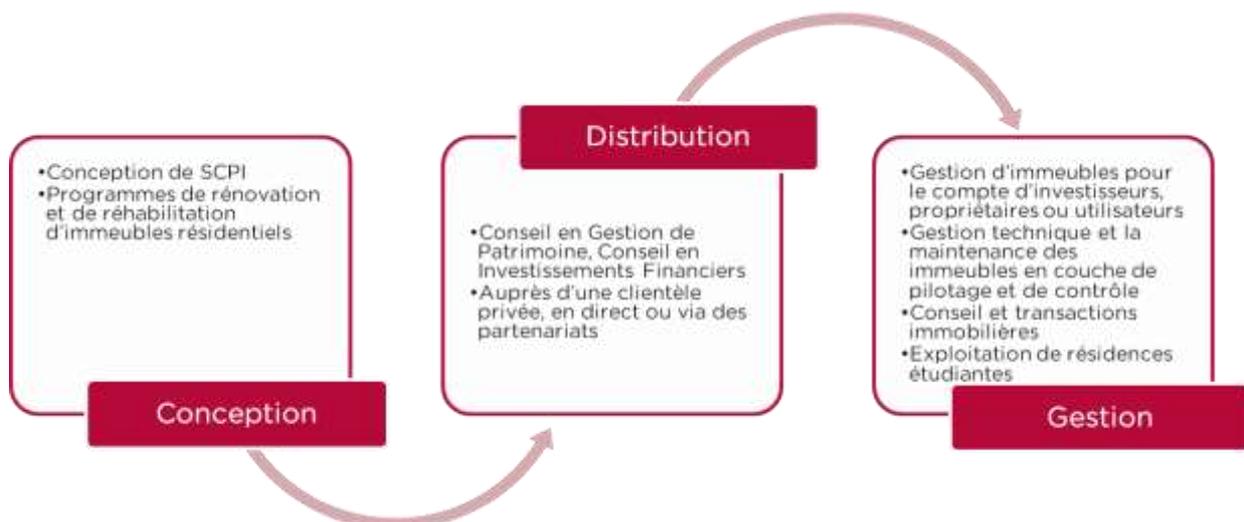
## ADVENIS EN BREF

Le groupe Advenis est un spécialiste en immobilier au service de la gestion de patrimoine de ses clients. Constitué par le rapprochement de plusieurs sociétés entre 2013 et 2015, Advenis se distingue par sa capacité à fabriquer, distribuer et gérer des produits financiers et immobiliers auprès d'une clientèle privée et institutionnelle en France et en Allemagne. Advenis est un groupe largement décentralisé avec une présence dans près de 30 villes de France.

### Chiffres clés



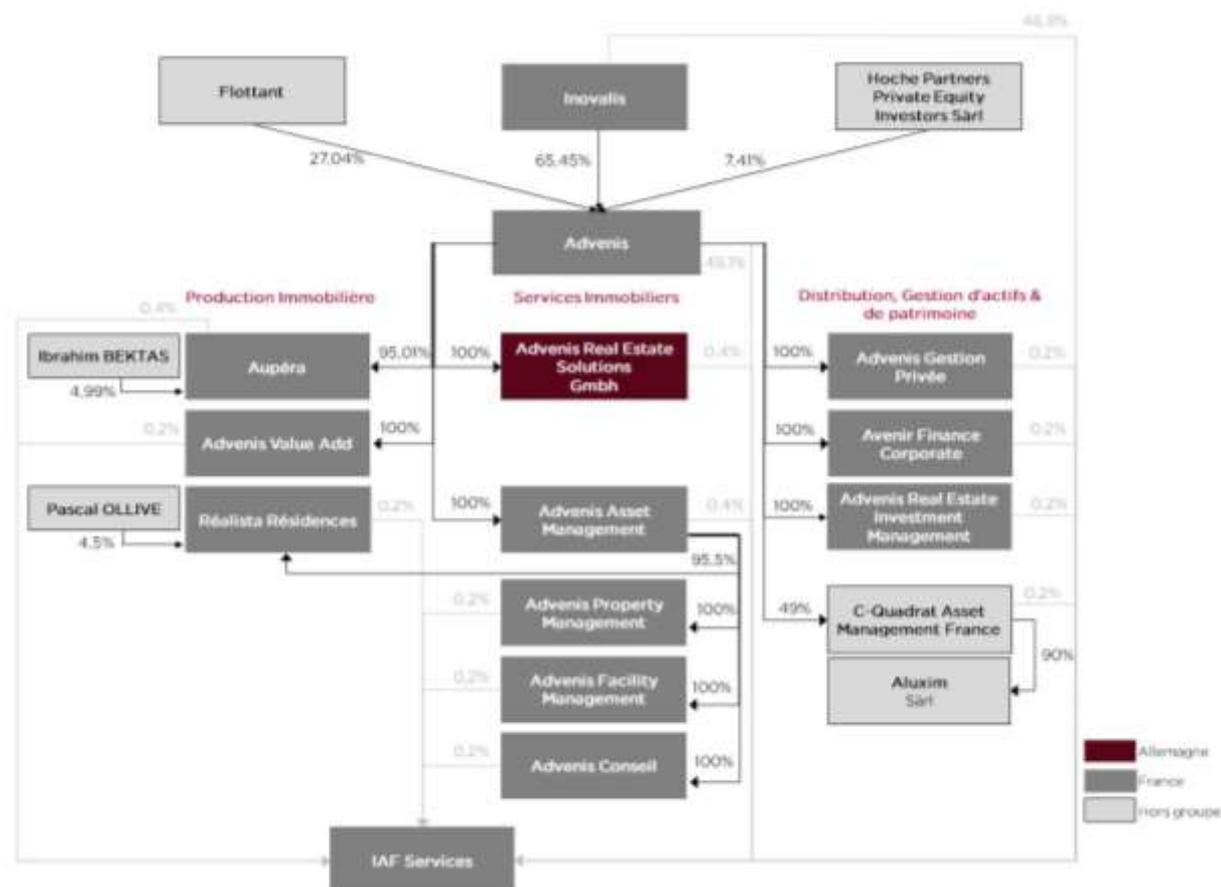
### Un modèle intégré



## RAPPORT DE GESTION DU GROUPE ADVENIS

Exercice clos le 31 Décembre 2018.

Organigramme du Groupe Advenis au 11 Avril 2019 :



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

	Gestion d'Actifs & Gestion Privée & Distribution	Services Immobiliers	Production Immobilière
Filiales	Advenis Gestion Privée Avenir Finance Corporate Advenis Real Estate Investment Management	Advenis Asset Management Advenis Property Management Advenis Facility Management Advenis Conseil Advenis Real Estate Solutions	Aupera Realista Résidences Advenis Value Add
Participations significatives	C-Quadrat (ex-Advenis Investment Managers dès juillet 2018) Aluxim		

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

Depuis le 27 juillet 2018, la société Advenis ne détient plus que 49 % du capital de la société C-Quadrat Asset Management France, société de gestion de portefeuilles (OPCVM, Fonds d'Investissement Alternatifs). Elle n'est donc plus, au sens de l'article L233-1 du Code de commerce une filiale de la Société.

## 1. Activités du Groupe

### 1.1. Présentation générale

Advenis est un groupe indépendant spécialisé dans la conception, la distribution et la gestion d'actifs immobiliers et financiers. Ses activités sont divisées au sein de trois pôles économiques qui correspondent également à la répartition choisie pour la publication de ses comptes. Au service d'une clientèle institutionnelle et privée, le Groupe a développé une expertise technique reconnue en gestion d'actifs financiers ainsi qu'en immobilier résidentiel ancien et tertiaire.

Le Groupe dispose de trois grands pôles d'activités :

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

Le Groupe est essentiellement présent en France. Il dispose d'activités complémentaires en Allemagne, qui représentent 4% du chiffre d'affaires 2018.

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

### 1.2. Principales activités du Groupe

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

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

Avec la cession de la majorité des actions d'Advenis Investment Managers (détaillée dans la partie « Gestion d'actifs financiers » ci-dessous), Advenis se recentre désormais sur la conception et la gestion d'actifs financiers à sous-jacent immobilier (voir « Gestion d'actifs immobiliers » ci-dessous).

#### a) Gestion d'actifs

##### Gestion d'actifs financiers

La société Advenis Investment Managers (AIM), qui exerçait l'activité de gestion de SCPI au sein du Groupe, a été cédée le 27 juillet 2018 à hauteur de 51% à la société C-Quadrat, acteur majeur de la gestion d'actifs financiers en Europe. Elle a alors changé de dénomination pour s'appeler C-Quadrat Asset Management France.<sup>2</sup>

L'activité de gestion d'actifs financiers est menée par C-Quadrat Asset Management France, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) pour exercer les services d'investissement, de gestion de portefeuille pour le compte de tiers (gestion collective, gestion individuelle, gestion immobilière), conseil en investissement, gestion de mandats d'arbitrage en unités de compte, conseil en investissement immobilier.

C-Quadrat Asset Management France assure également la conception et la gestion d'une gamme complète de fonds d'investissement et de profils de gestion, accessibles aux investisseurs institutionnels et à une clientèle privée.

L'encours global de C-Quadrat Asset Management France est de 308 millions d'euros. Il est réparti sur 2 activités : i) Gestion d'OPCVM (234 millions d'euros), ii) Gestion sous mandat et profilée (74 millions d'euros).

---

<sup>2</sup> Voir communiqué de presse du 30 juillet 2018

Dans un secteur caractérisé par un nombre important d'acteurs, C-Quadrat Asset Management France se positionne sur la gestion active à forte valeur ajoutée. L'offre de fonds d'investissements s'appuie notamment sur un fonctionnement en incubation. Des partenariats sont réalisés avec des équipes de gestion reconnues qui mettent en œuvre des stratégies et approches complémentaires (fondamentales, systématiques, etc.) sur des horizons d'investissement différents.

A la date du présent rapport, C-Quadrat Asset Management France gère 9 fonds OPCVM.

### Gestion d'actifs immobiliers

Depuis la cession partielle d'AIM à C-Quadrat, l'activité de gestion de SCPI a été transférée au sein du Groupe à la société Advenis Real Estate Investment Management (Advenis REIM), filiale à 100% d'Advenis. Dans le cadre de cette opération, l'AMF a agréé Advenis REIM en qualité de société de gestion de portefeuille.

Au 31 décembre 2018, Advenis REIM gère pour le compte de clients-investisseurs huit SCPI dont trois sont ouvertes à la commercialisation : Renovalys N°6 (SCPI fiscale de déficit foncier), Renovalys Patrimoine (SCPI fiscale de monument historique), Eurovalys (SCPI d'entreprise investie principalement en Allemagne). Les deux premières se distinguent par un levier fiscal destiné aux investisseurs particuliers. La troisième SCPI vise un rendement de 4,5% et s'adresse ainsi à la fois aux investisseurs particuliers et institutionnels.

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

En 2018, la SCPI Eurovalys, qui investit principalement en Allemagne a annoncé l'augmentation de son capital social statutaire le 22 novembre 2018, pour le porter à 500 millions d'euros. Cette opération a été réalisée pour répondre aux ambitions d'Eurovalys dont la collecte a franchi les 230 millions d'euros en 3 ans. Eurovalys a par ailleurs annoncé sa dixième acquisition en Allemagne le 6 mars 2019.

En 2018, Advenis REIM est classé au 12<sup>e</sup> rang national des sociétés de gestion en termes de collecte nette en 2018 (source : IEIF).

Les actifs immobiliers investis et sous gestion des huit SCPI se cumulent à 373 millions d'euros au 31 décembre 2018.

### Facteurs économiques ayant influencé l'activité

Le marché des actions européennes (Stoxx 600 dividendes réinvestis) a enregistré sa plus mauvaise performance depuis 2008, baissant de 12,9% au cours de l'année 2018 après avoir progressé de 10,8% en 2017. Depuis la cession du Pôle Financier en juillet 2018, les résultats du Groupe sont moins influencés par ces fluctuations de marché.

Dans un contexte où les taux d'intérêts des placements sans risque plafonnent, les SCPI françaises ont affiché un taux de distribution sur valeur de marché de 4,35% en 2018 en moyenne, légèrement en retrait par rapport à 2017 (4,43%). Les SCPI demeurent donc un placement structurellement attractif pour les investisseurs, et le recul du taux de distribution résulte essentiellement de l'engouement fort des investisseurs pour l'immobilier, dont la demande augmente plus vite que les loyers. Cette tension est cependant moins forte pour les SCPI investies dans l'immobilier tertiaire, dont les loyers sont généralement indexés sur l'inflation.

Après une année 2017 record, la collecte nette des SCPI s'est établie à 5,11 milliards d'euros en 2018, en recul de 19,4% par rapport à 2017. Le marché reste néanmoins en croissance forte, cette collecte nette représentant une croissance des capitalisations des SCPI de 10,2% (Source : IEIF / Aspim).

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

## b) Distribution et Gestion Privée

### Principales activités

La collecte hors OPCVM progresse de 20% en 2018, pour s'établir à 219 millions d'euros. Cette progression est due à la très forte croissance de la SCPI Eurovalys dont la collecte a plus que doublé entre 2017 et 2018, passant de 62 millions d'euros en 2017 à 135 millions d'euros en 2018. Cette collecte Eurovalys permet de compenser entièrement les autres secteurs en baisse tels que l'immobilier ancien (-51%) ou encore l'assurance vie (-7%).

Pour rappel, 182 millions d'euros avaient été collectés en 2017, en baisse de 6% par rapport à 193 millions d'euros en 2016. La baisse des ventes en immobilier ancien et de la collecte des SCPI fiscales n'avait pas été entièrement compensée par la forte croissance observée sur la collecte de la SCPI Eurovalys (notamment grâce à sa distribution via les partenaires indépendants du Groupe), et via la progression de l'immobilier neuf et Location Meublée Non Professionnelle (LMNP), notamment grâce au lancement commercial d'une première résidence étudiante en 2017.

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

L'activité de distribution a donc commercialisé 219 millions d'euros en 2018 (hors OPCVM), dont 64% de produits partenaires. Elle se structure autour de quatre canaux :

- B2B : Advenis Investment Managers commercialise en direct ses OPCVM et la SCPI Eurovalys auprès de clients institutionnels : mutuelles, caisses de retraite, etc.
- B2C : Advenis Gestion Privée intègre dans son offre à destination de ses clients particuliers les produits d'Advenis Investment Managers. A noter qu'Advenis Gestion Privée dispose d'une offre en architecture ouverte, constituée de nombreuses solutions partenaires, pour répondre à tous les objectifs patrimoniaux de ses clients
- B2B2C - Banques privées : Advenis Gestion Privée dispose de partenariats avec les pôles Private Banking de partenaires bancaires de renom. Ces partenaires sont animés par une équipe dédiée d'Advenis Gestion Privée et propose ainsi des produits financiers et immobiliers Advenis à leurs clients
- B2B2C - CGPI : Advenis Investment Managers possède une équipe commerciale dédiée aux Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants (CGPI). Cette équipe intervient sur toute la France pour promouvoir les produits d'Advenis Investment Managers, en relation d'affaires avec la société Ageas Patrimoine

### Focus sur la Gestion Privée

Advenis Gestion Privée accompagne 40 000 clients dans la gestion de leur patrimoine. A la suite de l'intégration du réseau salarié d'Ageas France au 1er janvier 2014, Advenis Gestion Privée compte une centaine de collaborateurs présents dans plus de quinze villes en France et qui accompagnent les investisseurs privés dans la gestion de leur patrimoine global. Les collaborateurs du Groupe sont habilités CIF (Conseiller en investissements financiers) depuis le 7 février 2017.

### Facteurs économiques ayant influencé l'activité

Les marchés actions ont connu une année éprouvante, marquée par un retour de la volatilité, et des pertes plus ou moins marquées en fonction des zones géographiques, les secteurs et la nature de l'investissement. Ce contexte a comparativement été favorable aux investissements considérés comme moins risqués, tels que l'immobilier, les SCPI, ou l'assurance-vie.

Ainsi, le marché de l'immobilier conclut sur 3 années de croissance consécutive, avec près d'1 million de transactions, soit un nombre de transactions équivalent à celui de l'an dernier. Le marché est porté par les conditions d'emprunt attractives, et les dispositifs d'investissement de type Pinel.

En 2018, les SCPI ont réalisé une collecte nette de plus de 5 Mde, mais en repli de 19% après une année 2017 record. Les SCPI ont toutefois maintenu un taux de distribution attractif de +4,35% (contre +4,43% en 2017).

Après une année 2017 morose, la collecte de l'assurance-vie est en très net progrès en 2018 : sa collecte nette est presque multipliée par trois pour atteindre 22,4Mde en 2018. Placement favori des français avec 38 millions de bénéficiaires, l'assurance-vie a investi 11Mde en actions en 2018, montant le plus haut depuis 2007. Les investisseurs montrent leur intérêt envers les unités de compte pour trouver du rendement dans un contexte de taux bas, 2018 s'inscrivant comme la meilleure année de l'histoire en termes de volumes de souscription d'Unités de Comptes.

## 1.2.2. Services immobiliers

### a) Principales activités

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

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

En France, les principales activités se décomposent par Filiales.

#### Advenis Asset Management

Advenis Asset Management regroupe les équipes en charge de l'analyse et de l'optimisation de la valeur d'actifs immobiliers. Les principales missions de ces équipes se décomposent ainsi :

- identification du besoin client ;
- élaboration du business plan afin de répondre au besoin identifié ;
- animation de la commercialisation du bien ;
- contrôle de la bonne réalisation des travaux prévus ;
- revalorisation des loyers ;
- suivi des locataires ;
- connaissance du marché immobilier et recommandation du déclenchement de la vente d'un actif ;
- organisation d'un point de vue juridique et suivi de la commercialisation de l'actif cédé.

A ce jour, Advenis Asset Management gère le patrimoine immobilier confié par son client unique, Inovalis.

#### Advenis Property Management

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

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

Advenis Property Management assure les prestations de services suivantes :

- gestion locative complète : gestion des baux, facturation des loyers et charges, optimisation du recouvrement, budgets de charges et d'investissement, gestion environnementale, suivi technique, réglementaire 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, un marché très segmenté. Advenis Conseil est présent aussi bien à la location qu'à l'acquisition, sur les grandes typologies : bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts.

En janvier 2015, Advenis Conseil a intégré les équipes de Gemofis dans le cadre d'un plan de cession. Aujourd'hui, les équipes sont constituées d'une trentaine de conseillers (en Ile-de-France et à Lille) et d'une quinzaine de franchises réparties sur le reste du territoire. Advenis Conseil dispose ainsi d'un réseau de 21 bureaux qui interviennent pour le compte de propriétaires, utilisateurs et investisseurs d'immeubles de bureaux. Des départements transverses apportent leurs expertises sur des sujets plus complexes : investissement, logistique et multi-sites.

### Services immobiliers allemands : Advenis Real Estate Solutions GmbH

Cette filiale allemande logée à Francfort regroupe les métiers de l'Asset Management, du Property Management, et du conseil décrit ci-dessus et compte une dizaine de collaborateurs. Le Groupe Advenis dispose ainsi de plus de 10 ans d'expertise en Allemagne.

#### **b) Facteurs économiques ayant influencé l'activité**

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

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

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

En 2018, le marché du Property Management s'est caractérisé par l'augmentation du niveau d'exigence des investisseurs, qui a permis aux acteurs du marché ayant une bonne maîtrise des problématiques de valorisation des actifs et de green management de rester positionnés sur le marché. Cette exigence appelle en outre une réelle proximité vis-à-vis des actifs gérés mais aussi une plus grande disponibilité, plus grande écoute que le développement de services numériques innovants ne compensera pas. On constate également une montée en puissance d'un marché d'investisseurs régionaux significatif nécessitant une diversification des offres de services.

En Facility Management (FM), le virage pris depuis quelques années se confirme : les donneurs d'ordre font aujourd'hui pour beaucoup le choix de prestations FM dissociées, avec a minima d'un côté les prestations de FM Multitechniques et de l'autre côté les prestations de FM Multiservices.

Dans cette nouvelle approche, la nécessité d'avoir un pilotage fort s'impose progressivement. On constate l'émergence d'une prise de conscience des grands donneurs d'ordre en recherche de prestataires pouvant garantir un suivi et des contrôles objectifs, afin d'identifier des mesures rectificatives efficaces.

En conseil et transaction, 2018 a été une année dynamique. Sur le marché de l'Île-de-France, la demande placée en bureaux (2 504 400 m<sup>2</sup>) est légèrement à la baisse (-5%). On observe une baisse de l'offre disponible ainsi qu'une baisse du délai théorique d'écoulement du stock. En région, le placement continue sa progression atteignant son plus haut niveau depuis 2006 (Lyon, Lille et Toulouse forment le trio de tête). Dans un contexte de tension sur l'offre de qualité, les valeurs locatives prime ont légèrement progressé en 2018.

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

### 1.2.3. Production immobilière

#### a) Principales activités

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

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

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

En 2018, Aupera a géré un volume de travaux global de 12,3 millions d'euros.

Realista Résidences est un nouvel entrant sur le marché de l'exploitation de résidences étudiantes privées, avec une ambition de 2 000 à 3 000 lots gérés à une échéance de 5 ans. A ce jour, Realista Résidences gère quatre résidences étudiantes situées à Rennes, Montpellier et Lille et prévoit d'en ouvrir quatre autres dans les trois prochaines années.

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

#### b) Facteurs économiques ayant influencé l'activité

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

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

Le marché du logement neuf connaît une croissance forte, notamment sur le segment de l'investissement locatif, dont le Groupe bénéficie dans le cadre de ses projets liés aux résidences étudiantes.

### 1.2.4. Autres Activités

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

## 2. Informations sociales

### 2.1. Emploi – effectif salarié

#### 2.1.1. Effectif total

Au 31 décembre 2018, les effectifs étaient les suivants :

Entité	2018	2017
Advenis	3	4
Avenir Finance Corporate	0	0
Advenis Investment Managers <i>(le 27 juillet 2018 : cession du contrôle de cette société et changement de dénomination, désormais C-Quadrat Asset Management France)</i>	/	16
Advenis Real Estate Investment Management <i>(immatriculation le 21 novembre 2017 et commencement d'activité le 1<sup>er</sup> juillet 2018)</i>	7	0
Advenis Value Add	0	0
Advenis Gestion Privée	91	99
Aupéra	8	8
Advenis Asset Management	6	9
Advenis Conseil	30	33
Advenis Property Management	51	66
Advenis Facility Management	52	54
Réalista Résidences	7	4
Advenis Real Estate Solutions GmbH	9	9
Advenis Investment Advisors GmbH <i>(fusion absorption de cette société par Advenis Real Estate Solutions GmbH à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2018)</i>	/	0
GEIE IAF SERVICES	41	39
TOTAL	305	341

*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 2018 ne sont pas comptabilisés dans les effectifs sortis au cours de l'année écoulée.*

Les effectifs du Groupe sont en décroissance de 11% par rapport à 2017.

Au 31 décembre 2018, le Groupe était composé de 305 collaborateurs (329 en moyenne sur l'exercice 2018) contre 341 au 31 décembre 2017 (342 en moyenne sur l'exercice 2017).

### 2.1.2. Répartition des salariés par genre

	Effectif au 31 décembre 2018	Effectifs au 31 décembre 2017
Femmes	43,65 %	45,45 %
Hommes	56,35 %	54,25 %
TOTAL	100,00 %	100,00 %

La répartition des salariés par genre est relativement stable au regard des chiffres de l'année 2017.

### 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 (95% en 2018 contre 92,38 % des effectifs en 2017).

Par ailleurs, le Groupe accueille régulièrement des stagiaires et des contrats de professionnalisation, marquant ainsi son ouverture envers les plus jeunes.

### 2.1.4. Rémunérations et leur évolution

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

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

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

La masse salariale Groupe (salaires bruts et charges patronales tels que figurant dans l'annexe des comptes consolidés 2018) a baissé 12,22% en 2018 (25.254 K€), par rapport à 2017 (28.770 K€).

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

### 2.1.5. Entrées / sorties

Le nombre total d'embauches pour l'exercice clos au 31 décembre 2018 s'élève à 94 (contre 92 au 31 décembre 2017), dont une stricte égalité d'hommes et femmes recrutés. Ce nombre inclut les embauches en Contrat à Durée Indéterminée, Contrat à Durée Déterminée, les formations en alternance, et stagiaires 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 2018 s'élève à 88 (contre 144 au 31 décembre 2017). 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 2018 :

- 296 salariés exerçant leurs fonctions en France, les salariés sont principalement basés en région parisienne et à Lyon ;
- 9 salariés exerçant leurs fonctions en Allemagne.

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

## 2.2. L'organisation du temps de travail

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

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

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

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

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

## 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 2018, 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 Economique et Sociale (U.E.S) a été mise en place le 8 février 2006. En 2018, 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.

La Direction de l'U.E.S. (Advenis Conseil, Advenis Facility Management et Advenis Property Management) a engagé des négociations avec les partenaires sociaux en vue de signer de nouveaux accords collectifs. C'est ainsi qu'a été signé en 2018 un protocole d'accord préélectoral en vue de l'organisation des élections professionnelles 2018-2022 au sein de l'U.E.S.

- Advenis Gestion Privée

La Direction d'Advenis Gestion Privée a engagé des négociations avec les partenaires sociaux en vue de signer de nouveaux accords collectifs. C'est ainsi qu'a été signé, en 2018, un accord portant révision des modalités de calcul des rémunérations des managers. Cet accord a été signé par les organisations syndicales majoritaires au sein de la Société.

- Groupe

Le Plan d'Épargne Groupe permet aux collaborateurs des sociétés Advenis, Aupera, Advenis Gestion Privée et C-Quadrat Asset Management France, d'effectuer des versements volontaires. Dans le cadre de ce Plan d'Épargne 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, ou en stage.

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

#### 2.5. Egalité de traitement

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

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

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

Les décisions de recrutement sont prises en fonction des compétences.

Au cours de l'année 2018, la société Advenis Gestion Privée a appliqué l'accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes, signé en 2015.

Le Groupe comptait 3 travailleurs handicapés au 31 décembre 2018.

### 3. Chiffre d'affaires et résultats 2018

#### 3.1. Résultats et principaux faits marquants 2018

En M€	2018 <sup>(1)</sup>	2017	Var (m€)	Var (%)
Chiffre d'Affaires	70,7	65,4	+5,3	+8,2%
Marge brute	39,4	42,2	-2,8	-6,6%
Résultat Opérationnel Courant	0,5	(1,9)	+2,4	n.a.
Résultat Net	(3,2)	(3,1)	-0,1	-4,8%

*(1) Le Groupe applique la norme IFRS 15 relative à la reconnaissance du Chiffre d'Affaires depuis le 1er Janvier 2018. Compte tenu de la méthode de transition choisie, les données comparatives n'ont pas été retraitées. L'impact de l'application d'IFRS 15 est de +0,9m€ sur le Chiffre d'Affaires 2018.*

Le 1<sup>er</sup> Juillet 2018, Advenis Investment Managers a transféré à Advenis REIM, détenue à 100% par Advenis, la partie de son activité relative à la gestion de SCPI.

Le 27 Juillet 2018, Advenis a cédé 51% de sa participation dans Advenis Investment Managers (devenue C-Quadrat Asset Management France) : le compte de résultat de cette activité n'est donc plus consolidé depuis cette date. L'impact est de -3,5 millions d'euros sur le chiffre d'affaires 2018 comparé à 2017, et de -2,4 millions d'euros sur la marge brute (voir le communiqué du 30/07/2018 concernant l'alliance entre le Groupe Advenis et C-Quadrat).

En dépit de cette cession, le groupe Advenis a généré un chiffre d'affaires 2018 de 70,7 millions d'euros, en hausse par rapport à 2017 (+5,3M€ soit +8,2%), porté par le pôle Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution (+3,4 millions d'euros) et le pôle Production Immobilière (+4,5 millions d'euros), et ce malgré un retrait du chiffre d'affaires enregistré par le pôle Services Immobiliers (-2,5 millions d'euros).

En excluant l'impact de la cession des 51% d'Advenis Investment Managers, la marge brute 2018 du Groupe est en léger retrait de -0,4 millions d'euros par rapport à 2017.

L'année 2018 marque le retour à l'équilibre du Groupe Advenis en termes de Résultat Opérationnel Courant, en ligne avec la trajectoire du plan de retournement initié début 2016. Les efforts soutenus ainsi que le lancement de nouveaux produits permettent au Groupe d'aborder l'avenir de façon plus sereine et de se concentrer sur un plan de développement ambitieux.

Le résultat net du Groupe s'établit à -3,2 millions d'euros, soit une perte nette qui reste stable par rapport à l'an dernier. L'amélioration de la rentabilité opérationnelle a été minorée par i) l'augmentation des intérêts d'emprunt suite à l'émission de l'Obligation Convertible en Actions en Février 2018 (voir le communiqué du 22/02/2018) et ii) et le provisionnement d'opérations immobilières historiques du Groupe.

Les unités économiques constitutives du groupe Advenis ont toutefois connu un niveau de performance disparate.

## Résultats par pôle d'activité

En M€	2018 <sup>(1)</sup>	2017	Var (m€)	Var (%)
<b>Gestion d'Actifs, Gestion Privée &amp; Distribution</b>				
Chiffre d'Affaires	32,9	29,5	+3,4	+11,5%
Marge Brute	18,7	19,5	-0,8	-4,0%
Résultat Opérationnel Courant	1,3	(2,1)	+3,1	n.a.
<b>Services Immobiliers</b>				
Chiffre d'Affaires	19,3	21,9	-2,5	-11,6%
Marge Brute	18,5	21,0	-2,5	-12,1%
Résultat Opérationnel Courant	0,4	0,8	-0,4	-45,0%
<b>Production Immobilière</b>				
Chiffre d'Affaires	18,5	14,0	+4,5	+31,9%
Marge Brute	2,2	1,6	+0,6	+34,1%
Résultat Opérationnel Courant	(1,3)	(0,6)	-0,6	-94,2%

(1) Le Groupe applique la norme IFRS 15 relative à la reconnaissance du Chiffre d'Affaires depuis le 1er Janvier 2018. Compte tenu de la méthode de transition choisie, les données comparatives n'ont pas été retraitées. L'impact de l'application d'IFRS 15 est de +0,9m€ sur le Chiffre d'Affaires 2018 du pôle Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution.

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

Le chiffre d'affaires est en croissance de +3,4 millions d'euros (soit +11,5%) en 2018 par rapport à 2017, porté par la SCPI Eurovalys, qui génère un intérêt toujours plus fort pour la clientèle du Groupe, ses partenaires, et les investisseurs institutionnels. Le chiffre d'affaires 2018 est également impacté par :

- La mise en application d'IFRS 15 depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2018 (+0,9 millions d'euros),
- La cession de 51% d'Advenis Investment Managers le 27 Juillet 2018, dont le compte de résultat n'est plus consolidé depuis (-3,8 millions d'euros).

La Marge Brute est en retrait de -0,8 millions d'euros, dont -2,4 millions sont liés à la sortie du périmètre de consolidation d'Advenis Investment Managers le 27 Juillet 2018. La progression sous-jacente est donc de +1,6 millions d'euros.

Le Résultat Opérationnel Courant connaît une forte amélioration passant de -2,1 millions d'euros en 2017, à +1,3 millions d'euros en 2018, bénéficiant ainsi des effets du plan de retournement d'Advenis Gestion Privée et de la performance d'Advenis REIM.

### Services immobiliers

Le chiffre d'affaires est en retrait (-2,5 millions d'euros ou -11,6%) par rapport à 2017. Cette baisse de recettes concerne la partie française de l'activité et principalement une diminution du patrimoine confié par Inovalis dont des honoraires non-récurrents enregistrés en 2017 sont liés à la cession des immeubles concernés.

La Marge Brute connaît la même baisse.

Le Résultat Opérationnel Courant connaît une détérioration moindre, à -0,4 millions d'euros, en raison i) de l'anticipation de l'impact de la baisse de recette au niveau de la structure de coûts et ii) de reprises de provisions.

## Production immobilière

Le Chiffre d'Affaires progresse de façon importante en 2018 (+4,5 millions d'euros ou +31,9%), en lien avec :

- L'avancement des chantiers sur lesquels Aupéra intervient. Au cours de l'année 2018, Aupéra a livré 6 chantiers en résidentiel ancien, représentant 320 lots. Aupéra intervient actuellement sur 18 chantiers, représentant 650 lots en résidentiel ancien.
- Le lancement de deux nouvelles résidences étudiantes gérées par Réalista Résidences en Septembre 2018 à Lille et à Montpellier.

La Marge Brute est en hausse de +0,6 millions d'euros, l'impact favorable lié à l'avancement sur les chantiers récents et au lancement des deux nouvelles résidences étudiantes ayant été partiellement minoré par le provisionnement de chantiers historiques du Groupe.

Le Résultat Opérationnel Courant est toutefois en retrait de -0,6 millions d'euros, en raison de la reconnaissance de provisions sur les programmes historiques du Groupe et le stock immobilier d'Advenis Value Add.

## Compte de Résultat

En milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017	Var 18 vs 17
Ventes de marchandises	15 338	12 662	+2 676
Ventes de produits et services	55 369	52 701	+2 668
<b>Chiffre d'Affaires</b>	<b>70 708</b>	<b>65 363</b>	<b>+5 344</b>
Charges Opérationnelles	(31 308)	(23 187)	-8 121
<b>Marge Brute</b>	<b>39 399</b>	<b>42 176</b>	<b>-2 777</b>
<i>Taux</i>	<i>56%</i>	<i>65%</i>	<i>-9%</i>
Frais de personnel	(25 254)	(28 770)	+3 516
Charges externes	(13 012)	(12 802)	-210
Impôts et taxes	(2 130)	(1 654)	-476
Dotations nettes aux amortissements	(190)	(469)	+279
Dotations aux provisions nettes de reprises	1 436	(615)	+2 051
Autres produits opérationnels courants	848	538	+310
Autres charges opérationnelles courantes	(645)	(320)	-325
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>452</b>	<b>(1 916)</b>	<b>+2 368</b>
<i>Taux</i>	<i>1%</i>	<i>-3%</i>	<i>+4%</i>
Résultat des cessions des actifs	402	9	+393
Autres produits opérationnels non courants	3 129	3 219	-90
Autres charges opérationnelles non courantes	(4 426)	(3 079)	-1 347
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(443)</b>	<b>(1 767)</b>	<b>+1 325</b>
Coût de l'endettement financier brut	(1 925)	(812)	-1 113
Produits et charges des placements de trésorerie	1	13	-12
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1 924)</b>	<b>(799)</b>	<b>-1 124</b>
Autres produits et charges financières	31	103	-72
Impôts sur les résultats	(811)	(591)	-220
<b>Résultat Net des Activités Poursuivies</b>	<b>(3 146)</b>	<b>(3 055)</b>	<b>-92</b>
Quote part des sociétés mises en équivalence	(55)	-	-55
<b>Résultat Net</b>	<b>(3 201)</b>	<b>(3 055)</b>	<b>-147</b>
<b>Dont :</b>			
- Part du groupe	(3 061)	(3 022)	-39
- Part des minoritaires	(140)	(32)	-108
<i>Résultat net par action - part du groupe (euros)</i>	<i>-0,39</i>	<i>-0,38</i>	<i>-0,0</i>
<i>Résultat net dilué par action - part du groupe (euros)</i>	<i>-0,37</i>	<i>-0,35</i>	<i>-0,0</i>
<b>Nombre d'actions retenu (en milliers):</b>			
- pour le résultat net par action	7 876	7 876	-
- pour le résultat net dilué par action	8 237	8 722	-485

#### 4. Information sectorielle

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

Compte de résultat (en milliers d'euros)	31/12/2018 Résultat consolidé sur 12 mois				31/12/2017 Résultat consolidé sur 12 mois			
	Distribution & Gestion d'Actifs	Services Immo.	Production	Total	Distribution & Gestion d'Actifs	Services Immo.	Production	Total
Chiffre d'affaires consolidé	32 889	19 333	18 485	70 708	29 486	21 858	14 019	65 363
Marge Opérationnelle	18 738	18 499	2 161	39 399	19 519	21 045	1 611	42 176
<i>% Marge Opérationnelle</i>	<i>57,0%</i>	<i>95,7%</i>	<i>11,7%</i>	<i>55,7%</i>	<i>66,2%</i>	<i>96,3%</i>	<i>11,5%</i>	<i>64,5%</i>
Charges externes	(4 527)	(6 755)	(1 730)	(13 012)	(4 433)	(6 924)	(1 445)	(12 802)
Amortissements des immobilisations	(82)	(89)	(18)	(190)	(186)	(270)	(13)	(469)
Frais de personnel	(10 934)	(12 809)	(1 511)	(25 254)	(13 832)	(13 447)	(1 490)	(28 770)
<i>Dont: Coût des paiements en actions</i>	<i>(113)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(113)</i>	<i>(206)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(206)</i>
Autres charges et produits	(1 920)	1 592	(164)	(491)	(3 131)	392	687	(2 051)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>1 276</b>	<b>438</b>	<b>(1 261)</b>	<b>452</b>	<b>(2 064)</b>	<b>796</b>	<b>(649)</b>	<b>(1 916)</b>
Résultat de cession des actifs	417	(15)	(1)	401	(16)	24	0	9
Dépréciation d'actifs	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges et produits non courants	(443)	383	(1 237)	(1 296)	(124)	872	(608)	140
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 250</b>	<b>806</b>	<b>(2 498)</b>	<b>(443)</b>	<b>(2 204)</b>	<b>1 693</b>	<b>(1 257)</b>	<b>(1 767)</b>
(+) Résultat financier	(508)	(897)	(488)	(1 893)	(150)	(315)	(231)	(696)
(+/-) Résultat stés MEE	(55)	-	-	(55)	-	-	-	-
(-) Impôts sociétés	(1 275)	(606)	1 070	(811)	(572)	(222)	203	(591)
<b>Résultat consolidé</b>	<b>(588)</b>	<b>(697)</b>	<b>(1 916)</b>	<b>(3 201)</b>	<b>(2 925)</b>	<b>1 156</b>	<b>(1 285)</b>	<b>(3 055)</b>

#### 5. Informations fiscales

##### 5.1. Dépenses non déductibles fiscalement

Il n'existe pas de dépenses visées à l'article 39-4 du CGI ni de charges non déductibles (CGI article 223 quater).

##### 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 quinquièmes CGI).

#### 6. Affectation du résultat

Proposition d'affectation du résultat

La perte de l'année 2018 s'élève à (9 443 142) euros, soit :

Report à nouveau (40 777 837) euros

Résultat de l'exercice : (9 443 142) euros

---

TOTAL (50 220 979) euros

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

Les dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice de	Dividende distribué par action	Autres revenus distribués éligibles à l'abattement	Revenus distribués non éligibles à l'abattement
2015	0	0	0
2016	0	0	0
2017	0	0	0

## 7. Perspectives

### 7.1. Evolutions prévisibles

Le groupe Advenis, aujourd'hui relancé et repositionné sur son cœur de métier, aspire à s'établir comme un leader national indépendant de la gestion de patrimoine en termes de conception, de conseil et de gestion d'actifs immobiliers « terrain ». Le groupe Advenis ambitionne de parvenir en 2020 à un niveau de rentabilité affirmé et pérenne.

A cette fin, le management d'Advenis entend mettre en place durant les 3 prochaines années (2019-2021) un nouveau plan de croissance s'articulant autour des priorités suivantes :

- le renforcement de l'identité et de l'image du groupe Advenis,
- le lancement de nouveaux produits immobiliers avec des thématiques d'investissements ciblées,
- la poursuite de la transformation du réseau salarié de conseillers en gestion de patrimoine,
- l'ouverture de nouveaux partenariats de distribution auprès de réseaux bancaires et CGPI,
- la définition d'une offre de services complète et coordonnée entre les différents métiers immobiliers constitutifs d'Advenis Real Estate Solutions,
- l'investissement dans la modernisation et la digitalisation de nos services et produits.

Cette ambition de développement se décline en objectifs par lignes métiers. En particulier, afin de soutenir la réalisation de ces objectifs, le management d'Advenis envisage le déploiement de nouveaux moyens budgétaires et d'investissement significatifs de près de 2,5 €M sur trois ans dédiés au marketing et à la communication, au développement de solutions spécifiques métiers, au changement de nos outils de gestion de la relation client et à l'amélioration continue de l'expérience client.

Ces dernières années, le groupe Advenis a su revoir son organisation et son positionnement. Il convient désormais qu'Advenis démontre sa capacité à incarner une référence dans ses différents métiers et à se développer commercialement. Afin que le groupe exprime pleinement son potentiel et atteigne les objectifs fixés, le management d'Advenis compte sur la contribution et l'adhésion de chacun des collaborateurs du groupe pour y parvenir.

### 7.2. Evénements survenus depuis la clôture

**Signature d'un « term-sheet »** relatif à un projet de cession des 49 % du capital de la société C-Quadrat Asset Management France détenus par Advenis à la société C-Quadrat Luxembourg

Le 26 mars 2019, Advenis et C-Quadrat Luxembourg ont conclu un « term sheet » portant sur la cession par Advenis à C-Quadrat Luxembourg des 49 % du capital et des droits de vote qu'elle détient dans la société C-Quadrat Asset Management France.

Il est projeté une cession desdites actions et droits de vote sous conditions suspensives (notamment de l'obtention des autorisations préalables de l'AMF en application des articles L.532-9-1 et suivants du Code monétaire et financier), et ce, pour un montant de 2,2 millions d'euros.

### 7.3. La recherche et le développement

Le Groupe Advenis n'a pas procédé à des activités de recherche et développement en 2018.

## 8. Succursales / Etablissements secondaires

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

## 9. Filiales et participations

### 9.1. Prises de participation et de contrôle

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société Advenis n'a acquis aucune nouvelle participation dans une ou des sociétés ayant leur siège sur le territoire de la République française.

## 9.2. Participations croisées

La Société n'a pas rencontré de situation de participations croisées visées par l'article L.233-29 du Code de commerce au cours de l'exercice 2018.

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

## 10. Informations financières

### 10.1. Fonds propres élargis

Au 31 décembre 2018, la structure financière est composée de 13,6 millions d'euros de fonds propres élargis, dont 7,6 millions d'euros de capitaux propres, et d'une dette nette de 12,6 millions d'euros (note 10.2 ci-après).

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

Les fonds propres élargis du Groupe représentent :

- le montant de capitaux propres du Groupe (« capitaux propres » au passif du bilan consolidé), soit 7,6 millions d'euros,
- auquel est ajouté le montant d'emprunts participatifs (« emprunts participatifs » présenté dans la note 5.13 aux comptes consolidés), soit 6,0 millions d'euros.

### 10.2. Les emprunts et dettes financières au 31 décembre 2018

#### ➤ Analyse de la dette par nature

En milliers d'euros	31/12/2017		31/12/2018	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts obligataires			10 436	212
Emprunts sur immobilier	-	6	-	6
Emprunts participatifs	5 762	-	5 971	-
Emprunts auprès des actionnaires	-	5 024	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédits	1 678	862	816	862
Dépôts et cautionnement	77	-	219	-
Dettes financières diverses	-	2	-	4
Dépôts et concours bancaires	-	1 000	-	568
<b>Total</b>	<b>7 516</b>	<b>6 894</b>	<b>17 441</b>	<b>1 652</b>

#### ➤ Analyse par maturité

En milliers d'euros	31/12/2018	Echéances		
		à moins d'un an	à plus d'un an	à plus de 5 ans
Emprunts obligataires	10 647	212	10 436	-
Emprunts sur immobilier	6	6	-	-
Emprunts participatifs	5 971	-	-	5 971
Emprunts auprès des actionnaires	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédits	1 678	862	816	-
Dépôts et cautionnement	219	-	-	219
Dettes financières diverses	4	4	-	-
Dépôts et concours bancaires	568	568	-	-
<b>Total</b>	<b>19 093</b>	<b>1 652</b>	<b>11 252</b>	<b>6 189</b>

➤ Dettes à taux variable

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

Sur la base de l'endettement financier brut au 31 décembre 2018, d'une dette constante toute l'année, la sensibilité à une variation instantanée de +0.5% des taux d'intérêt à court terme (et symétriquement -0.5%) représenterait une charge financière supplémentaire de 37 K€ et serait sans impact significatif sur l'endettement net.

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

➤ Dette nette

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

La dette nette du Groupe représente :

- la dette financière brute du Groupe (« total emprunts et dettes financières » présenté dans la note 5.13 aux comptes consolidés, retraitée du montant d'« emprunts participatifs » (présenté également dans la note 5.13 aux comptes consolidés),
- à laquelle sont ajoutés les comptes courants passifs (ligne « compte courant sociétés non intégrées » présentée dans le détail des « Autres passifs courant », dans la note 5.14 aux comptes consolidés) nets des comptes courants actifs (ligne « compte courant » présenté dans le détail des « Autres créances courantes » dans la note 5.8 aux comptes consolidés),
- et à laquelle est soustraite la trésorerie (ligne « trésorerie et équivalents de trésorerie » disponible en lecture directe à l'actif du bilan consolidé)

En milliers d'euros	déc.-18	déc.-17	Variation
Total emprunts et dettes financières	19 093	14 411	+4 682
(-) Emprunt participatifs	(5 971)	(5 762)	-209
(+) Compte courant sociétés non-intégrées (passif)	3 427	5 464	-2 037
(-) Compte courant (actif)	(536)	(407)	-130
(-) Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 420)	(5 084)	+1 665
<b>Dette nette</b>	<b>12 594</b>	<b>8 622</b>	<b>+3 972</b>

La dette nette du Groupe s'établit ainsi à 12 594 milliers d'euros au 31 Décembre 2018, en hausse de +3 972 milliers d'euros par rapport au 31 Décembre 2017, reflétant les principales variations suivantes :

i) Augmentation des emprunts et dettes financières de +4 682 milliers d'euros, qui s'explique principalement par :

- L'émission d'obligations convertibles en actions de la Société par voie d'offre au public pour un montant nominal de 10 266 milliers d'euros. L'impact de cette opération est de +5 624 milliers d'euros sur les emprunts et dettes financières du Groupe au 31 décembre 2018. L'Emission a été souscrite à hauteur de 10 002 milliers d'euros par compensation de créances, dont 9 700 milliers d'euros étaient déjà au passif au 31 Décembre 2017 : 4 700 milliers d'euros en prêt d'actionnaire (donc déjà dans le total d'emprunts et dettes financières), 3 822 en compte courant, et 1 180 en dettes fournisseurs à hauteur.
- La réduction des concours bancaires accordés au Groupe de -429 milliers d'euros ;
- Le remboursement de l'emprunt auprès des établissements de crédit -862 milliers d'euros ;

ii) Baisse des comptes courants liés aux sociétés non-intégrées de -2 037 milliers d'euros, en lien avec la souscription par Inovalis à l'émission d'obligations convertibles par compensation de créances pour un montant de 3 822 milliers, partiellement compensé par un apport de fonds net de 1 000 milliers d'euros d'Inovalis à Advenis, et par le passage en hors Groupe des 631 milliers d'euros de compte courant d'actionnaires dus à C-Quadrat Asset Management France.

### 10.3. Les délais de paiement

Au 31 décembre 2018, 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 31/12/2018	43	661	7 576	8 280	102	8 383
Pourcentage du chiffre d'affaires 2018	1%	19%	218%	238%		
Nombre de factures		126				

Au 31 décembre 2018, 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 31/12/2018	163	48	826	1 037	190	1 226
Pourcentage des factures 2018	5%	2%	27%	33%		
Nombre de factures		381				

### 10.4. Prêts à moins de deux 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.

### 10.5. L'Emission des obligations convertibles

Advenis a réalisé avec succès une émission d'obligations convertibles (ci-après les « OC ») en actions de la Société par voie d'offre au public pour un montant nominal de 10 265 980 euros correspondant à l'émission 4 406 OC de valeur nominale unitaire de 2 330 euros (ci-après l' « Emission »). L'Emission a été souscrite pour l'essentiel par les sociétés Inovalis et Hoche Partners Private Equity Investors Sàrl par compensation avec des créances qu'elles détenaient à l'encontre de la Société, respectivement à hauteur d'environ 5 millions chacune.

## 11. Actionariat

### 11.1. Identité des actionnaires significatifs

Au 31 décembre 2018 :

- Inovalis détenait plus de la moitié du capital (65,45 %) et plus des 2/3 des droits de vote (73,60 %),
- Hoche Partners Private Equity Investors détenait plus du vingtième du capital (7,41 %) et 8,33% des droits de vote.

Depuis le 4 août 2018, Inovalis n'est plus privée de ses droits de vote au-dessus des 2/3 de ceux composant le capital social de la Société.

### 11.2. L'actionariat salarié

Au 31 décembre 2018, le nombre de titres détenus par les salariés de la Société ou les sociétés qui lui sont liées, y compris ceux faisant l'objet d'une gestion collective (plan d'épargne de groupe), est de 75 334 actions. La proportion du capital concernée est de 1,0 %.

### 11.2.1. Stock-options

Un plan d'options d'achat d'actions a été précédemment mis en place (décision de l'Assemblée générale du 20 février 2014 et octroi par décision du Conseil d'administration du 25 février 2014). Aux termes de ce plan, les options ne pouvaient être levées qu'à compter du 24 février 2018. A cette date, les bénéficiaires de stocks options étaient les suivants :

- Guillaume QUEF : 5 000 stocks options
- Jean-François CHAURY : 10 000 stocks options
- Jean-Michel NAIGEON : 5 000 stocks options
- Alexandre RICHET : 5 000 stocks options

Lesdits bénéficiaires pourront exercer leur option jusqu'au 24 février 2020.

Aucune nouvelle option donnant droit à la souscription ou à l'achat d'actions n'a été octroyée au cours de l'exercice 2018, et ce, que ce soit à des salariés ou à des dirigeants de la Société (Président du Conseil d'Administration, Directeur Général ou Directeur Général Délégué).

### 11.2.2. Actions gratuites

Un plan d'attribution d'actions gratuites a été précédemment mis en place (décision de l'Assemblée générale du 20 février 2014 et octroi par décision du Conseil d'administration du 25 février 2014).

Aux termes de ce plan, avaient été attribuées 20.000 actions gratuites au profit de :

- Monsieur Alexandre RICHET 5 000 actions gratuites,
- Monsieur Thierry PROLA 5 000 actions gratuites,
- Monsieur Gregory BLAIN 10 000 actions gratuites.

Une période d'acquisition puis une période de conservation des actions attribuées étaient prévues dans ce plan.

Ces périodes étant écoulées et notamment la période de conservation s'étant achevée le 24 février 2018, les attributaires ont désormais la libre disposition des actions ainsi détenues. Le plan a donc pris fin.

### 11.2.3. Bons de souscription d'actions

Le 6 janvier 2015, l'assemblée générale a émis trois cent trente-six mille (336 000) bons de souscriptions d'action (ci-après « BSA »), au prix unitaire de 1,48 euro, donnant chacun droit à la souscription d'une (1) action de 0,60 euro de valeur nominale chacune, émises au prix de 11,30 euros par action, soit avec une prime de 10,70 euros par action, représentant une prime d'émission globale de 3 595 200 euros, dont le montant sera inscrit au passif du bilan à un compte « prime d'émission » sur lequel porteront les droits des actionnaires nouveaux et anciens.

L'assemblée générale avait décidé d'en réserver la souscription à la société Bagatelle Finance, SAS au capital de 2 448 500 euros, dont le siège social est au 38 rue de Berri 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 403 721 764.

Le 5 février 2015, cette dernière a effectivement souscrit la totalité desdits bons.

Conformément au contrat d'émission des BSA, il est prévu que lesdits BSA doivent être exercés dans un délai de cinq (5) ans à compter de leur attribution, sous peine de caducité.

### 11.2.4. Bons de Souscription de Parts de Créateur d'Entreprise (BSPCE)

Aucune attribution de bons de souscription de parts de créateur d'entreprise de la Société n'a été décidée au cours de l'exercice 2018.

## 11.3. Les attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions aux mandataires sociaux

Aucun mandataire social d'ADVENIS ne s'est vu attribué d'option de souscription, d'option d'achat d'actions ou d'action gratuite.

#### 11.4. Le programme de rachat d'actions propres

Les opérations réalisées en 2018 dans le cadre du programme de rachat autorisé par l'assemblée générale du 15 juin 2018 sont résumées dans le tableau ci-après :

Finalité	Nombre d'actions acquises	Prix moyen des actions acquises	Fraction du capital	Nombre d'actions vendues	Prix moyen des actions vendues	Fraction du capital
Animation du cours par un prestataire de services <b>d'investissement dans le cadre d'un contrat</b> de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI reconnue par l'AMF  (Source : Louis Capital Markets)	65.515	1,81468	0,83 %	60.363	1,87310	0,77 %

Aucune opération n'a été réalisée en 2018 pour les finalités suivantes :

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

Aucune réallocation à d'autres finalités que celles prévues dans le programme de rachat n'a été réalisée.

Aucune action de la Société acquise dans le cadre du programme de rachat mis en place par la Société n'a été annulée au cours de l'exercice 2018.

Les frais de négociation se sont élevés à 2.757,51 euros TTC au titre de l'exercice 2018.

Au 31 décembre 2018, l'action Advenis a clôturé à 1,31 euros. Sa valeur nominale est de 0,60 euro.

A la clôture de l'exercice, 14.093 actions étaient inscrites au nom de la Société.

#### 11.5. Autocontrôle

La Société n'a rencontré aucune situation d'autocontrôle au cours de l'exercice 2018.

### 12. Titulaires d'obligations convertibles

En février 2018, Advenis a émis 4 406 obligations convertibles en actions. Les porteurs d'OC pourront, à la date d'échéance, soit le 26 février 2021, convertir, en tout ou partie, leurs OC à raison de 1 049,55 actions nouvelles à émettre pour 1 OC, sous réserve des ajustements prévus en cas d'opérations ayant une incidence sur la parité de conversion. Les actions nouvelles remises à l'occasion de l'exercice des OC seront des actions ordinaires de la Société, de même catégorie que celles déjà négociées sur le compartiment C d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0004152874.

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

Plusieurs opérations ont été effectuées par des dirigeants de la Société, des hauts cadres non-dirigeants et des personnes qui leur sont étroitement liées sur les OC émises par la Société en février 2018. Ces opérations sont résumées dans le tableau ci-dessous.

Nom/ Fonction de la personne exerçant des responsabilités dirigeantes ou de la personne étroitement liée	Coordonnées de l'émetteur	Date de la transaction	Lieu de la transaction	Nature de la transaction	Prix unitaire	Volume
HOCHÉ PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS Sarl, personne morale liée à Jean-Daniel COHEN, administrateur	ADVENIS	22/02/2018	Euronext Paris	Souscription	2.330 euros	2.146
INOVALIS, personne morale liée à Stéphane AMINE, Président Directeur général	ADVENIS	22/02/2018	Euronext Paris	Souscription	2.330 euros	2.147
Rodolphe MANASTERSKI, Directeur général délégué	ADVENIS	08/03/2018	Hors marché	Acquisition	2.330 euros	13
INOVALIS, personne morale liée à Stéphane AMINE, Président Directeur général	ADVENIS	08/03/2018	Hors marché	Cession	2.330 euros	13

14. Analyse des risques

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

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

14.1. Les risques liés aux capacités financières du Groupe

14.1.1. Risques de défaut des paiements

Le Groupe estime son besoin en trésorerie à -2,6 millions d'euros pour les douze prochains mois. Ce besoin est couvert par le soutien d'Inovalis SA.

Il existe un risque de défaut des paiements, et donc de perte de tout ou partie du capital des investisseurs, à moyen terme si Inovalis cessait de soutenir la Société.

#### 14.1.2. **Risques de continuité d'exploitation d'Inovalis, actionnaire majoritaire de la Société**

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'Inovalis, l'actionnaire majoritaire de la Société, a émis une lettre de soutien (à hauteur de 2,6 millions d'euros) au profit de la Société, valable jusqu'au 31 décembre 2019, afin de limiter les risques susceptibles d'être rencontrés dans le cadre des opérations envisagées par la Société pour obtenir des liquidités. Cette lettre a elle-même fait l'objet d'une observation des commissaires aux comptes de cette dernière, qui figure dans le rapport des commissaires aux comptes d'Inovalis sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Les comptes annuels 2017 d'Inovalis sont certifiés sans réserve.

#### 14.1.3. **Risques liés à la continuité d'exploitation et aux pertes opérationnelles**

Au cours des exercices 2015, 2016, 2017 et 2018, le Groupe a réalisé des pertes importantes qui ont dégradé ses capitaux propres et sa situation de trésorerie. Ainsi, suite à une perte nette de (22,8) millions d'euros en 2015, de (12,4) millions d'euros en 2016, de (3,1) millions d'euros en 2017 et de (3,2) millions d'euros en 2018, les capitaux propres part du Groupe s'élèvent à 7,6 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 49,9 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Ces pertes sont reflétées par la capacité d'autofinancement du Groupe, qui s'élève à (10,7) millions d'euros en 2015, (7,2) millions d'euros en 2016, (0,8) millions d'euros en 2017 et (1,1) millions d'euros en 2018.

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

#### 14.1.4. **Risques liés à l'absence de rétablissement du Groupe**

Suite aux pertes d'exploitation survenues en 2015, le Groupe a initié en 2016 le plan de retournement volontaire.

Le Groupe pourrait ne pas être en mesure de réaliser les objectifs de rentabilité et de renforcer la trésorerie du Groupe selon les modalités envisagées dans le plan de retournement mis en place par le Groupe, et notamment dans les délais nécessaires au rétablissement du Groupe.

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 retournement, et outre les efforts de maîtrise des coûts mis en place par le Groupe (ressortant de la diminution des charges d'exploitation), ce dernier entend s'appuyer sur le renforcement mutuel des différents métiers du Groupe grâce à l'intégration verticale spécifique aux Filiales du Groupe (via l'intervention à chaque étape de la chaîne de valeur : conception, distribution et gestion des différentes Filiales).

L'amélioration significative du résultat opérationnel courant, qui passe de (1,9) million d'euros en 2017 à +0,5 millions d'euros en 2018 confirme que le Groupe a su exécuter cette feuille de route.

Afin de parvenir en 2020 à un niveau de profitabilité opérationnelle affirmé et pérenne, le management d'Advenis entend mettre en place durant les 3 prochaines années (2019-2021) un nouveau plan de croissance s'articulant autour des priorités suivantes :

- le renforcement de l'identité et de l'image du groupe Advenis,
- le lancement de nouveaux produits immobiliers avec des thématiques d'investissements ciblées,
- la poursuite de la transformation du réseau salarié de conseillers en gestion de patrimoine,

- l'ouverture de nouveaux partenariats de distribution auprès de réseaux bancaires et CGPI,
- la définition d'une offre de services complète et coordonnée entre les différents métiers immobiliers constitutifs d'Advenis Real Estate Solutions,
- l'investissement dans la modernisation et la digitalisation de nos services et produits.

## 14.2. Les risques de marché

### 14.2.1. Risque de taux d'intérêt

Au 31 Décembre 2018, excepté l'emprunt obligataire, la dette du Groupe est à taux variable. Les dettes à taux variable souscrites par le Groupe sont exposées à la partie 10 du présent Rapport. A ce stade, le Groupe n'a pas recours à des instruments dérivés pour se couvrir contre le risque de taux d'intérêts. Les taux d'intérêts des financements du Groupe sont basés sur l'Euribor 3 mois auquel une marge est ajoutée.

Les indicateurs récents de redressement de l'économie semblent indiquer la fin d'une période de politique monétaire particulièrement agressive, avec une remontée des taux directeurs qui a été entamée par les Etats-Unis. Ce changement signerait le retour à un cycle de hausse des taux d'intérêts, et aurait donc un impact négatif sur la charge d'intérêts supportée par le Groupe.

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

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

Le Prêt d'Actionnaire porte, quant à lui, un intérêt de 15% annuel. Il est à noter que ce dernier a été remboursé par compensation avec l'émission des Obligations Convertibles en Actions du Groupe en février 2018.

### 14.2.2. Risques de change

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

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

### 14.2.3. Risques sur actions et autres instruments financiers

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

- 2 500 000 actions de FPN,
- 66 parts sociales dans la société RENOVALYS N°6,
- 41 parts sociales dans la société RENOVALYS 4, et
- 10 parts sociales dans la société RENOVALYS.

## 14.3. Les risques financiers

### 14.3.1. Risque de crédit

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

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

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

En milliers d'euros	Créances clients échues à la date de clôture				Créances clients non échues	Total
	0-30 Jours	31-90 Jours	au-delà de 91 Jours	total		
Au 31/12/2018	2 707	1 211	22 112	26 030	9 999	36 029

#### 14.3.2. Risque de liquidité

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

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

Les emprunts et dettes financières au 31 décembre 2018 sont exposés à la partie 10 du présent rapport.

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

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

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

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

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

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

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

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

##### a) Risques liés à l'évolution des marchés financiers

La Société, via sa participation dans C-Quadrat Asset Management France, société de gestion de portefeuille, est soumise aux aléas du secteur de la gestion d'actifs qui échappent à son contrôle, et qui peuvent affecter de manière significative la valeur de ses encours et partant, de ses résultats et ses fonds propres. Il s'agit notamment des risques relatifs à :

- l'évolution de la valeur de marché des actifs sous gestion (actions, obligations, autres instruments financiers et actifs réels...),

- l'impact de facteurs exogènes sur la demande de produits ou de services de gestion d'actifs (fiscalité par exemple), volatilité de l'intérêt des investisseurs pour l'une ou l'autre classe d'actifs en fonction de leurs rendements intrinsèques ou de la conjoncture.

Le Groupe a fortement diminué son exposition à ces risques en cédant la majorité du capital et des droits de vote de C-Quadrat Asset Management France le 27 Juillet 2018.

#### b) Risques tenant à la décollecte massive des encours

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

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

La nature d'une partie des produits créés et distribués par ces Filiales du Groupe, à savoir des produits à sous-jacent immobilier avec un horizon d'investissement et de rendement à long terme ou des produits que le client doit détenir plusieurs années pour des raisons 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 permettent au Groupe de limiter un risque de désengagement massif des clients.

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

A noter que ce risque est présent au sein de la participation C-Quadrat Asset Management France, mais le Groupe y est moins exposé, ne détenant que 49% du capital et des droits de vote.

#### c) 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 (réfèrement des produits au sein de contrats d'assurance, conseils en gestion de patrimoine indépendant, levées auprès d'institutionnels etc.).

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

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

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

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

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

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

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

- Les portefeuilles sous gestion font intervenir de nombreux établissements en qualité de contreparties ; en dépit d'un dispositif d'encadrement mis en place par Advenis Gestion Privée, ces contreparties peuvent faire défaut de manière inattendue, matérialisant un risque de crédit dans les portefeuilles, ce qui aurait un impact sur leurs encours, et par conséquent sur les résultats d'Advenis Gestion Privée ;
- Le risque de contrepartie existe mais les épargnants sont protégés notamment par un fonds de garantie et les établissements contreparties sont assujettis à des mesures prudentielles, renforcées depuis la crise de 2008 (ratios à respecter tels que ratios de solvabilité, ratio fonds propres, ...), sous la tutelle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) qui effectue des contrôles réguliers ;
- Les activités d'Advenis Real Estate Investment Management et d'Advenis Gestion Privée s'appuient sur de nombreux outils informatiques.

Le Groupe améliore en continu son système de gestion des risques (procédures, politiques, contrôles, dispositif organisationnel). Cependant, le Groupe reste exposé au risque de fraude ou de contournement de ses procédures de contrôle ou de conformité (incluant la gestion des conflits d'intérêts) dont la matérialisation peut affecter sa réputation et générer des pertes financières et/ou des sanctions réglementaires. Un code de déontologie a été mis en place au niveau du Groupe.

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

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

#### 14.4.3. Risques liés au secteur de l'immobilier

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

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

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

##### a) Risques liés à l'évolution du marché immobilier

Le Groupe opère dans le secteur de l'immobilier de bureaux en France (asset management (Advenis Asset Management), property management (Advenis Property Manager), facility management (Advenis Facility Manager) et conseil (Advenis Conseil)) et en Allemagne (asset management et property management (Advenis Real Estate Solutions), conseil (Advenis Investment Advisors)).

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 Eurovalis).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 14.4.4. Risques concurrentiels

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

#### **a) Gestion d'actifs financiers et immobiliers**

Il y a 31 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 la perspective du Brexit.

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

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

#### **b) Distribution**

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

Les principaux risques liés à la concurrence sont :

- la pression sur les marges liée à l'intensité concurrentielle, à la relative maturité du secteur, et à la hausse des coûts de conversion clients en raison notamment de nouvelles normes 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.

Ces risques sont principalement les suivants :

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

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

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

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

#### d) Production et travaux de réhabilitation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toujours dans son rôle d'actionnaire majoritaire, Inovalis a signé le 28 juillet 2014 avec la Société et ses Filiales et sous-filiales un contrat de prestation de service d'assistance et de support en lien principalement avec l'élaboration des politiques commerciales et stratégiques. Cette prestation est rémunérée au coût plus une marge de 10 %.

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

Il est ici précisé que les relations commerciales entretenues entre Inovalis et les sociétés détenues par Inovalis et le Groupe représentent 2% du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

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

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

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

Néanmoins, au 31 Décembre 2018, 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, OPCVM, 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 3% du chiffre d'affaire du Groupe. Le partenariat conclu avec Ageas France représente quant à lui 9%.

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

#### 14.6. Les risques juridiques

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

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

Au 31 décembre 2018, la situation des provisions pour risques et charges était la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2017	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	31/12/2018
Provision pour pertes à terminaison	30	68		-	97
Provisions pour litiges	1 021	97	697	-	422
Provisions garantie clients	1 282		664	-	618
Autres provisions pour risques & charges	3 085	2 343	2 558	(21)	2 890
<b>Total</b>	<b>5 418</b>	<b>2 508</b>	<b>3 919</b>	<b>(21)</b>	<b>4 027</b>

Le Groupe Advenis a constaté une provision pour pertes à terminaison dans le cadre de marchés de travaux signés pour lesquels une perte est attendue, cette provision est ajustée à chaque clôture et s'élève à 97 Ke au 31 décembre 2018.

Les provisions pour litiges concernent principalement des provisions pour litiges salariés, et diminuent de 600 Ke sur l'exercice.

Lors de la perte de mandat, le nouveau gestionnaire peut se retourner contre Adyal Property Management afin de demander des dommages et intérêts. Pour faire face à ce risque le Groupe avait enregistré lors de l'exercice d'allocation du prix d'acquisition, une provision de 2 730 Ke. Au 31 décembre 2018, la provision a été reprise pour 664 Ke correspondant à la levée des risques (versus 1 448 Ke au 31 décembre 2017)

Les autres provisions regroupent principalement les provisions relatives aux assignations du Groupe dans le cadre de l'activité de marchand de biens pour 942 Ke, la provision liée au programme Valenciennes chez Aupéra pour 888 Ke et les provisions Services immobiliers (autres que les provisions déterminées lors de l'exercice d'allocation du prix d'acquisition) pour 822 Ke.

#### 14.7. 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.

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

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

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

## Annexe

## TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES D'ADVENIS

	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018
<b>CAPITAL</b>					
Capital social	4 680 756	4 725 492	4 725 492	4 725 492	4 725 492
Nombre d'actions existantes	7 801 260	7 855 920	7 875 820	7 875 820	7 875 820
<b>OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	2 267 178	2 847 346	3 656 050	3 604 578	2 853 428
Résultat avant impôt, participation des salariés, dotations aux amortissements & provisions	1 549 152	-886 749	-2 007 716	-532 228	3 777 130
Impôt sur les bénéfices	-194 769	-1 163 909	-340 856	-1 111 071	-799 876
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôt, participation des salariés, dotations aux amortissements & provisions	-3 834 062	-34 159 382	533 985	-6 576 961	-9 443 143
Résultat distribué (1)	0	0	0	0	
<b>RESULTAT PAR ACTION (2)</b>					
Résultat avant impôt, participation des salariés mais avant amortissements & provisions	0,20	0,11	-0,25	-0,07	0,48
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements & provisions	-0,49	-4,35	0,07	-0,84	-1,20
Dividende attribué à chaque action	0	0	0	0	
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	12	12	5	5	3
Montant de la masse salariale de l'exercice	694 773	559 470	491 405	562 031	326 241
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc...)	200 563	208 171	225 027	280 500	176 090

## **RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

En complément du rapport de gestion et conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du code de commerce modifié par l'ordonnance 2017-1162 du 12 juillet 2017, nous vous présentons le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

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

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

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

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

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

### 1.1 Présentation du Conseil d'administration

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

Au 31 décembre 2018, il est composé de 7 membres élus pour 6 ans. Ils sont rééligibles au terme de leur mandat. Cette durée est adaptée à la taille de la Société et à ses spécificités.

#### 1.1.1. Composition du conseil d'administration

Nom et prénom	Administrateur indépendant	Date de première nomination	Echéance du mandat (assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le :)	Comité d'audit	Comité stratégique	Expérience et expertise apportées
Stéphane AMINE Président Directeur Général	NON	18.07.2014	31.12.2019	NON	OUI	28 ans d'expérience dans l'immobilier
Frédéric BOUTE	OUI	09.05.2000	31.12.2017	NON	NON	20 ans d'expérience dans la finance
AGEAS FRANCE Représentée par Alain REGNAULT	NON	23.06.2010	31.12.2021	OUI	NON	30 ans d'expérience en gestion d'actifs
David GIRAUD	NON	18.07.2014	31.12.2019	OUI	OUI	28 ans d'expérience dans l'immobilier
Jean-Daniel COHEN	NON	18.07.2014	31.12.2019	NON	OUI	30 ans d'expérience dans l'immobilier et la finance
Joëlle CHAUVIN	OUI	18.07.2014	31.12.2019	NON	OUI	30 ans d'expérience dans l'immobilier
Théodora PLAGNARD	OUI	29.06.2017	31.12.2022	OUI Présidente	NON	25 ans d'expérience dans la finance 9 ans en gestion d'actifs
Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY	OUI	20.12.2017	31.12.2023	NON	NON	20 ans d'expérience dans l'immobilier

Comme indiqué dans ce tableau :

- Le mandat de Monsieur Frédéric Boute est arrivé à échéance lors de l'assemblée générale appelée à sa prononcer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017. Le conseil d'administration du 12 avril 2018 a décidé de ne pas pourvoir à son remplacement. L'assemblée générale du 15 juin 2018 a approuvé le non-renouvellement de son mandat ;
- Le conseil d'administration de la Société du 20 décembre 2017 a décidé la cooptation de Madame Fougeirol du Boullay en remplacement de Monsieur Grégory Blain. Cette nomination par cooptation a été ratifiée puis renouvelée pour une durée de six exercices par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire de la Société du 15 juin 2018.

#### 1.1.2. 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 Adresse	Autres mandats et fonctions exercées dans toute autre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018
<p>Stéphane AMINE</p> <p>Président du Conseil d'Administration</p> <p>-</p> <p>3 rue de Magdebourg 75116 PARIS</p>	<p>Salarié d'INOVALIS</p> <p>Président-Directeur général d'INOVALIS</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 INOPCI 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>Représentant légal d'INOVALIS, elle-même administrateur de MEDIA CAPITAL SA</p> <p>Président d'ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT</p> <p>Administrateur d'ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT</p> <p>Gérant de la SARL VENTURI PARTICIPATIONS</p> <p>Gérant de la SCI MARJOT</p> <p>Gérant de la SCI COLLARD,</p> <p>Gérant de la SCI MAGDEBOURG RESIDENCE</p> <p>Représentant permanent de la SAS INJAZZAT REAL ESTATE France, elle-même présidente de la SAS ALPHA INVESTMENT</p> <p>Mandat dans la société libanaise MAFRA HOLDING SAL</p> <p>Mandat dans la société libanaise ICORP LIBAN HOLDING SAL</p> <p>Gérant de la SCCV RUEIL LE LUMIERE (jusqu'au 29 juin 2018)</p> <p>Gérant de la SARL IP Real Estate (jusqu'au 20 juillet 2018)</p> <p>Gérant de la SARL WALPURGIS REAL ESTATE (jusqu'au 19 juillet 2018)</p> <p>Gérant de la SARL INO AIX (jusqu'au 18 janvier 2018)</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 SARL FRESH &amp; Co</p> <p>Gérant de la SCI Jardin des Princes</p> <p>Gérant de la SARL WEL 1 (du 8 mars au 29 juin 2018)</p> <p>Gérant de la SARL WEL 6 (jusqu'au 2 août 2018)</p> <p>Gérant de la SARL PARIS REAL ESTATE INVESTMENT 3 (jusqu'au 22 juin 2018)</p> <p>Gérant de la SARL Aref Second Property,</p> <p>Gérant de la SARL Aref Diamants (jusqu'au 26 juin 2018)</p> <p>Gérant de la SARL NOVA 4 (jusqu'au 2 juillet 2018)</p> <p>Gérant de la SARL Pearl</p> <p>Gérant de la SARL DMS - DEVELOPMENT &amp; MANAGEMENT SERVICES</p> <p>Gérant de la SARL HORIZON</p> <p>Gérant de la SARL HOTI</p> <p>Gérant de la SARL KALEMON</p> <p>Gérant de la SARL HAWAZ</p> <p>Gérant de la SARL AREF SABLIERE (jusqu'au 10 octobre 2018)</p> <p>Gérant de la SARL AREF EURO PDP (jusqu'au 22 juin 2018)</p> <p>Gérant de la SARL AREF EURO ONE (du 8 mars jusqu'au 27 juin 2018)</p> <p>Gérant de la SARL DORCY (jusqu'au 18 juillet 2018)</p> <p>Gérant de la SARL PEARL ONE (jusqu'au 20 juillet 2018)</p> <p>Gérant de la SARL PARIS REAL ESTATE INVESTMENT 1 (jusqu'au 22 juin 2018)</p> <p>Gérant de la SARL SEREN HOLDING</p> <p>Gérant de la SARL NEO SEVRES (jusqu'au 28 juin 2018)</p> <p>Gérant de la SARL BOUBYAN SIX</p> <p>Gérant de la SARL SIENNE (jusqu'au 20 juillet 2018)</p> <p>Gérant de la SARL NEO BOULOGNE VAUTHIER (jusqu'au 29 juin 2018)</p> <p>Gérant de INOVALIS PARTNERS (ex- HIP ADVISOR)</p> <p>Gérant de Néo Eboué (jusqu'au 29 juin 2018)</p> <p>Administrateur de Titan Star Inc., société de droit américain</p> <p>Chairman of the board of trustees Inovalis Real Estate Investment Trust</p> <p>Gérant de catégorie A de la société Inovalis Management Luxembourg Sàrl, société de droit luxembourgeois</p> <p>Membre du Comité de surveillance de C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT FRANCE (depuis le 27 juillet 2018)</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Frédéric BOUTE</p> <p>Membre du Conseil d'Administration jusqu'au 15 juin 2018</p> <p>-</p> <p>1A AVDA Almiral CERVERA</p> <p>08003 BARCELONE</p> <p>Espagne</p>	<p>Administrateur de Thaly</p> <p>Administrateur de F.Iniciativas</p> <p>Administrateur de Hexalog</p>
<p>AGEAS France</p> <p>Membre du Conseil d'Administration</p> <p>-</p> <p>50 place de l'Ellipse - Village 5 CS 30024 - Paris la Défense - 92985 Nanterre Cedex</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Mandats d'AGEAS France</u></b></p> <p>Administrateur de TFP1 Technical Property Fund1</p> <p>Administrateur de SCPI Renoyalys Patrimoine</p> <p>Administrateur de SCPI Pierre Privilège</p> <p>Administrateur de OPCI Multimarket</p> <p>Administrateur de SPPICAV Health Property Fund 1</p> <p>Membre du Conseil de surveillance de la SCI Viagénérations</p>
<p>Représentée par Alain REGNAULT</p> <p>(représentant permanent)</p> <p>-</p> <p>12 rue Antoine Pinay</p> <p>94490 Ormesson-sur-Marne</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Fonctions et mandats de Monsieur Alain REGNAULT</u></b></p> <p>Salarié du GIE Ageas Services (Directeur administratif)</p> <p>Directeur Général d'Ageas France</p> <p>Président d'Ageas Patrimoine</p> <p>Directeur Général et Administrateur de Sicavonline</p> <p>Directeur Général et Administrateur de Sicavonline Partenaires</p> <p>Administrateur de Avenir Mutuelle</p>

<p>David GIRAUD</p> <p>Membre du Conseil d'Administration</p> <p>-</p> <p>28 Montée du Grund</p> <p>Appartement 3a - L</p> <p>1645 Luxembourg</p> <p>Luxembourg</p>	<p>Salarié de Inovalis Management Luxembourg (directeur des opérations)</p> <p>Mandats dans des sociétés françaises</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur général délégué d'INOVALIS</li> <li>- Gérant de la SARL M2L CAPITAL</li> <li>- Co-gérant de la SARL WALPUR FOUR</li> </ul> <p>Mandats dans des sociétés luxembourgeoise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérant de catégorie A de la société Inovalis Luxembourg Sàrl</li> <li>- Gérant de catégorie A de la société Inovalis Management Luxembourg Sàrl</li> <li>- Membre du Conseil de surveillance de la société PEARL HP Funding Corp SCA, société en commandite par actions</li> <li>- Administrateur de catégorie A de CANCORPEUROPE SA</li> <li>- Gérant de catégorie A de CanCorpDuisburg 1 Sàrl</li> <li>- Gérant de catégorie A de Europe Hannover Sàrl (<i>ex CanCorp Hanover 1 Sàrl</i>)</li> <li>- Gérant de catégorie A de CanCorpCologne Sàrl</li> <li>- Gérant de catégorie A de TFI CanCorp Stuttgart Sàrl</li> <li>- Gérant de catégorie A de TFI CanCorp Isenburg Sàrl (depuis le 11 octobre 2018)</li> <li>- Gérant de catégorie A de TFI CanCorp Kösching Sàrl (depuis le 11 octobre 2018)</li> <li>- Gérant de catégorie B de Arcueil SI Sàrl</li> <li>- Gérant de catégorie A de TFI Holding Sàrl</li> <li>- Gérant de la société Karma Hannover Sàrl (<i>ex Gaimersheim Holding Sàrl</i>)</li> <li>- Gérant de catégorie B de Arcueil SI General Partner Sàrl.</li> </ul> <p>Mandat dans une société canadienne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chief Executive Officer d'Inovalis Real Estate Investment Trust</li> </ul> <p>Mandat dans une société espagnole</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Administrateur solidaire de la société INOVALIS IBERICA S.L, société de droit espagnol</li> </ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Jean-Daniel COHEN</p> <p>Membre du conseil d'administration</p> <p>-</p> <p>36/37 boulevard de Waterloo</p> <p>B-100 BRUXELLES</p> <p>BELGIQUE</p>	<p>Administrateur indépendant de SCBSM</p> <p>Administrateur indépendant 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>CEO Realia Properties (depuis le 1<sup>er</sup> mars 2018)</p>
<p>Joëlle CHAUVIN</p> <p>Membre du conseil d'administration</p> <p>-</p> <p>4 Square Moncey</p> <p>75009 PARIS</p>	<p>Salariée (Directeur général de Ofi Pierre)</p> <p>Administrateur d'Affine (jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2018)</p> <p>Présidente de la société « J. Chauvin Consultant »</p> <p>Administrateur de Swiss Life reim</p> <p>Administrateur de Spirit</p>

<p>Théodora PLAGNARD</p> <p>Membre du conseil d'administration</p> <p>-</p> <p>54 bis rue de Clichy 75009 PARIS</p>	<p>Salariée de Royal and Sun Alliance France (Directeur Financier et des Opérations) (jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2018)</p> <p>Salariée de AON France SAS (Directeur financier) (depuis le 1<sup>er</sup> juin 2018)</p> <p>Administrateur indépendant d'OFI Pierre (depuis le 21 novembre 2018)</p>
<p>Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY</p> <p>Membre du conseil d'administration</p> <p>-</p> <p>85 rue d'Amsterdam 75008 PARIS</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"> <li>- Directeur Général et membre du Directoire d'IMMOBILIERE DASSAULT SA (SA)</li> <li>- Membre du comité de surveillance de Dassault Real Estate (SAS)</li> <li>- Gérante de SCI 61 MONCEAU (SCI)</li> <li>- Représentant permanent de Financière Dassault au conseil d'administration d'OPCI Lapillus II (SAS)</li> <li>- Directeur Général et administrateur de C.P.P.J. (SA) (depuis le 26 novembre 2018)</li> <li>- Membre du Conseil de surveillance de Patrimoni III (SCA) (depuis le 30 janvier 2018)</li> </ul> <p>Mandats dans des sociétés espagnoles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Co-Gérante de DRE Trebol de Diagonal</li> <li>- Représentant de Dre Trebol de Diagonal en tant qu'observateur de Elaia Investment Spain</li> </ul> <p>Mandat dans une société canadienne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur Général et administrateur de Dassault Real Estate Canada Inc</li> </ul>

- Direction générale

Nom et prénom Fonction Adresse	Autres mandats et fonctions exercées dans toute autre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018
Stéphane AMINE  Président du Conseil d'Administration - 3 rue de Magdebourg 75116 PARIS	Voir le tableau précédent
Rodolphe MANASTERSKI  Directeur Général Délégué - 19 rue des Petits Carreaux 75002 Paris	Salarié de la société INOVALIS (directeur d'investissements) Président et Administrateur d'ADVENIS INVESTMENT MANAGERS (jusqu'au 27 juillet 2018 - société dénommée C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT FRANCE depuis cette même date) Membre du Comité de Surveillance de C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT FRANCE (depuis le 27 juillet 2018) Président et Administrateur d'ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT Président d'ADVENIS GESTION PRIVEE Président d'ADVENIS ASSET MANAGEMENT Président d'ADVENIS CONSEIL Directeur Général d'ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT Gérant d'IAF SERVICES Gérant de Cologne SCI Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 1 Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 2 (depuis le 23 février 2018) Gérant de la SCI Eurovalys New Invest 3 (depuis le 30 novembre 2018)

### 1.1.3. 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 2018, 4 administrateurs étaient considérés comme indépendants, à savoir :

- Madame Joëlle CHAUVIN,
- Madame Théodora PLAGNARD,
- Madame Sandrine FOUGEIROL du BOULLAY et
- Monsieur Frédéric BOUTE (dont le mandat a pris fin au cours de l'exercice).

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

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

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

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

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

Dans les sociétés cotées et aux termes des dispositions de l'article L225-18-1 du Code de commerce, la proportion des administrateurs de chaque sexe doit être d'au moins 40 %. Le conseil d'administration de la Société est aujourd'hui composé de 7 membres dont 4 hommes et 3 femmes. Cette proportion est donc respectée.

### Election des administrateurs

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

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

#### **1.1.4. Fonctionnement du conseil d'administration**

##### Règlement intérieur

Le conseil d'administration du 6 février 2015 a décidé de modifier son règlement intérieur pour l'adapter aux règles de gouvernance du Code Middlednext et à la nouvelle composition du conseil, à la suite du changement d'actionariat de la Société.

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.

Au moins une fois par an, le conseil d'administration fait la revue des conflits d'intérêts. Ainsi lors du conseil du 11 avril 2019, les administrateurs ont pris acte qu'il n'existait pas de conflit d'intérêts ; les conventions réglementées étant par ailleurs parfaitement autorisées et connues.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Fréquence des réunions et présence des administrateurs

Le conseil d'administration s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2018, sur convocation du Président. Le taux de présence moyen a été de plus de 87 %, montrant ainsi la forte implication des administrateurs.

### Evaluation des travaux du conseil d'administration

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

Lors du conseil d'administration du 12 avril 2018, les administrateurs ont débattu de la situation de la Société en matière de gouvernance d'entreprise. Il a été proposé aux administrateurs d'évaluer les travaux du conseil d'administration et du comité d'audit lors du conseil d'administration du 26 septembre 2018.

Les administrateurs ont débattu de la capacité du conseil d'administration à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat, en passant en revue sa composition, son organisation et son fonctionnement ainsi que ceux du comité d'audit.

Il ressort de cette évaluation que les administrateurs sont globalement satisfaits du fonctionnement du conseil d'administration et de celui du comité d'audit. Des axes d'amélioration ont néanmoins été identifiés afin de permettre à la Société de progresser.

### Politique de diversité appliquée aux membres du conseil d'administration

La Société entend assurer une diversité des compétences des membres de son conseil d'administration, ainsi qu'une représentation équilibrée des hommes et des femmes conformément aux exigences légales applicables et notamment aux dispositions de l'article L225-34-4, 6° du Code de commerce.

A la date du Rapport Financier Annuel, le conseil d'administration est composé de sept administrateurs, dont trois membres indépendants. Chacun des membres du conseil d'administration apporte ses propres compétences, ces dernières étant variées tout en restant adaptées à l'activité de la Société. Ainsi, certains administrateurs ont une expertise reconnue en matière immobilière, d'autres dans le domaine de la finance ou encore en matière de gestion d'actifs. Par ailleurs, la Société compte 3 femmes sur ses 7 administrateurs. Elle respecte ainsi les dispositions de l'article L. 225-18-1 du Code de commerce relatives à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au conseil d'administration.

Le comité d'audit est quant à lui composé d'une femme, Madame Theodora Plagnard, sur 3 membres. Il convient de noter qu'en raison de son expertise en matière financière, elle est la Présidente de ce comité.

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

## **1.2 Présentation du comité d'audit**

Conformément à l'article L823-19 du Code de commerce, la Société est dotée d'un comité spécialisé agissant sous la responsabilité du Conseil d'administration dont la mission est d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

### **1.2.1. Composition du comité d'audit**

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

Au 31 décembre 2018, 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 à compter du 9 avril 2018	OUI compétence en matière financière : (25 ans d'expérience dans la finance 9 ans en gestion d'actifs)	19.07.2017	31.12.2022
AGEAS FRANCE Représentée par Alain REGNAULT	NON	NON	05.11.2014	31.12.2021
David GIRAUD	Présidence jusqu'au 9 avril 2018	NON	05.11.2014	31.12.2019

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.

#### 1.2.2. Missions du comité d'audit

Le comité d'audit a pour missions principales :

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

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

#### 1.2.3. Règlement intérieur

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

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

Il est consultable au siège social sur simple demande.

#### 1.2.4. Convocation et fréquence des réunions

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

Le comité d'audit de la Société s'est réuni 4 fois au cours de l'année 2018 :

- le 13 février 2018, à l'occasion de la publication du chiffre d'affaires du Groupe Advenis,
- le 9 avril 2018, à l'occasion de l'examen des comptes annuels 2017 de la Société et du Groupe Advenis,
- le 24 juillet 2018, notamment pour une présentation aux membres du comité de la cartographie des risques ainsi que d'un suivi du prévisionnel de trésorerie,
- le 25 septembre 2018, à l'occasion de l'examen des comptes semestriels au 30 juin 2018 du Groupe Advenis.

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

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

Par ailleurs, les membres du comité d'audit se sont entretenus, le 21 décembre 2018, avec les commissaires aux comptes de la Société hors la présence des représentants de la Société.

### 1.3 Mise en place d'autres comités

Outre le comité d'audit, un comité stratégique informel issu du conseil administration a été institué au cours de l'exercice 2016. Ce comité est composé de Madame Joëlle CHAUVIN et Messieurs Stéphane AMINE, David GIRAUD et Jean-Daniel COHEN.

Il s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2018, le 20 juin 2018.

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

Au cours de l'exercice 2018, à l'exception de conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales et à l'exception de celles qui seraient aussi des conventions réglementées (la Société étant aussi partie à la convention), il n'a été conclu aucune convention entre un dirigeant ou l'un des actionnaires significatifs de la Société au sens de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce et une filiale de la Société.

## 3. Conventions réglementées

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

## 4. 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 2018.

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 29 juin 2017	11ème résolution : délégation de compétence consentie au conseil d'administration, en vue d'émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription, des actions, des actions ou toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital ou à des titres de créance  (« Délégation 1 »)	26 mois / 29 août 2019	Plafond nominal global des augmentations de capital de 4.000.000 d'euros (le « Plafond Global »)  Plafond nominal global des titres de créances de 16.000.000 euros (le « Plafond Global des Titres de Créance »)	Mise en œuvre lors du conseil d'administration du 25 janvier 2018
Assemblée générale mixte du 29 juin 2017	12ème résolution : délégation de compétence consentie au conseil d'administration, en vue d'émettre, avec suppression 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 par voie d'offre public  Pouvoir consenti au conseil d'administration d'instituer un délai de priorité  (« Délégation 2 »)	26 mois / 29 août 2019	S'impute sur le Plafond Global  S'impute sur le Plafond Global des Titres de Créance	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale mixte du 29 juin 2017
Assemblée générale mixte du 29 juin 2017	13ème résolution : délégation de compétence consentie au conseil d'administration, en vue de procéder à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital ou à des titres de créance dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier  (« Délégation 3 »)	26 mois / 29 août 2019	Plafond légal ne pouvant excéder 20 % du capital social de la Société (article L.411-2 du Code de commerce) ce plafond venant s'imputer sur le Plafond Global  S'impute sur le Plafond Global des Titres de Créance	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale mixte du 29 juin 2017

<p>Assemblée générale mixte du 29 juin 2017</p>	<p>14ème résolution :</p> <p>délégation de compétence consentie au conseil d'administration, en vue de procéder à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital ou à des titres de créance au profit d'un bénéficiaire dénommé ;</p> <p><u>Modalités relatives au prix :</u></p> <p>- le prix d'émission des actions à émettre sera déterminé par le conseil d'administration soit (i) au prix fixe de 2,87 euros soit (ii) à un prix égal à la moyenne pondérée du cours des vingt (20) dernières séances de bourse de l'action de la Société sur la cote d'Euronext à Paris précédant le jour de la fixation du prix d'émission, avec une décote éventuelle maximum de vingt pour cent (20%), après, le cas échéant, correction de cette moyenne en cas de différence entre les dates de jouissance, sans pouvoir en tout état de cause être inférieur à la valeur nominale d'une action de la Société à la date d'émission des actions concernées après, le cas échéant, correction de cette moyenne en cas de différence entre les dates de jouissance;</p> <p>- le prix d'émission des autres valeurs mobilières sera tel que pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, le prix d'émission de ces valeurs mobilières soit au moins égal au prix d'émission déterminé selon le paragraphe précédent ;</p> <p><u>Identification de la personne réservataire :</u></p> <p>Hoche Partners Private Equity Investors Sàrl, société à responsabilité de droit</p>	<p>18 mois / 29 décembre 2018</p>	<p>Plafond nominal global de 2.500.000 euros au titre des augmentations de capital, ce plafond ne s'imputant pas sur le Plafond Global</p> <p><u>Et</u></p> <p>Plafond nominal global de 6.000.000 au titre des titres de créance, ce plafond ne s'imputant pas sur le Plafond Global des Titres de Créance</p>	<p>Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale mixte du 29 juin 2017</p>
-------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

	<p>luxembourgeois, au capital de 15 625 euros dont le siège social est sis 121 avenue de la Faiencerie L. 1511 Luxembourg, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 183 240</p> <p>(« Délégation 4 »)</p>			
Assemblée générale mixte du 29 juin 2017	<p>15ème résolution :</p> <p>délégation de compétence consentie au conseil d'administration, en vue de procéder à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de bons de souscription d'actions au profit d'un bénéficiaire dénommé ;</p> <p><u>Modalités relatives au prix :</u></p> <p>- le prix d'émission des BSA sera fixé par le conseil d'administration au jour de l'attribution des BSA (i) soit au prix fixe de 0,80 euros, soit (ii) à un prix qui sera en tout état de cause au plus égal à 10 % maximum du prix de souscription (prime d'émission incluse) de l'action à laquelle le BSA donnera droit tel que fixé par le conseil d'administration dans les conditions précisées ci-après, étant précisé que, le prix d'émission du BSA devra être libéré intégralement dans les délais déterminés par le conseil d'administration au jour de l'attribution par un versement en numéraire, y compris par voie de compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société.</p> <p>- le prix de souscription des actions ordinaires sous-jacentes sera fixé par le conseil d'administration (i) soit au prix fixe de 7,20 euros, soit (ii) à un prix qui sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société des vingt (20) dernières séances de bourse précédant l'attribution des BSA éventuellement diminuée d'une décote</p>	18 mois / 29 décembre 2018	<p>Plafond de 112.000 bons de souscription d'actions</p> <p>Plafond nominal global de 1.000.000 d'euros au titre de l'augmentation de capital, ce plafond ne s'imputant pas sur le Plafond Global</p>	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale mixte du 29 juin 2017

	<p>maximale de 20 % ou, alternativement, conformément aux méthodes objectives retenues en matière d'évaluation d'actions en tenant compte, selon une pondération appropriée à chaque cas, de la situation nette comptable, de la rentabilité, et des perspectives d'activité de la Société.</p> <p><u>Identification de la personne réservataire :</u></p> <p>Bagatelle Finance, société par actions simplifiée, au capital de 2 488 500 euros dont le siège social est sis 38 rue de Berri à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 403 721 764</p> <p>(« Délégation 5 »)</p>			
Assemblée générale mixte du 29 juin 2017	<p>16ème résolution :</p> <p>Autorisation donnée au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à déroger aux conditions de fixation de prix prévues par aux résolutions n°12 et n°13 et à fixer, pour des opérations portant sur moins de 10 % du capital social par an, le prix d'émission en fonction (i) soit de la moyenne pondérée par les volumes des trois jours de bourse précédant le début du placement de l'opération, (ii) soit du cours de clôture le jour précédent la même période, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10 %.</p>	26 mois / 29 août 2019	N/A	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale mixte du 29 juin 2017
Assemblée générale mixte du 29 juin 2017	<p>17ème résolution :</p> <p>délégation de compétence consentie au conseil d'administration en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange</p> <p>(« Délégation 6 »)</p>	26 mois / 29 août 2019	S'impute sur le Plafond Global	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale mixte du 29 juin 2017

Assemblée générale mixte du 29 juin 2017	18ème résolution : délégation de pouvoirs consentie au conseil d'administration en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres en dehors du cadre d'une offre publique d'échange  (« Délégation 7 »)	26 mois / 29 août 2019	Plafond de 10 % du capital social de la Société au titre de l'augmentation de capital susceptible d'être réalisée en application de la présente délégation. Ce plafond s'imputera sur le Plafond Global.	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale mixte du 29 juin 2017
Assemblée générale mixte du 29 juin 2017	19ème résolution : délégation de compétence consentie au conseil d'administration en vue d'augmenter le capital par incorporations de réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation serait admise  (« Délégation 8 »)	26 mois / 29 août 2019	Le montant total ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices qui existent lors de l'augmentation de capital et ne s'imputera pas sur le Plafond Global	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale mixte du 29 juin 2017
Assemblée générale mixte du 29 juin 2017	20ème résolution : pour toute émission réalisée avec ou sans droit préférentiel de souscription en vertu des résolutions n°11, n°12, et n°13 de la présente assemblée générale, le nombre des titres à émettre pourra être augmenté, en cas de demandes excédentaires, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (pendant un délai de 30 jours à compter de la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % du montant de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, conformément à l'article L.225-135-1 du Code de commerce)	26 mois / 29 août 2019	S'impute sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale et sur le montant du Plafond Global	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale mixte du 29 juin 2017
Assemblée générale mixte du 29 juin 2017	21ème résolution : délégation de compétence donnée au conseil d'administration pour procéder à une ou des augmentations du capital social réservées aux adhérents d'un plan d'épargne	26 mois / 29 août 2019	Le montant nominal total des augmentations ne pourra être supérieur à 500.000 euros, ce montant	Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale mixte du 29 juin 2017

	<p>entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans le cadre de l'obligation permanente de l'article L.225-129-6 du Code de commerce</p> <p>(« Délégation 9 »)</p>		<p>s'imputant sur le Plafond Global</p>	
<p>Assemblée générale mixte du 29 juin 2017</p>	<p>22ème résolution : délégation de compétence donnée au conseil d'administration pour 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 dans le cadre de l'obligation permanente de l'article L.225-129-6 du Code de commerce</p> <p>(« Délégation 10 »)</p>	<p>26 mois / 29 août 2019</p>	<p>Le montant nominal total des augmentations ne pourra être supérieur à 500.000 euros, ce montant s'imputant sur le Plafond Global</p>	<p>Non mise en œuvre depuis l'assemblée générale mixte du 29 juin 2017</p>

## 5. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages alloués **aux membres du conseil d'administration et** aux dirigeants

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

### 5.1. Jetons de présence **alloués aux membres du conseil d'administration**

Selon décision de l'assemblée générale du 29 juin 2016, le montant annuel global maximum alloué au conseil d'administration à titre de jetons de présence est fixé, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, à un montant de 80.000 euros.

Il appartient au conseil d'administration de fixer la répartition desdits jetons de présence entre ses membres, en fonction notamment de leur participation effective aux réunions, étant par ailleurs précisé que les administrateurs exerçant des activités moyennant rémunération au sein du Groupe Advenis ne bénéficient pas de jetons de présence.

Le conseil d'administration du 13 février 2018 a décidé de verser des jetons de présence aux administrateurs ayant participé à des réunions du comité stratégique et à des séminaires hors conseil.

Le conseil d'administration du 12 avril 2018 a décidé, qu'à compter du 1er janvier 2018, et dans la limite du plafond global annuel alloué par l'assemblée générale, les montants des jetons de présence versés à chacun des administrateurs seraient désormais tels que suit :

- 1.500 euros pour chaque participation à une réunion du conseil d'administration, comité ou autre séminaire, et
- 400 euros pour chaque participation à toute réunion tenue par conférence téléphonique à l'initiative de la Société.

Le Conseil d'administration du 14 février 2019 a décidé que la réunion du comité stratégique tenue au cours de l'exercice 2018 ne serait pas rémunérée.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, se sont tenues 13 réunions rémunérées :

- 7 réunions du conseil d'administration, dont 3 réunions par conférence téléphonique,
- 4 réunions du comité d'audit,
- 2 séminaires réunissant les membres du conseil d'administration.

En conséquence, au regard des règles d'attribution rappelées ci-avant et de la participation des membres du conseil d'administration, le montant global des jetons de présence s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 à 79.500 euros. Ce montant a été tel que ci-après réparti :

Au titre des 7 réunions du conseil d'administration qui se sont tenues au cours de l'exercice :

Conseils d'administration							
<i>(montants en euros)</i>							
Administrateurs	16 janvier Conférence télé-phonique	25 janvier Conférence télé-phonique	13 février	6 mars	12 avril	26 septembre	18 octobre Conférence télé-phonique
Stéphane AMINE	Présent (non rémunéré)	Présent (non rémunéré)	Présent (non rémunéré)	Présent (non rémunéré)	Présent (non rémunéré)	Présent (non rémunéré)	Présent (non rémunéré)
AGEAS FRANCE Représentée par Alain REGNAULT	400	Absent	1.500	1.500	1.500	1.500	400
David GIRAUD	Absent	400	1.500	1.500	1.500	1.500	400
Jean-Daniel COHEN	400	400	1.500	1.500	1.500	1.500	Absent
Frédéric BOUTE	400	Absent	Absent	1.500	Absent	Fin du mandat	Fin du mandat
Joëlle CHAUVIN	400	400	1.500	1.500	1.500	1.500	400
Théodora PLAGNARD	400	400	1.500	1.500	1.500	1.500	400
Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY	Absente	400	1.500	1.500	1.500	1.500	400

Au titre des 4 réunions du comité d'audit qui se sont tenues au cours de l'exercice :

Comités d'audit				
<i>(montants en euros)</i>				
Membres du comité	13 février	9 avril	24 juillet	25 septembre
AGEAS FRANCE Représentée par Alain REGNAULT	1.500	1.500	1.500	1.500
David GIRAUD	1.500	1.500	1.500	1.500
Théodora PLAGNARD	1.500	1.500	1.500	1.500

Au titre des 2 séminaires des membres du conseil d'administration qui se sont tenus au cours de l'exercice :

Séminaires des membres du conseil d'administration (montants en euros)		
Administrateurs	26 mai	19 décembre
Stéphane AMINE	Présent (non rémunéré)	Présent (non rémunéré)
AGEAS FRANCE Représentée par Alain REGNAULT	1.500	1.500
David GIRAUD	1.500	1.500
Jean-Daniel COHEN	1.500	1.500
Frédéric BOUTE	Absent	Fin du mandat
Joëlle CHAUVIN	1.500	1.500
Théodora PLAGNARD	1.500	1.500
Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY	1.500	1.500

Tableau sur les jetons de présence (et autres rémunérations) perçus par les mandataires sociaux non dirigeants après prélèvements sociaux et retenue à la source - (montants en euros)

Il est précisé que les jetons de présence sont versés avec un décalage temporel d'un exercice. Ainsi, les montants attribués au titre de l'exercice 2018 ne sont versés qu'au cours de l'exercice 2019.

AGEAS FRANCE	Montant versé au titre de l'exercice N-2	Montant versé au titre de l'exercice N-1	Montant versé au titre de l'exercice N
Jetons de présence	14.000,00	8000,00	15.800,00
Autres rémunérations	0	0	0

David GIRAUD	Montant versé au titre de l'exercice N-2	Montant versé au titre de l'exercice N-1	Montant versé au titre de l'exercice N
Jetons de présence	18.000,00	6.300,00	13.777,60
Autres rémunérations	135.995	0	0

Jean-Daniel COHEN	Montant versé au titre de l'exercice N-2	Montant versé au titre de l'exercice N-1	Montant versé au titre de l'exercice N
Jetons de présence	9.000,00	2.100,00	8.545,60
Autres rémunérations	0	0	0

Frédéric BOUTE	Montant versé au titre de l'exercice N-2	Montant versé au titre de l'exercice N-1	Montant versé au titre de l'exercice N
Jetons de présence	6.000,00	2.540,00	1.330,00
Autres rémunérations	0	0	0

Joëlle CHAUVIN	Montant versé au titre de l'exercice N-2	Montant versé au titre de l'exercice N-1	Montant versé au titre de l'exercice N
Jetons de présence	12.000,00	2.540,00	7.140,00
Autres rémunérations	0	0	0

Théodora PLAGNARD	Montant versé au titre de l'exercice N-2	Montant versé au titre de l'exercice N-1	Montant versé au titre de l'exercice N
Jetons de présence		2.540,00	11.340,00
Autres rémunérations		0	0

Sandrine FOUGEIROL DU BOULLAY	Montant versé au titre de l'exercice N-2	Montant versé au titre de l'exercice N-1	Montant versé au titre de l'exercice N
Jetons de présence		0	6.860,00
Autres rémunérations		0	0

## 5.2. Rémunération des dirigeants

### 5.2.1. Politique de rémunération

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

- Exhaustivité : les éléments de rémunération des dirigeants mandataires sont déterminés de manière exhaustive, en tenant compte de la partie fixe, la partie variable (bonus), des éventuels éléments de rémunération moyen terme (stock-options, actions gratuites), des jetons de présence, des conditions de retraite et avantages particuliers ;
- Principe d'équilibre : il est veillé à ce qu'il existe un bon équilibre entre les différents éléments composant la rémunération des mandataires sociaux.

Chaque élément de la rémunération doit correspondre à l'intérêt général de l'entreprise ;

- Benchmark : le positionnement de la rémunération des mandataires sociaux de la Société est examiné par rapport à celui de sociétés intervenant sur un marché comparable, sur la base d'études réalisées par des cabinets extérieurs spécialisés ;
- Cohérence : la rémunération des dirigeants mandataires sociaux est déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de l'entreprise ;
- Lisibilité des règles : les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération sont déterminés en fonction d'objectifs de performance exigeants et explicables et, autant que possible, pérennes ;
- Transparence : l'information annuelle des actionnaires sur l'intégralité des rémunérations et des avantages perçus par les dirigeants est effectuée conformément à la réglementation applicable.

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

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

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

Concernant le président directeur général et le directeur général délégué de la Société, il convient de présenter :

- leur rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice clos (article L.225-37-3 du Code de commerce),
- les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels qui composeront, sous réserve de leur approbation par l'assemblée générale des actionnaires, leur rémunération totale et les avantages de toute nature, leur étant attribuables à compter du 1er janvier 2019 (article L.225-37-2 du Code de commerce).

#### 5.2.2. Rémunération totale et avantages de toute nature versés ou attribués aux dirigeants au titre de l'exercice 2018

##### Rémunération fixe

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la rémunération fixe a été déterminée en fonction des critères principaux suivants :

- Type de mandat et niveau de responsabilité ;
- Participation du dirigeant au capital de la Société ;
- Expérience générale ;
- Expérience dans la fonction de direction ;
- Expérience dans le secteur d'activité concerné ;
- Pratiques de marché en France et à l'étranger.

- Pour Monsieur Stéphane AMINE, le Président Directeur général

Au regard des critères ci-dessus énoncés et approuvés par l'assemblée générale des actionnaires du 15 juin 2018, le conseil d'administration du 12 avril 2018 a décidé d'octroyer à Monsieur Stéphane AMINE, au titre de l'exercice 2018, une rémunération brute annuelle de 198.000 euros. Il est ici précisé que 66% du montant total de la rémunération de Stéphane AMINE versée par Inovalis a été prise en charge par la Société.

Il a effectivement été versé, hors avantages en nature, la somme de 206.084.96 euros.

- Pour Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, le directeur général délégué

Il est rappelé que Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, directeur général délégué depuis le 12 février 2016, est rémunéré par Inovalis à hauteur de 180 000 euros, sa rémunération au titre de cette fonction est refacturée à la Société. Il est également précisé que son contrat de travail, conclu avec Inovalis, prévoyait la possibilité d'une prime annuelle.

Au titre de l'exercice 2018, au regard des critères ci-dessus énoncés ci-dessus et approuvés par l'assemblée générale des actionnaires du 15 juin 2018, le conseil d'administration du 12 avril 2018 a décidé d'augmenter la rémunération de Rodolphe MANASTERSKI de 180.000 euros à 198.000 euros.

La somme de 198.377,01 euros lui a effectivement été versée au cours de l'exercice 2018, hors avantage en nature.

#### Rémunération variable

Le 12 avril 2018, le conseil d'administration a décidé de mettre en place, au titre de l'exercice 2018, une rémunération variable annuelle pouvant bénéficier au directeur général délégué et pouvant atteindre jusqu'à 100.000 euros, versée en contrepartie d'objectifs annuels quantitatifs et d'objectifs individuels qualitatifs, selon les principes et critères de détermination suivants :

- Objectifs annuels quantitatifs (correspondant à 50% de la rémunération variable) :
  - 1/3 sur la performance opérationnelle selon l'indicateur du ROC (Résultat Opérationnel Courant) :
    - 120% du montant si ROC réalisé > €1m au ROC budgété 2018
    - 100% du montant si ROC réalisé = ROC budgété 2018
    - 80% du montant si ROC réalisé < €1m au ROC budgété 2018
    - 60% du montant si ROC réalisé < €1,5m au ROC budgété 2018
    - 0% sinon
  - 1/3 sur la mise en place de business plan et de l'ouverture de nouveaux partenariats relatifs à la distribution d'Eurovalys. Le calcul du variable prévoit des paliers de rémunération en fonction de la réussite commerciale du produit en 2018
  - 1/3 sur la protection du fonds de commerce PM/FM. Le calcul du variable prévoit deux paliers de rémunération à 100% et 50% si le stock de mandats PM/FM au 31-décembre 2018 représente un niveau d'honoraires récurrent au niveau de celui projeté au budget ou au moins à 90% de celui projeté au budget
- Critères qualitatifs (correspondant à 50% de la rémunération variable) :
  - 25% fonction des trois critères suivants :
    - la qualité du management ;
    - la poursuite des travaux engagés concernant l'amélioration de l'information financière et du reporting aux administrateurs, la révision des procédures d'élaboration de l'information financière et des systèmes comptables ;
    - la mise en place du nouvel outil CRM
  - 25% de la rémunération variable sera à l'appréciation discrétionnaire du conseil d'administration

L'ensemble de ces critères ont été approuvés par l'assemblée générale des actionnaires du 15 juin 2018.

En application de ces critères, et sous réserve de l'approbation de la prochaine assemblée générale des actionnaires, une rémunération variable d'un montant de 88 333 euros sera versée à Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, directeur général délégué de la Société.

#### Rémunération exceptionnelle

Au titre de l'exercice 2018, en sus de la rémunération variable qui a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux, et compte tenu de la nouvelle législation imposant un vote ex ante portant sur l'ensemble des dispositions de la politique de rémunération, le Conseil d'administration a souhaité se réserver la possibilité de verser, le cas échéant, une rémunération exceptionnelle complémentaire en cas de circonstances très particulières, par exemple en raison de leur importance pour la Société ou de l'implication qu'elles exigent et des difficultés qu'elles présentent.

Conformément aux septième et huitième résolutions adoptées par l'assemblée générale du 15 juin 2018 et au rapport sur le gouvernement d'entreprise de l'année dernière, une rémunération exceptionnelle pouvant atteindre 100.000 euros peut être attribuée au président-directeur général et une rémunération exceptionnelle pouvant atteindre 50.000 euros peut être attribuée au directeur général délégué de la société au titre de l'exercice 2018.

- Pour Monsieur Stéphane AMINE, le Président Directeur général

En application de ce qui a été rappelé *supra*, le Conseil d'Administration décide qu'au regard de la validation du plan de retournement mis en place par Advenis, Monsieur Stéphane AMINE percevra, sous réserve de l'approbation de la prochaine assemblée générale, une rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2018, d'un montant de 100 000 euros brut.

- Pour Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, le directeur général délégué

En application de ce qui a été rappelé *supra*, le Conseil d'Administration décide qu'au regard de la validation du plan de retournement mis en place par Advenis, Monsieur Rodolphe MANASTERSKI percevra, sous réserve de l'approbation de la prochaine assemblée générale, une rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2018, d'un montant de 11 667 euros brut.

Conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnelles au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018 est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire des éléments de rémunération de chacun des dirigeants.

#### Avantages de toute nature dont ont bénéficié les dirigeants mandataires sociaux

Les dirigeants mandataires sociaux n'ont bénéficié d'aucun avantage en nature de la part de la Société. Ils ont cependant bénéficié d'avantages en nature de la part d'Inovalis.

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

Il n'existe pas d'avantages versés par la Société sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société ou des sociétés du Groupe aux dirigeants de la Société.

#### Indemnité de prise de fonctions

Les dirigeants mandataires sociaux ne bénéficient pas, et n'en ont pas bénéficié, d'une indemnité de prise de fonctions.

#### Indemnité de départ

Il est précisé qu'aucun dirigeant ne bénéficie d'un quelconque élément de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

#### Indemnité ou avantage dû postérieurement à l'exercice des fonctions

Aucun dirigeant ne bénéficie non plus d'un quelconque élément de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus postérieurement à l'exercice de ses fonctions tels que des engagements de retraite ou autres avantages viagers.

#### Véhicule de fonction

La Société ne met pas de véhicule de fonction à disposition des dirigeants.

-

#### Rémunérations et avantages de toute nature reçus des sociétés contrôlées par Advenis et des sociétés contrôlant Advenis

Les dirigeants mandataires sociaux bénéficient de la part de la société INOVALIS d'un avantage en nature de la part de la Société à hauteur de 59,64 euros par an au titre de l'option santé.

En outre, la société Inovalis a mis à la disposition de Monsieur Stéphane AMINE au cours de l'exercice 2018 :

- un véhicule de fonction, représentant un avantage en nature d'un montant de 2.124,36 euros,
- un logement, représentant un avantage en nature d'un montant de 12.052 euros.

Il est précisé que cet avantage en nature est intégralement pris en charge par INOVALIS, il n'y a sur ce point aucune prise en charge par Advenis.

Monsieur Stéphane AMINE a également perçu au cours de l'exercice 2018 des jetons de présence pour un montant de 10.000 euros de la part d'Inovalis et au titre de son mandat exercé au cours de l'exercice 2017 au sein de ladite société.

Messieurs Stéphane AMINE et Rodolphe MANASTERSKI ne bénéficient d'aucun autre avantage en nature ou d'aucune autre rémunération octroyé par des sociétés contrôlées par Advenis ou de la société contrôlant Advenis.

Il n'existe pas d'avantages versés par des sociétés contrôlées par Advenis ou par la société contrôlant Advenis sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la Société ou des sociétés du Groupe aux dirigeants de la Société.

- 5.2.3. Principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux dirigeants à compter du 1er janvier 2019

#### Rémunération fixe

Au titre de l'exercice 2019, le Conseil d'administration propose que la rémunération fixe du président directeur général et de tout directeur général délégué, en raison de leur mandat, soit déterminée en fonction des critères principaux suivants :

- Type de mandat et niveau de responsabilité ;
- Expérience générale ;
- Expérience dans la fonction de direction ;
- Expérience dans le secteur d'activité concerné ;
- Pratiques de marché en France et à l'étranger.

Au regard des ces critères et au titre de l'année 2019, le Conseil d'administration du 11 avril 2019 a décidé que la rémunération fixe versée à Monsieur Stéphane AMINE serait de 206.000 euros et celle versée à Monsieur Rodolphe MANASTERSKI serait de 198.000 euros.

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

En outre, le Conseil d'administration propose que puisse être octroyés au Président-Directeur Général ainsi qu'à tout directeur général délégué, en raison de leur mandat, des avantages en nature de véhicule et de logement, ainsi que de l'option santé. Ces avantages en nature pourront être pris en charge par la Société ou par toute société du Groupe.

#### Rémunération variable

Au titre de l'exercice 2019, le Conseil d'administration propose que le Monsieur Stéphane AMINE, ne perçoive pas de rémunération variable, en raison de son mandat de Président directeur général.

Au titre de l'exercice 2019, le Conseil d'administration propose qu'une rémunération variable d'un montant maximal de 100.000 euros puisse être versée à Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, en raison de son mandat de directeur général délégué et dont l'attribution et le montant seront fonction de l'atteinte d'objectifs annuels quantitatifs et d'objectifs individuels qualitatifs.

Ainsi, le Conseil d'administration lors de sa réunion du 11 avril 2019 a proposé les objectifs annuels quantitatifs suivants (dont la somme correspond à 55% de la rémunération variable) :

- 20% sur la performance opérationnelle selon l'indicateur du ROC
  - 120% du montant si ROC réalisé > €1m au ROC budgété 2019
  - 100% du montant si ROC réalisé = ROC budgété 2019
  - 80% du montant si ROC réalisé < €1m au ROC budgété 2019
  - 60% du montant si ROC réalisé < €1,5m au ROC budgété 2019
  - 0% sinon
- 15% sur la mise en place de business plan et de l'ouverture de nouveaux partenariats relatifs à la distribution d'Eurovalys et d'Elialys. Le calcul du variable prévoit des paliers de rémunération en fonction de la réussite commerciale du produit en 2019.
- 20% sur la protection du fonds de commerce PM/FM. Le calcul du variable prévoit deux paliers de rémunération à 100% et 50% si le stock de mandats PM/FM au 31 décembre 2019 représente un niveau d'honoraires récurrent au niveau de celui projeté au budget ou au moins à 90% de celui projeté au budget.

Le Conseil d'administration lors de sa réunion du 11 avril 2019 a également proposé les critères qualitatifs suivants (dont la somme correspond à 45% de la rémunération variable) :

- 15% en lien avec la poursuite des travaux engagés concernant l'amélioration de l'information financière et du reporting aux administrateurs, la révision des procédures d'élaboration de l'information financière et des systèmes comptables.
- 30% de la rémunération variable sera à l'appréciation discrétionnaire du Président Directeur Général.

#### Rémunération exceptionnelle

Au titre de l'exercice 2019, le Conseil d'administration propose que Messieurs Stéphane AMINE et Rodolphe MANASTERSKI puissent percevoir une rémunération exceptionnelle, en raison de leur mandat, et ce, en cas de circonstances très particulières, par exemple en raison de leur importance pour la Société, de l'implication qu'elles exigent et des difficultés qu'elles présentent.

Le Conseil d'administration propose que le montant maximum de cette rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2019 soit de 100.000 euros pour le Président directeur général et 50.000 euros pour le Directeur général délégué.

Les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux dirigeants, en raison de leur mandat, ci-dessus proposés feront l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires.

Les projets de résolution en ce sens établis par le conseil d'administration sont ainsi présentés dans le présent rapport.

### **5.3. Cumul d'un contrat de travail et d'un mandat social**

Stéphane AMINE et Rodolphe MANASTERSKI n'ont pas de contrat de travail avec la Société mais avec Inovalis, actionnaire majoritaire de la Société.

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

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

## 5.5. Tableaux récapitulatifs

Tableau récapitulatif des indemnités ou des avantages au profit des dirigeants mandataires sociaux :

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire	
	Oui	Non	Oui	Non
Stéphane AMINE Président directeur général Début de mandat : 18 juillet 2014	√			√
Rodolphe MANASTERSKI Directeur général délégué Début de mandat : 12 février 2016	√			√

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (*Montants en euros*)

Stéphane AMINE	Rémunérations au titre de l'Exercice N-2		Rémunérations au titre de l'Exercice N-1		Rémunérations au titre de l'Exercice N	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	204.125	204.125	204.125	204.125	206.085	206.085
Rémunération variable annuelle	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	100.000	100.000 <sup>3</sup>	100.000	0 <sup>4</sup>
Jetons de présence <sup>5</sup>	N/A	N/A	10.000	10.000 <sup>6</sup>	non connu à ce jour	0
Avantages en nature <sup>7</sup>	5.873	5.873	2.159	2.159	14.236	14.236
TOTAL	209.997	209.997	316.284	316.284	320.321	220.321

<sup>3</sup> Conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, le versement des éléments de rémunération exceptionnelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire. La rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice N-1 (soit 2017) a donc été versé au cours de l'exercice N (soit en 2018).

<sup>4</sup> Conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, le versement des éléments de rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018 est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire. Aucune rémunération exceptionnelle n'a en conséquence été versée à ce jour au président directeur général.

<sup>5</sup> Jetons de présence versés par la société INOVALIS au titre de son mandat dans ladite société

<sup>6</sup> Ces jetons de présence, dus au titre d'un mandat au sein d'Inovalis exercé au cours de l'exercice 2017, ont été versés en 2018

<sup>7</sup> Correspond à des avantages en nature octroyés par la société INOVALIS contrôlant la Société : un logement, une voiture de fonction et une option santé

Rodolphe MANASTERSKI	Rémunérations au titre de l'Exercice N-2		Rémunérations au titre de l'Exercice N-1		Rémunérations au titre de l'Exercice N	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	160.902	160.902	180.377	180.377	198.377	198.377
Rémunération variable annuelle	N/A	N/A	N/A	N/A	88 333	0 <sup>8</sup>
Rémunération exceptionnelle	60.500	60.500	100.000	100.000 <sup>9</sup>	11 667	0 <sup>10</sup>
Jetons de présence	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Avantages en nature <sup>11</sup>	N/A	N/A	34	34	60	60
TOTAL	221.402	221.402	280.377	280.377	298.437	198.437

#### 5.6. Projets de résolutions

Les résolutions suivantes seront soumises au vote de l'Assemblée générale des actionnaires, savoir :

**RESOLUTION N° x** *Approbation des éléments de la rémunération dus ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Stéphane AMINE, Président directeur général*

*L'assemblée générale, connaissance prise du rapport prévu à l'article L225-37 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, ayant pris connaissance de la présentation des éléments de rémunération dus ou attribués à Monsieur Stéphane AMINE, président directeur général, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018, telle que figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise,*

*Approuve les éléments de la rémunération dus ou attribués à Monsieur Stéphane AMINE, président directeur général au 31 décembre 2018, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018.*

**RESOLUTION N° x** *Approbation des éléments de la rémunération dus ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, directeur général délégué*

*L'assemblée générale, connaissance prise du rapport prévu à l'article L225-37 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, ayant pris connaissance de la présentation des éléments de rémunération dus ou attribués à Monsieur Rodolphe*

<sup>8</sup> Conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, le versement des éléments de rémunération variable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018 est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire. Aucune rémunération variable n'a en conséquence été versée à ce jour au directeur général délégué.

<sup>9</sup> Conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, le versement des éléments de rémunération exceptionnelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire. La rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice N-1 (soit 2017) a donc été versé au cours de l'exercice N (soit en 2018).

<sup>10</sup> Conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, le versement des éléments de rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017 est désormais conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire. Aucune rémunération exceptionnelle n'a en conséquence été versée à ce jour au directeur général délégué.

<sup>11</sup> Correspond à un avantage en nature octroyé par la société INOVALIS contrôlant la Société : une option santé

MANASTERSKI, directeur général délégué, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018, telle que figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise,

Approuve les éléments de la rémunération dus ou attribués à Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, directeur général délégué au 31 décembre 2018, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

**RESOLUTION N° x** *Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à Monsieur Stéphane AMINE, Président directeur général, à compter du 1er janvier 2019*

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables, en raison de son mandat social, à Monsieur Stéphane AMINE, pour la période à compter du 1er janvier 2019.

**RESOLUTION N° x** *Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, directeur général délégué, à compter du 1er janvier 2019*

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables, en raison de son mandat social, à Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, pour la période à compter du 1er janvier 2019.

## 6. Modalités de participation des actionnaires à l'assemblée

L'article 24 des statuts de la Société fixe les modalités de participation des actionnaires à l'assemblée générale :

« I - L'Assemblée Générale, régulièrement convoquée et constituée, représente l'universalité des actionnaires ; ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les dissidents, les incapables et les absents.

II - L'Assemblée Générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre de leurs actions.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint ou voter par correspondance ; la forme des pouvoirs et des votes par correspondance est déterminée par le Conseil dans les conditions prescrites par la réglementation en vigueur.

Les mineurs et les incapables seront représentés par leurs tuteurs et administrateurs et les Sociétés par une personne ayant la signature sociale ou valablement déléguée à cet effet, le tout sans que les tuteurs, administrateurs et autres représentants aient besoin d'être personnellement actionnaires.

Tout actionnaire pourra également, si le Conseil le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter aux Assemblées par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication permettant leur identification dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi.

III - Il est justifié du droit de participer aux assemblées générales de la Société par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du code de commerce, au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier.

*L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R. 225-61 du Code de commerce, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.*

*Lorsque l'actionnaire a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions ci-dessus, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'assemblée.*

*Néanmoins, l'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions prévues ci-dessus peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions.*

*Cependant, si le transfert de propriété intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, l'intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier notifie le transfert de propriété à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.*

*Aucun transfert de propriété réalisé après le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifié par l'intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier ou pris en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire ».*

Conformément aux dispositions légales, tous les actionnaires sont informés de la tenue de toute assemblée générale de la Société par voie de parution (i) au BALO et (ii) dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social, d'un avis de réunion valant le cas échéant avis de convocation et éventuellement d'un avis de convocation en cas de modifications de l'avis de réunion. Par ailleurs, les titulaires d'actions nominatives sont convoqués par lettre simple.

Par ailleurs, la Société publie l'avis de réunion sur son site internet au moins 35 jours avant la tenue de l'assemblée générale, précisant en outre les conditions dans lesquelles les actionnaires peuvent se procurer les documents préparatoires à ladite assemblée.

Au moins 21 jours avant la date de l'assemblée générale, la Société publie sur son site internet le nombre de droits de vote existant et le nombre d'actions composant le capital à la date de publication de l'avis de réunion au BALO, l'ensemble des documents que les actionnaires ont le droit de consulter préalablement à l'assemblée et le texte de résolutions.

D'autre part, l'ensemble des documents à envoyer aux actionnaires spontanément ou à leur demande leur est adressé dans les conditions légales. De même, la Société tient à la disposition de tout actionnaire, en son siège social, tous les documents visés par la loi.

Enfin, les avis de réunion et de convocation rappellent les modalités de participation et de représentation aux assemblées générales de la Société, afin que tout actionnaire, quel que soit sa participation au capital, puisse participer au vote des résolutions qui lui sont soumises, que ce soit physiquement, par correspondance ou en donnant mandat au président ou à toute autre personne visée par la loi.

Le droit de participer aux assemblées est subordonné à l'inscription en compte des titres au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris (C. com. art. R 225-85).

## 7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application des dispositions de l'article L.225-37-5 du code de commerce, il est exposé ci-après les éléments pouvant le cas échéant avoir une incidence en cas d'offre publique.

### 7.1. Structure du capital de la Société

Au 31 décembre 2018 :

- Inovalis détenait plus de la moitié du capital (65,45%) et plus des 2/3 des droits de vote (73,60%),
- Hoche Partners Private Equity Investors détenait plus du vingtième (5%) du capital (7,41%) et des droits de vote (8,33%).

Il est ici précisé que le niveau du capital flottant (titres détenus au porteur) est de 22,14%.

Il est précisé qu'en raison de la détention par Inovalis de plus de 65% du capital d'Advenis, la Société n'est pas susceptible de faire l'objet d'une offre qui ne serait pas amicale.

### 7.2. 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.

### 7.3. 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 2018 :

- Inovalis détenait plus de la moitié du capital (65,45%) et plus des 2/3 des droits de vote (73,60%),
- Hoche Partners Private Equity Investors détenait plus du vingtième (5%) du capital (7,41%) et des droits de vote (8,33%).

Par ailleurs, la Société ne connaît pas de situation d'autocontrôle.

### 7.4. 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.

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

Au 31 décembre 2018, le nombre de titres détenus par les salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées, y compris ceux faisant l'objet d'une gestion collective (plan d'épargne de groupe), est de 75.334 actions. La proportion du capital concernée est de 1%.

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

### 7.6. 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

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord entre actionnaires susceptible d'entraîner des restrictions au transfert d'actions ou à l'exercice des droits de vote.

7.7. 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.

7.8. **Les pouvoirs du conseil d'administration**

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

7.9. 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.

7.10. 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 DECEMBRE 2018

Advenis SA

Société cotée à Euronext Paris (ISIN FRO004152874)

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](mailto:info@advenis.com)

## Bilan consolidé

Bilan Actif				
En milliers d'euros	Note	31.12.2018	31.12.2017	Var 18 vs 17
Ecart d'acquisition	2.7 & 5.1	5 305	5 305	-
Immobilisations incorporelles	5.2	19 599	20 202	(603)
Immobilisations corporelles	5.2	892	1 128	(237)
Autres actifs financiers, y compris dérivés	5.3	1 540	2 160	(620)
Actifs d'impôts différés	5.4	4 333	4 599	(266)
<b>Actif non courant</b>		<b>31 668</b>	<b>33 395</b>	<b>-1 726</b>
Stock & encours	5.5	2 484	2 740	(256)
Créances clients	5.6	39 256	37 098	2 158
Créances d'impôt courant		2 479	2 159	320
Comptes de notaires	5.7	11	217	(206)
Autres créances courantes	5.8	46 849	46 610	239
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.9	3 420	5 084	(1 665)
<b>Actif courant</b>		<b>94 499</b>	<b>93 908</b>	<b>590</b>
Actifs détenus en vue de la vente	2.17	1 600	5 098	(3 498)
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>		<b>1 600</b>	<b>5 098</b>	<b>(3 498)</b>
<b>Total de l'Actif</b>		<b>127 767</b>	<b>132 401</b>	<b>(4 633)</b>

Bilan Passif				
En milliers d'euros	Note	31.12.2018	31.12.2017	Var 18 vs 17
Capital	5.10	4 725	4 725	-
Réserves consolidées		6 278	11 303	(5 025)
Résultats non distribués		(3 061)	(3 023)	(38)
Capitaux propres - Part du groupe		7 943	13 006	(5 063)
Participations ne donnant pas le contrôle		(319)	(347)	28
<b>Capitaux propres</b>		<b>7 624</b>	<b>12 659</b>	<b>-5 035</b>
Provisions pour risques et charges	5.12	4 027	5 418	(1 391)
Avantages du personnel	5.12	512	575	(63)
Passifs d'impôts différés	5.4	1 197	1 721	(524)
Emprunts et dettes financières	5.13	17 441	7 517	9 924
<b>Passif non courant</b>		<b>23 177</b>	<b>15 231</b>	<b>7 945</b>
Emprunts et dettes financières	5.13	1 652	6 894	(5 242)
<i>dont endettement sur immobilier</i>		6	6	
Dettes fournisseurs	5.14	27 283	20 947	6 336
Dettes fiscales et sociales	5.14	18 320	19 206	(887)
Autres dettes	5.14	13 919	18 301	(4 382)
Clients créditeurs Mandants	5.14	35 793	36 781	(988)
<b>Passif courant</b>		<b>96 967</b>	<b>102 129</b>	<b>-5 162</b>
Passifs détenus en vue de la vente	2.17	-	2 381	(2 381)
<b>Passifs détenus en vue de la vente</b>		<b>-</b>	<b>2 381</b>	<b>(2 381)</b>
<b>Total du Passif</b>		<b>127 767</b>	<b>132 401</b>	<b>(4 633)</b>

## Compte de Résultat consolidé

Compte de Résultat				
En milliers d'euros	Note	31.12.2018	31.12.2017	Var 18 vs 17
Ventes de marchandises		15 338	12 662	+2 676
Ventes de produits et services		55 369	52 701	+2 668
<b>Chiffre d'Affaires</b>	<b>6.1</b>	<b>70 708</b>	<b>65 363</b>	<b>+5 344</b>
Charges Opérationnelles	<b>6.2</b>	(31 308)	(23 187)	-8 121
<b>Marge Brute</b>		<b>39 399</b>	<b>42 176</b>	<b>-2 777</b>
<i>Taux</i>		<i>56%</i>	<i>65%</i>	<i>-9%</i>
Frais de personnel	<b>6.3</b>	(25 254)	(28 770)	+3 516
Charges externes	<b>6.4</b>	(13 012)	(12 802)	-210
Impôts et taxes	<b>6.5</b>	(2 130)	(1 654)	-476
Dotations nettes aux amortissements	<b>6.6</b>	(190)	(469)	+279
Dotations aux provisions nettes de reprises	<b>6.7</b>	1 436	(615)	+2 051
Autres produits opérationnels courants	<b>6.8</b>	848	538	+310
Autres charges opérationnels courantes	<b>6.8</b>	(645)	(320)	-325
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>		<b>452</b>	<b>(1 916)</b>	<b>+2 368</b>
<i>Taux</i>		<i>1%</i>	<i>-3%</i>	<i>+4%</i>
Résultat des cessions des actifs	<b>6.8</b>	402	9	+393
Autres produits opérationnels non courants	<b>6.8</b>	3 129	3 219	-90
Autres charges opérationnelles non courantes	<b>6.8</b>	(4 426)	(3 079)	-1 347
<b>Résultat Opérationnel</b>		<b>(443)</b>	<b>(1 767)</b>	<b>+1 325</b>
Coût de l'endettement financier brut	<b>6.9</b>	(1 925)	(812)	-1 113
Produits et charges des placements de trésorerie	<b>6.9</b>	1	13	-12
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(1 924)</b>	<b>(799)</b>	<b>-1 124</b>
Autres produits et charges financières	<b>6.9</b>	31	103	-72
Impôts sur les résultats	<b>6.10</b>	(811)	(591)	-220
<b>Résultat Net des Activités Poursuivies</b>		<b>(3 146)</b>	<b>(3 055)</b>	<b>-92</b>
Quote part des sociétés mises en équivalence		(55)	-	-55
<b>Résultat Net</b>		<b>(3 201)</b>	<b>(3 055)</b>	<b>-147</b>
<b>Dont :</b>				
- Part du groupe		(3 061)	(3 022)	-39
- Part des minoritaires		(140)	(32)	-108
<i>Résultat net par action - part du groupe (euros)</i>		<i>-0,39</i>	<i>-0,38</i>	<i>-0,0</i>
<i>Résultat net dilué par action - part du groupe (euros)</i>		<i>-0,37</i>	<i>-0,35</i>	<i>-0,0</i>
<b>Nombre d'actions retenu (en milliers):</b>				
- pour le résultat net par action		7 876	7 876	-
- pour le résultat net dilué par action		8 237	8 722	-485

## Résultat Global consolidé

Résultat Global			
En milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017	Var 18 vs 17
<b>Résultat net consolidé de l'exercice</b>	<b>(3 201)</b>	<b>(3 055)</b>	<b>-147</b>
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat global</b>	<b>(3 201)</b>	<b>(3 055)</b>	<b>-147</b>
<b>Dont:</b>			
- part revenant au groupe	(3 061)	(3 022)	(39)
- part revenant aux minoritaires	(140)	(32)	(108)

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Variation des capitaux propres						
En milliers d'euros	Capital	Primes	Autres réserves et résultat	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
<b>Situation au 31 décembre 2016</b>	<b>4 725</b>	<b>-</b>	<b>10 923</b>	<b>15 649</b>	<b>42</b>	<b>15 691</b>
Résultat consolidé de l'exercice			(3 022)	(3 022)	(32)	(3 055)
Coûts des paiements en actions			206	206	-	206
Rachat de minoritaires et diminution de pourcentage d'intérêt			242	242	(345)	(103)
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>4 725</b>		<b>8 349</b>	<b>13 075</b>	<b>(335)</b>	<b>12 740</b>
Autres variations (variation périmètre - part des minoritaires)			(69)	(69)	(12)	(81)
<b>Situation au 31 décembre 2017</b>	<b>4 725</b>	<b>-</b>	<b>8 280</b>	<b>13 006</b>	<b>(347)</b>	<b>12 659</b>
Résultat consolidé de l'exercice			(3 061)	(3 061)	(140)	(3 201)
Coûts des paiements en actions			113	113		113
IFRS 15			(2 096)	(2 096)		(2 096)
IFRS 9 - OCA			328	328		328
IFRS 9 - JV Titres SCPI			(85)	(85)		(85)
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>4 725</b>		<b>3 479</b>	<b>8 205</b>	<b>(487)</b>	<b>7 718</b>
Augmentation de capital			(129)	(129)		(129)
Distribution effectuée			(237)	(237)		(237)
Autres variations (variation périmètre - part des minoritaires)			104	104	169	273
<b>Situation au 31 décembre 2018</b>	<b>4 725</b>	<b>-</b>	<b>3 217</b>	<b>7 942</b>	<b>(319)</b>	<b>7 624</b>

Sur l'exercice 2017, le groupe a cédé 4.99% des parts de la société Aupéra pour obtenir une participation à 95.01%. Cette transaction a donné lieu à la constatation d'intérêts minoritaires pour un montant de 326 Ke au 31 décembre 2017.

Le 14 juillet 2017, Advenis S.A. a acheté 2 500 parts sociales de la société Advenis Investment Advisory, représentant 10% du capital social de la Société, pour obtenir une participation à 100%. Comme le prévoit IFRS 10, l'acquisition complémentaire de titres d'une entreprise déjà intégrée globalement n'a pas d'incidence sur le contrôle de la filiale. Il s'agit d'une transaction avec les intérêts minoritaires qui est analysée comme une transaction entre actionnaires en tant que détenteurs des capitaux propres de la même entité économique. A ce titre, cette transaction est constatée en moins des capitaux propres pour 103 Ke.

L'entrée de périmètre d'Aluxim sur l'exercice 2017 est constatée en moins des capitaux propres part du Groupe pour 56Ke (note 2.5.1).

Le Groupe a appliqué la norme IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients pour la première fois au 1er Janvier 2018. Compte tenu de la méthode de transition choisie, les données comparatives ne sont pas retraitées et l'impact résultant de la première application de la norme (-2 096ke), détaillé en note 2.23 a été comptabilisé dans les capitaux propres au 1er Janvier 2018.

Le Groupe a appliqué la norme IFRS 9 - Instruments financiers pour la première fois au 1er Janvier 2018. Compte tenu de la méthode de transition choisie, les données comparatives ne sont pas retraitées et l'impact résultant de la première application de la norme (-85ke), détaillé en note 2.22 a été comptabilisé dans les capitaux propres au 1er Janvier 2018.

Le Groupe a émis, le 26 Février 2018, un emprunt obligataire convertible en actions à échéance 2021 pour un montant total de 10 266Ke. Cet emprunt obligataire correspond un instrument financier hybride, et est présenté sous deux composantes séparées en application d'IFRS 9 : une option de conversion comptabilisée en capitaux propres (pour 328ke), et un instrument de dette comptabilisé au bilan selon la méthode du coût amorti. Ces éléments sont détaillés en note 2.22.3

Le 13 juin 2018, la société Advenis a procédé à une augmentation puis une réduction de capital de la société Aupéra pour un montant de 2 584 760,80€. Depuis le 31 décembre 2017, un minoritaire détient 4,99% de la société Aupéra. Ce minoritaire n'ayant pas participé à ces opérations, l'inégalité de traitement entre associés en la défaveur d'Aupéra est matérialisée par un impact en moins des capitaux propres, égal à la quote part de détention du minoritaire sur le montant de l'augmentation de capital effectuée, soit 129Ke.

En 2018, la société Aluxim a distribué des dividendes à son actionnaire majoritaire correspondant à son résultat 2017.

## Tableau des Flux de Trésorerie des comptes consolidés

Tableau des Flux de Trésorerie				
En milliers d'euros	Note	31.12.2018	31.12.2017	Var 18 vs 17
<b>Résultat net consolidé de l'exercice</b>		<b>(3 201)</b>	<b>(3 055)</b>	<b>(146)</b>
Quote part dans le résultat des sociétés en équivalence				
Amortissements des immobilisations	6.6	190	469	-279
Dotation / Reprise provisions	6.7	(213)	372	-585
Résultat de cession d'immobilisations		(402)	(9)	-393
Charge / Produit d'impôt	6.10	811	591	+220
Charges financières nettes		1 608	647	+961
Coût des paiement fondés sur des actions		113	206	-93
<b>Elements non-monétaires inclus dans le résultat net</b>		<b>2 106</b>	<b>2 277</b>	<b>-170</b>
Variation de stock	5.15	256	55	+201
Variation des créances d'exploitation	5.15	(832)	(3 257)	+2 424
Variation des dettes d'exploitation	5.15	(2 233)	4 057	-6 291
Autres variations		-	(18)	+18
<b>Variation du BFR lié à l'activité</b>		<b>(2 810)</b>	<b>838</b>	<b>-3 647</b>
Impôt sur le résultat payé		(670)	(257)	-414
<b>Trésorerie nette générée par l'activité opérationnelle</b>	<b>(A)</b>	<b>(4 575)</b>	<b>(197)</b>	<b>-4 378</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.2	(1 030)	(528)	-501
Acquisitions/cessions d'immobilisations financières		-	7	-7
Trésorerie nette sur acquisition & cession filiales		(949)	(103)	-846
Produits de cession d'immobilisations		1	25	-24
<b>Trésorerie nette liée aux activités d'investissement</b>	<b>(B)</b>	<b>(1 978)</b>	<b>(599)</b>	<b>-1 379</b>
Souscription d'emprunts	5.13	10 777	4 745	+6 032
Remboursement d'emprunts	5.13	(5 934)	(946)	-4 988
Intérêts payés		(671)	-	-671
<b>Trésorerie nette utilisée par les activités de financement</b>	<b>(C)</b>	<b>4 173</b>	<b>3 799</b>	<b>+374</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>A+B+C</b>	<b>(2 380)</b>	<b>3 002</b>	<b>-5 382</b>
Trésorerie d'ouverture	5.9	5 231	2 229	+3 002
Trésorerie de clôture	5.9	2 851	5 231	-2 380

## 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 et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee). Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 11 avril 2019.

### 1.2 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.

### 1.3 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.

### 1.4 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 2018 sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publié par l'IASB (International Accounting Standards Board) au 31 décembre 2018 et tel qu'adopté dans l'Union européenne à la date de clôture des comptes.

Advenis a appliqué dans ses états financiers IFRS toutes les normes et interprétations IFRS / IFRIC publiées au journal officiel de l'Union Européenne au 31 décembre 2017 et dont l'application est obligatoire depuis le 1er janvier 2018.

Les principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptées par l'UE et d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2018. Ces textes sont les suivantes :

- Norme IFRS 9 – Instruments financiers : Le 24 juillet 2014, l'IASB a publié une nouvelle norme sur les instruments financiers appelée à remplacer la plupart des dispositions existantes en IFRS, notamment IAS 39. La nouvelle norme, adoptée par l'Union européenne le 22 novembre 2016, est applicable de manière obligatoire au 1er janvier 2018. Le Groupe n'avait pas appliqué cette norme par anticipation.  
Les dispositions de la norme sur le classement, l'évaluation et la dépréciation des instruments financiers sont appliquées par le Groupe de manière rétrospective sans ajustement des comparatifs. L'option de transition choisie par le groupe est celle du rattrapage cumulatif.  
Les impacts de l'application de cette norme au 1er janvier 2018 sont présentés dans les notes 2.11 et 2.22 de l'annexe.
- Norme IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients : Le 28 mai 2014, l'IASB a publié une nouvelle norme sur la comptabilisation du chiffre d'affaires, appelée à remplacer la plupart des dispositions existantes en IFRS, notamment IAS 11 et IAS 18. La nouvelle norme, adoptée par l'Union européenne le 22 septembre 2016, est applicable au 1er janvier 2018. Le Groupe n'avait pas appliqué cette norme par anticipation. Il l'a appliquée au 1er janvier 2018. L'option de transition choisie par le groupe est celle du rattrapage cumulatif.  
Les impacts de l'application d'IFRS 15 sont présentés en note 2.23 de l'annexe.
- Amendements à IFRS 2 – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions : ce texte n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2014-2016 : ce texte n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

Norme IFRS et interprétation en vigueur au sein de l'Union européenne, d'application obligatoire au 1er janvier 2019 :

- La norme IFRS 16 - Contrats de location : La norme IFRS 16 relative à la comptabilisation des contrats de location sera appliquée au 1er janvier 2019, en utilisant la méthode dite « rétrospective simplifiée » qui prévoit, pour les contrats en cours à cette date, la comptabilisation d'un passif égal aux loyers résiduels actualisés en contrepartie d'un droit d'utilisation. La norme prévoit plusieurs mesures de simplification lors de la transition. Ainsi, le Groupe a choisi de ne pas retraiter les contrats dont la durée résiduelle est inférieure à 12 mois ou le droit d'utilisation dont la valeur est inférieure à 5 000 €. La majeure partie des contrats entrants dans le périmètre d'IFRS16 porte sur des actifs en location (locaux occupés et matériels utilisés par les collaborateurs Advenis). Le Groupe est en cours de finalisation du recensement et des calculs afférents et ne s'attend pas à des impacts significatifs. Le montant au 31 décembre 2018 des engagements sur les contrats de locations simples figure en annexe 6.4.
- IFRIC 23 : L'interprétation IFRIC 23 vient compléter les dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat » en précisant les modalités d'évaluation et de comptabilisation des incertitudes relatives aux impôts sur le résultat. Cette interprétation est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019. L'incidence de cette interprétation est en cours d'analyse.

Les états financiers présentés ne tiennent pas compte des nouvelles normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et non encore approuvés par l'Union européenne.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 11 avril 2019 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale.

## 1.5 Homogénéisation

Les états financiers de l'ensemble des filiales incluses dans le périmètre des comptes consolidés ont été homogénéisés selon les principes et règles comptables du Groupe en conformité avec les IFRS. La société est consolidée sur la base de son bilan arrêté au 31 décembre 2018.

## 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 Présentation des états financiers

Les principes comptables retenus pour la préparation des états financiers consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2018.

### 2.2 Continuité d'exploitation

Au 31 décembre 2018, les états financiers consolidés ont été établis et arrêtés sous le principe de continuité d'exploitation. Nous notons toutefois que ce principe est conditionné aux éléments suivants :

- La cession des 49% détenus par Advenis SA dans le capital de C-Quadrat Asset Management France SAS pour un montant de 2,2 millions d'euros, qui fait l'objet d'un « term sheet » conclu le 26 Mars 2019 avec C-Quadrat Luxembourg et aux termes duquel sont spécifiées des conditions suspensives à la réalisation de la cession projetée (notamment obtention des autorisations préalables de l'Autorité des marchés financiers en application des articles L.532-9-1 et suivants du Code monétaire et financier)
- Le renouvellement des facilités de caisse pour un montant de 0,6 millions d'euros
- Le soutien financier du Groupe Inovalis, actionnaire majoritaire d'Advenis, qui a émis une lettre de soutien et de garantie de créance à hauteur de 2,7 millions d'euros incluant un engagement de porte-fort à hauteur de 1,5 millions d'euros

## 2.3 Recours à des estimations et aux jugements

L'établissement des Etats Financiers conformément au cadre conceptuel des normes de l'IASB 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 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 (notes 2.7, 2.8, 2.9, 2.11 et 2.12), l'évaluation des indemnités de fin de carrières (note 2.20) et les provisions pour risques et charges (note 2.19), les options de souscription ou d'achats d'actions (5.11).

## 2.4 Périmètre de consolidation et identification des entreprises consolidées

Conformément à l'IFRS 10, le pourcentage de contrôle traduit le lien de dépendance entre la société consolidant (Advenis) et chaque société dont elle détient directement ou indirectement, des titres. Le contrôle peut également exister en vertu de clauses contractuelles ou résulter de faits. Il définit un pourcentage de contrôle de droits, contractuels ou de faits et donne un pouvoir de décision. Lorsque le pourcentage de contrôle de la société Advenis dans les sociétés appartenant au périmètre de consolidation est supérieur à 50 %, représentant un contrôle exclusif, la méthode de consolidation utilisée est la méthode de l'intégration globale. Pour les sociétés dont le pourcentage de contrôle est inférieur à 50%, la méthode de consolidation utilisée est la méthode de la mise en équivalence.

Société	Siège	N° de Siret	Détention Directe	Détention du Groupe	Méthode de Consolidation	Intérêts du Groupe
Advenis Value Add	Lyon	41257658900045	100%	100%	I.G.	100%
Avenir Finance Corporate	Paris	42168915900042	100%	100%	I.G.	100%
IAF Services	Paris	809 148 596 00012	51%	51%	I.G.	51%
Advenis Gestion Privée	Paris	43197496300321	100%	100%	I.G.	100%
Aupéra	Paris	440 068 617 00024	95,01%	95,01%	I.G.	95,01%
Advenis Real Estate Solutions	Francfort	HRB 85918	100%	100%	I.G.	100%
Advenis Asset Management	Paris	443 856 885 00043	100%	100%	I.G.	100%
Realista Residences	Paris	539 332 577 00037	0%	95,5%	I.G.	95,5%
Advenis Property Management	Paris	479 119 174 00197	0%	100%	I.G.	100%
Advenis Facility Management	Paris	380 375 014 00061	0%	100%	I.G.	100%
Advenis Conseil	Paris	479 112 252 00180	0%	100%	I.G.	100%
Advenis REIM	Paris	83340989900022	100%	100%	I.G.	100%
Advenis Investment Managers - jusqu'au 27.07.2018	Paris	41459679100106	100%	100%	I.G.	100%
Aluxim - jusqu'au 27.07.2018	Luxembourg	B 198 192	0%	90,0%	I.G.	90%
C-Quadrat Asset Management France - à partir du 27.07.2018	Paris	41459679100106	49%	49%	M.E.E.	49%
Aluxim - à partir du 27.07.2018	Luxembourg	B 198 192	0%	44,1%	M.E.E.	44,1%

## 2.5 Variation de périmètre

### 2.5.1. Evénements 2018

Le 27 Juillet 2018, le Groupe Advenis et C-Quadrat ont conclu la cession de 51% de la société Advenis Investment Managers. Cette prise de participation a été réalisée pour un prix de 2,4 millions d'euros. A partir de cette date, C-Quadrat Asset Management France est consolidée par la méthode de mise en équivalence dans les comptes consolidés d'Advenis Groupe.

La société Aluxim, précédemment détenue à 90% par Advenis Investment Managers, a également fait l'objet de la cession. A partir du 27 juillet 2018, Aluxim est consolidée par la méthode de mise en équivalence dans les comptes consolidés d'Advenis Groupe.

Le 1er aout 2018, Advenis Investment Advisors GmbH a été fusionné dans Advenis Real Estate Solutions avec effet rétroactif au 01/01/2018.

## 2.5.2. Evénements 2017

Sur l'exercice 2017, Advenis S.A. a cédé 1 863 parts sociales d'un montant nominal de 0,40 euros chacune de la société Aupéra à son gérant actuel, représentant 4,99% du capital social de la Société, pour un prix de cession qui s'élève à 1 euro. La détention d'Advenis S.A. passe ainsi de 100% à 95,01% du capital d'Aupéra.

Le 14 juillet 2017, Advenis S.A. a acheté 2 500 parts sociales d'un montant nominal de 1,00 euros chacune de la société Advenis Investment Advisors, représentant 10% du capital social de la société, pour un prix d'achat de 102 500 euros. La détention d'Advenis S.A. passe ainsi de 90% à 100% du capital d'Advenis Investment Advisors.

Aluxim Sarl, société luxembourgeoise détenue à 90% par Advenis Investment Managers, est consolidée pour la première fois sur l'exercice 2017. Auparavant exclue du périmètre de consolidation sur la base du principe de matérialité, le développement de l'activité au second semestre 2017 d'Aluxim met fin à cette exemption de consolidation.

Le 21 novembre 2017, la société Advenis REIM a été créée avec un capital social de 140 000 euros, filiale à 100% d'Advenis S.A.

## 2.6 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, quant à elles, restent converties aux taux en vigueur à la date de leur réalisation. Il en va de même des flux de trésorerie.

## 2.7 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'agira 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.

Le 18/07/2014, le Groupe Advenis a intégré la globalité des activités de Services Immobiliers du Groupe Inovalis sous forme d'apport de titres.

Le Goodwill lié à cette opération s'élève à 7 427 Ke, il se justifie notamment par les sociétés historiques de l'unité génératrice de trésorerie « Gestion d'Actifs & Distribution » et notamment la valeur potentielle de Advenis Investment Managers (Avenir Finance Investment Managers). L'essentiel de la valeur de l'entreprise, est ainsi essentiellement constituée des perspectives de croissance futures.

Au 31 décembre 2017, 2 122 milliers d'euros 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 2 122 millions d'euros de quote-part de Goodwill. (note 2.17).

Les Goodwill 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. Le Goodwill est testé au niveau de l'unité génératrice de trésorerie « Gestion d'Actifs & Distribution ».

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur nette comptable du Goodwill est supérieure à sa valeur recouvrable. La valeur d'utilité est égale aux cash-flows prévisionnels actualisés.

Au 31 décembre 2018, les tests de dépréciation ont été réalisés sur la base de la méthode des cash-flow 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 2019 au 31 décembre 2022,
- taux de croissance à l'infini de 0,9%
- actualisation à un taux de 12,6% des flux de trésorerie attendus

Le taux d'actualisation retenu se réfère au coût moyen pondéré du capital composé d'un taux sans risque et d'une prime de risque de marché. Le taux de croissance à l'infini est conforme aux données de marchés disponibles.

## 2.8 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur prix de revient. Les éléments incorporels identifiés lors d'une acquisition 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 linéaires.

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 en 2013.

Ces actifs incorporels sont amortis sur une durée de 20 ans, conformément aux pratiques d'amortissements 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.

Au 31 décembre 2015, la valeur nette comptable de ces actifs incorporels a fait l'objet d'un test d'impairment dans le cadre du test de valorisation de l'actif économique de l'UGT Services Immobiliers. La valeur recouvrable de ces actifs incorporels correspondant à leur valeur d'utilité a conduit le groupe à comptabiliser une dépréciation de 9 440 Ke.

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 sur la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2021. Les principales utilisées sont les suivantes :

- un taux d'actualisation de 12,6% correspondant au taux moyen observé sur un échantillon de sociétés comparables cotées, incluant une prime de risque spécifique de 0,9% tenant compte notamment de l'aléa lié à la réalisation des business plans
- un taux de croissance à l'infini de 0,9%, considéré comme assez prudent.

Au 31 décembre 2018, le Groupe n'identifie pas d'indice de perte de valeur par rapport à la valeur nette comptable des actifs incorporels.

## 2.9 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.

### 2.9.1. 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

Le matériel informatique inclus dans la rubrique « Matériel de bureau » des sociétés suivantes, Advenis PM, Advenis Facility Management et Advenis Conseil, est amorti sur 3 ans en dégressif.

Les modes d'amortissement, les durées d'utilité et les valeurs résiduelles sont revus à chaque clôture annuelle et ajustés si nécessaire.

### 2.9.2. 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.

## 2.10 Actifs loués

### 2.10.1. Location financement

Aucun contrat de location financement n'a été souscrit par le groupe.

### 2.10.2. Location simple

Les contrats de location ne possédant pas les caractéristiques d'un contrat de location financement sont enregistrées comme des contrats de location opérationnelle, et seuls les loyers sont enregistrés au résultat.

## 2.11 Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers comprennent :

- Prêts et créances, ce poste comprend des dépôts et cautionnements, et des prêts comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif
- Autres actifs financiers détenus par le groupe, ce poste comprend notamment les parts Renovalys et les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité

### Informations relatives à la première application d'IFRS 9 – Choix de la méthode du rattrapage cumulatif

Au sein des actifs et passifs financiers du Groupe, seuls les actifs sont impactés par la première application de la norme IFRS 9 au 1<sup>er</sup> Janvier 2018. En effet, celle-ci prévoit le classement des actifs financiers en trois catégories (Coût amorti, Juste valeur par résultat et Juste valeur par capitaux propres) en fonction des caractéristiques de leurs flux contractuels et de la manière dont l'entité gère ses instruments financiers (modèle d'activité ou « business model »).

Seuls les parts de SCPI détenues par le Groupe « Parts Renovalys » dans le tableau ci-dessous sont impactées, doivent être comptabilisés à la juste valeur par le résultat lors de la première application de la norme IFRS 9.

L'option de transition choisie par le Groupe est celle du rattrapage cumulatif. Ainsi les différences d'évaluation des actifs financiers résultant de la première application de la norme IFRS 9 au 1er janvier 2018 sont comptabilisées directement dans les capitaux propres à cette date. L'impact de cette première application est présenté ci-dessous :

En milliers d'euros	1ère application d'IFRS 9			01/01/2018
	31/12/2017	Reclassement	Ajustement de valeur	
Dépôts et cautionnements	866	-	-	866
Prêts	371	-	-	371
<b>Prêts et créances</b>	<b>1 237</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 237</b>
<b>Parts Renovalys - coût amorti</b>	<b>717</b>	<b>(717)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Parts Renovalys - juste valeur	-	717	(85)	632
Liquidité sur contrat d'animation de titre	16	-	-	16
Autres	190	-	-	190
<b>Autres Actifs financiers à la juste valeur</b>	<b>206</b>	<b>717</b>	<b>(85)</b>	<b>838</b>
<b>Total</b>	<b>2 160</b>	<b>-</b>	<b>(85)</b>	<b>2 075</b>

L'impact sur les réserves de cette première application d'IFRS 9 est de -85Ke au 31.12.2018

## 2.12 Stocks

### 2.12.1. Composition du stock

Les stocks sont composés d'immeubles acquis sous le régime de marchand de biens.

Pour les programmes en-cours de commercialisation, le coût « stockable » est réparti entre les lots selon la grille des prix de vente.

### 2.12.2. 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. Conformément à l'IAS 23, les frais financiers supportés avant la mise en commercialisation des immeubles sont incorporés au prix de revient.

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
- Les frais financiers supportés par le groupe entre l'acquisition de l'immeuble et la commercialisation du premier lot

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.

## 2.13 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 de leur risque de non-recouvrement (aucun impact IFRS 9 sur la méthode de provision pour dépréciation des créances clients).

## 2.14 Comptes de Notaires

Il s'agit en majorité des fonds détenus par les notaires suite aux ventes réalisées par Advenis Value Add.

## 2.15 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

Depuis le 31 décembre 2016, le groupe a appliqué la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n°2017-01 et comptabilise la trésorerie mandants dans le poste « autres créances courantes ».

La trésorerie mandante des actifs d'administration de biens concerne les sociétés Advenis Property Management, Advenis Asset 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 postérieures à la date de clôture des comptes.

## 2.16 Trésorerie et équivalents

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 ».

## 2.17 Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les actifs non courants ou les groupes d'actifs et passifs destinés à être cédés 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.

Le 4 décembre 2017, la société Advenis SA a signé avec la société C-Quadrat Luxembourg un contrat de cession d'actions en vue de céder 51% de l'activité de gestion de portefeuille à travers une prise de participation dans sa filiale Advenis Investment Managers. Le prix pour cette participation majoritaire est de 2,4 millions d'euros.

L'activité Pôle Financier d'Advenis Investment Managers est incluse dans l'UGT « Distribution & Gestion d'Actifs » et ne constitue pas une branche d'activité.

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 2 122 millions d'euros de quote-part de Goodwill.

Cette opération a été réalisée le 27 juillet 2018 (cf impact de la cession en 6.8).

C-Quadrat Asset Management France (ex-Advenis Investment Managers) détient 90% d'Aluxim Sarl, dont l'activité fait partie du Pôle Financier : les actifs et passifs de cette société ont également été classés conformément à IFRS 5.

Le 26 mars 2019, la société Advenis SA a signé avec la société C-Quadrat Luxembourg un term-sheet en vue de céder les 49% détenus par Advenis SA dans le capital de C-Quadrat Asset Management France SAS. Le prix envisagé pour cette cession est de 2,2 millions d'euros.

Les titres mis en équivalence et correspondant à 49% du capital de C-Quadrat Asset Management France ont été classés conformément à IFRS 5. En application d'IFRS 5, ils sont valorisés au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente, soit 1,6 millions d'euros.

En effet, en application d'IFRS 3, la valeur comptable correspond à la valorisation des titres mis en équivalence au moment de leur première comptabilisation, soit à leur juste valeur au 27 Juillet 2018, qui s'élève à 1,6 millions d'euros.

Au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2018, les principaux actifs et passifs classés comme détenus en vue de la vente sont les suivants :

En milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017	En milliers d'euros	31.12.2018	31.12.2017
Ecart d'acquisition		2 122			
Immobilisations corporelles		149			
Participations dans les entreprises mises en équivalence	1 600		Provisions pour risques et charges		69
<b>Actif non courant</b>	<b>1 600</b>	<b>2 271</b>	<b>Passif non courant</b>		<b>69</b>
Créances clients		1 641			
Autres créances courantes		38	Dettes fournisseurs		1 824
Trésorerie et équivalent de trésorerie		1 147	Dettes fiscales et sociales		489
<b>Actif courant</b>	<b>0</b>	<b>2 826</b>	<b>Passif courant</b>		<b>2 313</b>
<b>Total Actif</b>	<b>1 600</b>	<b>5 098</b>	<b>Total Passif</b>		<b>2 381</b>

## 2.18 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.

## 2.19 Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées, conformément à IAS 37, lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un évènement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques, sans avantage équivalent, sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Ces provisions 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.

## 2.20 Avantages au personnel

### 2.20.1 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.

### 2.20.2. 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.

### 2.20.3. Paiements fondés sur des actions

La juste valeur déterminée à la date d'attribution des droits à paiement fondé sur des actions accordés aux membres du personnel est comptabilisée en charges de personnel, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres, sur la période au cours de laquelle les membres du personnel acquièrent les droits d'une manière définitive. Le montant comptabilisé en charges est ajusté pour refléter le nombre des droits pour lesquels il est estimé que les conditions de service et de performance hors marché seront remplies, de telle sorte que le montant comptabilisé en charges in fine est basé sur le nombre réel de droits qui remplissent les conditions de service et les conditions de performance hors marché à la date d'acquisition. Pour les droits à paiement fondé sur des actions assortis d'autres conditions, l'évaluation de la juste valeur à la date d'attribution reflète ces conditions et les écarts entre l'estimation et la réalisation ne donnent lieu à aucun ajustement ultérieur.

## 2.21 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 de un an des emprunts et dettes financières à moyen et long terme, sont présentés dans les Passifs courants.

## 2.22 Instruments financiers

### 2.22.1. 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 classés en 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.

Les « autres actifs financiers à la juste valeur par le résultat » contiennent les actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le résultat. Ceux-ci sont valorisés sur la base de données d'entrée de niveau I et II.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes bancaires et les valeurs mobilières de placement. 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.

### 2.22.2. Passifs financiers

Le Groupe comptabilise initialement les dettes émises et les passifs subordonnés à la date à laquelle ils sont générés. Tous les autres passifs financiers (y compris les passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du compte de résultat) sont comptabilisés initialement à la date de transaction à laquelle le Groupe devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Le Groupe décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, annulées ou arrivent à expiration.

Le Groupe a les passifs financiers non dérivés suivants : des emprunts, des découverts bancaires, des dettes fournisseurs et autres dettes. De tels passifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur ajustée de tout coût de transaction directement attribuable.

### 2.22.3. Obligations Convertibles en Actions

Le Groupe a émis, le 26 Février 2018, un emprunt obligataire convertible en actions à échéance 2021 pour un montant total de 10 266Ke. 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, impactant les réserves de consolidation pour 328ke ;
- Un instrument de dette comptabilisé initialement à la date d'émission en dette financière à sa juste valeur, diminuée des coûts d'émission associés pour 9 557 ke. Cet instrument est par la suite comptabilisé au coût amorti. Les obligations convertibles portent intérêt au taux annuel de 6% payé semestriellement sur le nominal initial, augmenté de 9% capitalisé annuellement et payable à terme échu.

## 2.23 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du groupe comprend :

1. Les revenus de l'activité immobilière,
2. Les revenus des produits financiers et d'assurance-vie distribués par le groupe
3. Des prestations de conseil

### Méthodes comptables avant l'application d'IFRS 15

1. Les revenus de l'activité immobilière comprennent :

- La distribution immobilière : Le chiffre d'affaires est reconnu à la date de signature du compromis de vente lorsque les conditions énoncées par la norme IAS 18 sont respectées, avec le cas échéant une provision pour tenir compte de la probabilité d'annulation des compromis.
- 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 sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement en application de la norme IAS 11. Le groupe peut être amené à commercialiser des contrats en l'état futur d'achèvement. Dans ce cas conformément à l'IAS 11, les produits des contrats de construction sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

2. Les revenus des produits financiers et d'assurance-vie sont comptabilisés en produits à l'issue du délai de réflexion légal accordé aux clients ou lors de l'acceptation des contrats par la compagnie d'assurance.

3. Les produits issus des prestations de conseil sont constatés en chiffres d'affaire dès lors que l'opération sous-jacente est définitivement réalisée à la date d'établissement des comptes (conditions suspensives levées).

## Informations relatives à la première application d'IFRS 15 – Choix de la méthode du rattrapage cumulatif

IFRS 15 définit les principes de reconnaissance des revenus et viendra remplacer les normes IAS 18 – Produits des activités ordinaires et IAS 11 – Contrats de construction et les interprétations afférentes. Son champ d'application couvre l'ensemble des contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location (revenus de location et de sous-location), des instruments financiers (produits d'intérêt) et des contrats d'assurance, couverts par d'autres normes. La norme IFRS 15 prévoit un modèle unique pour la comptabilisation du chiffre d'affaires.

La seule activité du Groupe impactée par l'application d'IFRS 15 pour la première fois au 1<sup>er</sup> Janvier 2018 est la distribution immobilière :

- Le chiffre d'affaires est constaté à la signature de l'acte notarié pour les programmes commercialisés par le Groupe
- Dans le cas de programmes dont les travaux sont exécutés par le Groupe, le chiffre d'affaires est également constaté sur la durée des travaux

L'option de transition choisie est celle du rattrapage cumulatif.

Les tableaux suivants présentent les impacts liés à l'adoption d'IFRS 15 sur le compte de résultat et le bilan consolidés au 31.12.2018 :

- Capitaux propres : l'impact de -2 096ke résulte de la première application de la norme au 1<sup>er</sup> Janvier 2018
- Provision pour risques : extourne de la provision pour annulation de compromis à l'ouverture
- Compte de résultat : +884ke lié comptabilisation du chiffre d'affaires à la signature de l'acte notarié et, le cas échéant, sur la durée des travaux.

A noter qu'il n'existe aucun impact significatif sur le tableau de flux de trésorerie au 31.12.2018.

Bilan Actif			
En milliers d'euros	Publié	Ajustements IFRS 15	Montants hors IFRS 15
<b>Actif non courant</b>	<b>31 668</b>		<b>31 668</b>
Stock & encours	2 484	-	2 484
Créances clients	39 256	(1 485)	40 741
Créances d'impôt courant	2 479	-	2 479
Comptes de notaires	11	-	11
Autres créances courantes	46 849	-	46 849
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 420	-	3 420
<b>Actif courant</b>	<b>94 499</b>	<b>(1 485)</b>	<b>95 984</b>
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>1 600</b>		<b>1 600</b>
<b>Total de l'Actif</b>	<b>127 767</b>	<b>(1 485)</b>	<b>129 252</b>

## Bilan Passif

En milliers d'euros	Publié	Ajustements IFRS 15	Montants hors IFRS 15
Capital	4 725		4 725
Réserves consolidées	6 278	(2 096)	8 375
Résultats non distribués	(3 061)	884	(3 945)
Capitaux propres - Part du groupe	7 943	(1 212)	9 155
Participations ne donnant pas le contrôle	(319)		(319)
<b>Capitaux propres</b>	<b>7 624</b>	<b>(1 212)</b>	<b>8 836</b>
Provisions pour risques et charges	4 027	(273)	4 300
Avantages du personnel	512		512
Passifs d'impôts différés	1 197		1 197
Emprunts et dettes financières	17 441		17 441
<b>Passif non courant</b>	<b>23 177</b>	<b>(273)</b>	<b>23 450</b>
<b>Passif courant</b>	<b>96 967</b>		<b>96 967</b>
<b>Passifs détenus en vue de la vente</b>			<b>-</b>
<b>Total du Passif</b>	<b>127 767</b>	<b>(1 485)</b>	<b>129 252</b>

## Compte de Résultat

En milliers d'euros	Publié	Ajustements IFRS 15	Montants hors IFRS 15
Ventes de marchandises	15 338		15 338
Ventes de produits et services	55 369	884	54 485
<b>Chiffre d'Affaires</b>	<b>70 708</b>	<b>884</b>	<b>69 823</b>
Charges Opérationnelles	(31 308)		(31 308)
<b>Marge Brute</b>	<b>39 399</b>	<b>884</b>	<b>38 515</b>
Frais de personnel	(25 254)		(25 254)
Charges externes	(13 012)		(13 012)
Impôts et taxes	(2 130)		(2 130)
Dotations nettes aux amortissements	(190)		(190)
Dotations aux provisions nettes de reprises	1 436		1 436
Autres produits opérationnels courants	848		848
Autres charges opérationnels courantes	(645)		(645)
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>452</b>	<b>884</b>	<b>(432)</b>
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(443)</b>	<b>884</b>	<b>(1 327)</b>
<b>Résultat Net</b>	<b>(3 201)</b>	<b>884</b>	<b>(4 086)</b>

Le carnet de commandes du Groupe au 31 décembre 2018 s'établit à 3 180K€.

En milliers d'euros	31/12/2017	Augmentation	Réduction	31/12/2018
<b>Carnet de commandes</b>	<b>3 478</b>	<b>1 695</b>	<b>(1 993)</b>	<b>3 180</b>
dont maturité inférieure à 1 an	1 530			1 396
dont maturité comprise entre 1 et 5 ans	1 948			1 784

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

- le chiffre d'affaires des actes notariés au 31.12.18 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 31.12.18 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.

## 2.24 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 directement imputables aux revenus générés.

## 2.25 Coût de l'endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'ensemble des emprunts et dettes financières courants et non courants, diminué de la trésorerie et équivalent de trésorerie.

## 2.26 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.

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.

## 2.27 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.

### 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 « management approach » 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) sont ventilés avec une clé de répartition sur chacun des trois métiers.

Gestion d'Actifs & Gestion Privée & Distribution	Services Immobiliers	Production Immobilière
Advenis Investment Managers	Advenis Asset Management	Aupera
Advenis Gestion Privée	Advenis Property Management	Realista Résidences
Avenir Finance Corporate	Advenis Facility Management	Advenis Value Add
Advenis REIM	Advenis Conseil	
Aluxim	Advenis Real Estate Solutions	
C-Quadrat (ex-AIM dès juillet 2018)		

#### 3.1 Compte de résultat par secteur d'activité

Compte de résultat (en milliers d'euros)	31/12/2018 Résultat consolidé sur 12 mois				31/12/2017 Résultat consolidé sur 12 mois			
	Distribution & Gestion d'Actifs	Services Immo.	Production	Total	Distribution & Gestion d'Actifs	Services Immo.	Production	Total
Chiffre d'affaires consolidé	32 889	19 333	18 485	70 708	29 486	21 858	14 019	65 363
Marge Opérationnelle	18 738	18 499	2 161	39 399	19 519	21 045	1 611	42 176
% Marge Opérationnelle	57,0%	95,7%	11,7%	55,7%	66,2%	96,3%	11,5%	64,5%
Charges externes	(4 527)	(6 755)	(1 730)	(13 012)	(4 433)	(6 924)	(1 445)	(12 802)
Amortissements des immobilisations	(82)	(89)	(18)	(190)	(186)	(270)	(13)	(469)
Frais de personnel	(10 934)	(12 809)	(1 511)	(25 254)	(13 832)	(13 447)	(1 490)	(28 770)
Dont: Coût des paiements en actions	(113)	-	-	(113)	(206)	-	-	(206)
Autres charges et produits	(1 920)	1 592	(164)	(491)	(3 131)	392	687	(2 051)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>1 276</b>	<b>438</b>	<b>(1 261)</b>	<b>452</b>	<b>(2 064)</b>	<b>796</b>	<b>(649)</b>	<b>(1 916)</b>
Résultat de cession des actifs	417	(15)	(1)	401	(16)	24	0	9
Dépréciation d'actifs	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges et produits non courants	(443)	383	(1 237)	(1 296)	(124)	872	(608)	140
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 250</b>	<b>806</b>	<b>(2 498)</b>	<b>(443)</b>	<b>(2 204)</b>	<b>1 693</b>	<b>(1 257)</b>	<b>(1 767)</b>
(+) Résultat financier	(508)	(897)	(488)	(1 893)	(150)	(315)	(231)	(696)
(+/-) Résultat stés MEE	(55)	-	-	(55)	-	-	-	-
(-) Impôts sociétés	(1 275)	(606)	1 070	(811)	(572)	(222)	203	(591)
<b>Résultat consolidé</b>	<b>(588)</b>	<b>(697)</b>	<b>(1 916)</b>	<b>(3 201)</b>	<b>(2 925)</b>	<b>1 156</b>	<b>(1 285)</b>	<b>(3 055)</b>

### 3.2 Bilan consolidé par secteur d'activité

Bilan (en milliers d'euros)	31/12/2018				31/12/2017			
	Distribution & Gestion d'Actifs	Services Immo.	Production	Total	Distribution & Gestion d'Actifs	Services Immo.	Production	Total
<b>Actifs sectoriels</b>	12 034	49 035	17 720	78 789	16 743	47 365	12 395	76 503
Dont :								
Ecart d'acquisition	5 305	-	-	5 305	5 305	-	-	5 305
Immobilisations Incorporelles	427	19 020	152	19 599	273	19 929	-	20 202
Immobilisations Corporelles	372	449	70	892	563	496	69	1 128
Stocks	-	-	2 484	2 484	-	-	2 740	2 740
BFRE Actif	5 930	29 565	15 014	50 509	10 602	26 940	9 586	47 128
<b>Autres Actifs</b>								
Immobilisations Financières et Autres	706	(21)	855	1 540	1 028	953	179	2 160
Impôts différés et créance d'impôt	1 950	3 277	1 585	6 812	1 957	4 165	637	6 759
Trésorerie Mandants	-	35 606	-	35 606	-	36 797	-	36 797
Trésorerie Active	1 190	1 075	1 155	3 420	1 451	2 735	898	5 084
Actifs détenus en vue de la vente	1 600	-	-	1 600	5 098	-	-	5 098
<b>Total des actifs</b>	<b>17 480</b>	<b>88 972</b>	<b>21 315</b>	<b>127 767</b>	<b>26 278</b>	<b>92 014</b>	<b>14 109</b>	<b>132 401</b>
<b>Passifs sectoriels</b>	<b>5 898</b>	<b>60 343</b>	<b>33 613</b>	<b>99 853</b>	<b>10 498</b>	<b>66 687</b>	<b>26 426</b>	<b>103 610</b>
<b>Autres Passifs</b>								
Capitaux propres	8 878	14 413	(15 667)	7 624	14 287	12 302	(13 930)	12 659
Emprunts et Trésorerie Passive	2 704	13 019	3 369	19 093	1 494	11 303	1 614	14 411
Impôts différés passifs	-	1 197	-	1 197	-	1 721	-	1 721
<b>Total des passifs</b>	<b>17 480</b>	<b>88 972</b>	<b>21 315</b>	<b>127 767</b>	<b>26 278</b>	<b>92 014</b>	<b>14 109</b>	<b>132 401</b>

## 4 Gestion du risque financier

### 4.1 Introduction

Le Groupe est exposé aux risques suivants liés à l'utilisation d'instruments financiers :

- risque de crédit,
- risque de taux d'intérêt,
- risque de liquidité,
- risque opérationnel.

Cette note présente des informations sur l'exposition du Groupe à chacun des risques ci-dessus, ses objectifs, sa politique et ses procédures d'estimation et de gestion des risques, ainsi que sa gestion du capital. Des informations quantitatives figurent dans d'autres notes de ces états financiers consolidés.

### 4.2 Le cadre de la gestion du risque

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

#### 4.2.1. Risque de crédit

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

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

En milliers d'euros	Créances clients échues à la date de clôture				Créances clients non échues	Total
	0-30 jours	31-90 jours	au-delà de 91 jours	total		
Au 31/12/2018	2 707	1 211	22 112	26 030	9 999	36 029

#### 4.2.2. Risque de taux d'intérêt

L'exposition au risque de taux d'intérêt existe essentiellement sur l'endettement du groupe qui est pour l'essentiel basé sur des taux d'intérêts variables. Le Groupe n'a pas recours à des instruments dérivés pour se couvrir contre le risque de taux d'intérêt.

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Dettes financières à taux variable	7 649	8 302
Dettes financières à taux fixe	10 647	5 024
<b>Dettes financières portant des intérêts</b>	<b>18 296</b>	<b>13 325</b>

Sur la base de l'endettement financier brut au 31 décembre 2018, d'une dette constante toute l'année, la sensibilité à une variation instantanée de +0.5% des taux d'intérêt à court terme (et symétriquement -0.5%) représenterait une charge financière supplémentaire de 37 Ke et serait sans impact significatif sur l'endettement net.

#### 4.2.3. Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à remplir ses obligations relatives aux passifs financiers qui seront réglés par remise de trésorerie ou d'autres actifs financiers. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou « tendues », 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 Ecart d'acquisition

Les variations des écarts d'acquisition s'analysent de la manière suivante :

Valeurs brutes (milliers d'euros)	Date d'acquisition	déc-17	Variation de périmètre	Acquisition	Cession	déc-18
Distribution & Gestion d'Actifs	juil-14	5 305		-	-	5 305
Production	n.a.	-		-	-	-
Services Immobiliers	n.a.	-	-	-	-	-
Perte de valeur (milliers d'euros)	Date d'acquisition	déc-17	Variation de périmètre	Dotaton	Reprise	déc-18
Distribution & Gestion d'Actifs	juil-14	-	-	-	-	-
Production	n.a.	-	-	-	-	-
Services Immobiliers	n.a.	-	-	-	-	-
Valeur nette (milliers d'euros)	Date d'acquisition	déc-17	Variation de périmètre	Acquisition	Cession	déc-18
Distribution & Gestion d'Actifs	juil-14	5 305	-	-	-	5 305
Production	n.a.	-	-	-	-	-
Services Immobiliers	n.a.	-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>5 305</b>				<b>5 305</b>

L'écart d'acquisition résiduel issue 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.

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 goodwill résiduel global de 7 427 milliers d'euros. Il est affecté en totalité à l'UGT « Gestion d'Actifs & Distribution ».

Au 31 décembre 2017, 2 122 milliers d'euros de cet écart d'acquisition ont été reclassés comme détenus en vue de la vente (note 2.17).

## 5.2 Détail des immobilisations

### 5.2.1. Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Frais d'établissement	-	-
Concessions, brevets	744	1 124
Fonds de commerce (relation clientèle)	36 847	36 847
Frais de développement	-	-
Autres immobilisations incorporelles	2	250
Immobilisations incorporelles en cours et avances	899	273
<b>Valeurs brutes</b>	<b>38 492</b>	<b>38 494</b>
Frais d'établissement	-	-
Concessions, brevets	677	1 057
Fonds de commerce (relation clientèle)	8 776	7 545
Frais de développement	-	-
Autres immobilisations incorporelles	0	250
<b>Amortissements</b>	<b>9 453</b>	<b>8 852</b>
Concessions, brevets	-	-
Fonds de commerce (relation clientèle)	9 440	9 440
Autres immobilisations incorporelles	-	-
<b>Dépréciations</b>	<b>9 440</b>	<b>9 440</b>
<b>Valeurs Nettes</b>	<b>19 599</b>	<b>20 202</b>

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Concessions, brevets	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 en 2013.

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. Une dépréciation exceptionnelle a été constatée en 2015 pour 9 440 Ke.

Détail des amortissements et dépréciations :

En milliers d'euros	Valeur brute	Amort.	Dépréc.	Valeur nette
<b>Valeur au 31 décembre 2016</b>	<b>38 610</b>	<b>7 826</b>	<b>9 440</b>	<b>21 344</b>
Acquisitions / (dotations nettes)	273	1 418	-	(1 145)
(cessions)/reprises sur cessions	-	-	-	-
Variations de périmètre	(389)	(391)	-	3
<b>Valeur au 31 décembre 2017</b>	<b>38 494</b>	<b>8 852</b>	<b>9 440</b>	<b>20 202</b>
Acquisitions / (dotations nettes)	686	1 259	-	(573)
(cessions)/reprises sur cessions	(439)	(409)	-	(30)
Variations de périmètre	(250)	(250)	-	-
<b>Valeur au 31 décembre 2018</b>	<b>38 492</b>	<b>9 453</b>	<b>9 440</b>	<b>19 599</b>

5.2.2. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Constructions	-	5
Installations techniques, matériel	18	18
Autres immobilisations corporelles	1 761	2 382
Immobilisations en cours	53	113
<b>Valeurs brutes</b>	<b>1 832</b>	<b>2 518</b>
Constructions	-	5
Installations techniques, matériel	11	8
Autres immobilisations corporelles	930	1 377
<b>Amortissements</b>	<b>941</b>	<b>1 390</b>
Constructions	-	-
Installations techniques, matériel	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-
<b>Dépréciations</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Valeurs Nettes</b>	<b>892</b>	<b>1 128</b>

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 amortissements et dépréciations :

En milliers d'euros	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
<b>Valeur au 31 décembre 2016</b>	<b>2 999</b>	<b>1 652</b>	<b>1 346</b>
Acquisitions / (dotations nettes)	255	313	(58)
(cessions)/reprises sur cessions	(545)	(533)	(12)
Autres	(191)	(42)	(149)
<b>Valeur au 31 décembre 2017</b>	<b>2 518</b>	<b>1 390</b>	<b>1 128</b>
Acquisitions / (dotations nettes)	343	162	181
(cessions)/reprises sur cessions	(775)	(455)	(320)
Variations de périmètre	(254)	(156)	(98)
<b>Valeur au 31 décembre 2018</b>	<b>1 832</b>	<b>941</b>	<b>892</b>

5.3 Autres actifs non courants

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Dépôts et cautionnements	448	866
Prêts	374	371
<b>Prêts et créances</b>	<b>823</b>	<b>1 237</b>
Parts Renoyalys	590	717
Liquidité sur contrat d'animation de titre	18	16
Autres	110	190
<b>Autres Actifs financiers</b>	<b>718</b>	<b>923</b>
<b>Total</b>	<b>1 540</b>	<b>2 160</b>

Parmi les actifs financiers détenus par le Groupe au 31/12/2017, seuls les « parts Renoyalys » sont impactés par l'application d'IFRS 9 au 1<sup>er</sup> Janvier 2018. Les parts Renoyalys sont ainsi comptabilisées à la juste valeur par le résultat en vertu d'IFRS 9, et l'option de transition choisie par le Groupe est celle du rattrapage cumulatif. Leur valeur diminue de 127ke entre le 31/12/2017 et le 31/12/2018, en raison de :

- La première application d'IFRS 9 au 01/01/2018, qui a conduit à constater une diminution de leur valeur de 85ke en contre partie des capitaux propres
- Leur valorisation à la juste valeur par le résultat, qui a conduit à comptabiliser une baisse de valeur de 42ke

5.4 Impôts différés nets

En milliers d'euros	31/12/2017	Dotations / Reprises	Changement de taux	31/12/2018
Avantages accordés aux salariés	190	(10)	(29)	152
Provisions non déductibles	245	64	(39)	270
Déficits fiscaux	4 005	500	(641)	3 864
Passifs Eventuels Adyal	427	(186)	(68)	173
Juste valeur relation clients Adyal	(1 898)	345	304	(1 250)
Provisions règlementées	(91)	3	15	(73)
<b>Impôts différés nets</b>	<b>2 879</b>	<b>716</b>	<b>(459)</b>	<b>3 136</b>
Dont:				
- impôts différés Actifs	4 599			4 333
- impôts différés Passifs	(1 720)			(1 197)

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 2018 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 temps acceptable.

Compte tenu de ces perspectives, le groupe a décidé d'activer 500ke de déficits fiscaux réalisés au titre de l'exercice 2015, 2016 et 2017 sur l'exercice.

Le montant des déficits non activés s'élève à 47Me au 31 décembre 2018.

#### 5.5 Détail du stock et encours

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Immeubles	3 632	3 936
<i>Dont frais financiers</i>	<i>41</i>	<i>41</i>
<b>Valeurs brutes</b>	<b>3 632</b>	<b>3 936</b>
Provisions pour dépréciation	1 148	1 196
<b>Stocks et encours nets</b>	<b>2 484</b>	<b>2 740</b>

Conformément à la norme IFRS 3.18, le stock immobilier a été comptabilisé à sa juste valeur en tenant compte des évaluations fondées sur le marché et de la méthode de commercialisations des biens.

Depuis le second semestre 2009, le groupe Advenis a choisi de réduire le risque lié au financement des immeubles en s'appuyant sur des partenaires financiers pour le portage de ces biens.

#### 5.6 Créances clients

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Valeur brute	42 062	40 318
Provisions pour dépréciation	2 806	3 220
<b>Valeur nette</b>	<b>39 256</b>	<b>37 098</b>

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.

#### 5.7 Comptes de Notaire

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Valeur brute	100	306
Provisions pour dépréciation	89	89
<b>Valeur nette</b>	<b>11</b>	<b>217</b>

#### 5.8 Autres créances courantes

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Créances fiscales (hors impôt sur les bénéfices)	8 213	7 053
Créances sociales	273	96
Charges constatées d'avance	775	667
Compte courant	536	407
Trésorerie Mandats	35 606	36 797
Autres actifs courants	1 444	1 590
<b>Total</b>	<b>46 849</b>	<b>46 610</b>

Le groupe applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n°2017-01 et comptabilise la trésorerie mandants dans le poste « autres créances courantes ».

## 5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Valeurs mobilières de placements	850	808
Comptes bancaires et autres disponibilités	2 570	4 276
<b>Trésorerie Active</b>	<b>3 420</b>	<b>5 084</b>
Découverts bancaires	(568)	(1 000)
<b>Trésorerie Passive</b>	<b>(568)</b>	<b>(1 000)</b>

Toutes les valeurs mobilières de placement ainsi que les concours bancaires et autres disponibilités sont à échéance moins d'un an.

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.

## 5.10 Composition des Capitaux propres du groupe

Composition du capital et actions dilutives :

	Actions Ordinaires	Dont Actions Gratuites	Actions Prioritaires	BSA	Stock Option
<b>Situation au 31 décembre 2016</b>	<b>7 875 820</b>	<b>59 808</b>	-	<b>336 000</b>	<b>270 707</b>
Emission d'Actions	-	-	-	-	-
Actions sur Auto contrôle	-	-	-	-	-
Emissions de Stocks Option et actions gratuites	-	-	-	-	-
Annulation de Stocks Option et actions gratuites	-	34 808	-	-	175 707
<b>Situation au 31 décembre 2017</b>	<b>7 875 820</b>	<b>20 000</b>	-	<b>336 000</b>	<b>95 000</b>
Emission d'Actions	-	-	-	-	-
Actions sur Auto contrôle	-	-	-	-	-
Emissions de Stocks Option et actions gratuites	-	-	-	-	-
Annulation de Stocks Option et actions gratuites	-	-	-	-	70 000
<b>Situation au 31 décembre 2018</b>	<b>7 875 820</b>	<b>20 000</b>	-	<b>336 000</b>	<b>25 000</b>

Le capital social est composé de 7 875 820 actions d'un nominal de 0,60 soit 4 725 milliers d'euros.

## 5.11 Options de souscription ou d'achats d'actions

Le tableau ci-après récapitule les données relatives aux plans d'options en vigueur au 31 décembre 2018 :

Date d'attribution	Nombre d'options	Nombre d'options non exercées et exerçables	Période d'exercice de - à		Prix d'exercice
25-févr-14	95 000	25 000	24-févr-18	24-févr-20	5,70
06-janv-15	336 000	336 000	06-janv-15	06-janv-20	11,30

La juste valeur des options est déterminée sur la base du modèle Black & Scholes selon les hypothèses suivantes:

	25-févr-14	06-Janv-15
Taux de rendement sans risque	3,55%	3,55%
Durée de vie attendue	5	5
Volatilité attendue	35%	40%
Dividendes attendus	0	0
Cours de l'action	10,13	8,4
Prix d'exercice	5,7	11,3
Juste valeur	5,4	1,48

La charge comptabilisée au 31 décembre 2018 s'élève à 113 Ke.

#### 5.11.1. Actions gratuites

Les Conseils d'Administration du 29 mars 2013, 18 décembre 2013 et du 25 février 2014 ont procédé à l'attribution conditionnelle de 4 560, 75 000 et 25 000 actions gratuites.

**Conditions d'acquisition des droits :** S'agissant de l'attribution conditionnelle d'actions, le plan prévoit une période d'acquisition de 2 ans au terme de laquelle l'acquisition est effective et définitive, sous réserve du respect des conditions du plan. Au terme de cette période d'acquisition, s'ajoute une période de conservation de 2 ans, pendant laquelle les actions sont incessibles.

Juste valeur des actions gratuites attribuées : La juste valeur correspond à la valeur de l'action au jour de l'attribution sous déduction de l'hypothèse de distribution de dividendes pendant la période d'acquisition. Sur la base de ces hypothèses les justes valeurs s'élèvent à 7e pour le premier plan et 11,13e pour les deux derniers.

Au 31 décembre 2018 aucune charge n'a été comptabilisée.

#### 5.11.2. Stock Option

Le Conseil d'Administration du 25 février 2014 a procédé à l'attribution conditionnelle de 95 000 stocks option.

**Conditions d'acquisition des droits :** Le plan prévoit une période d'acquisition de 4 ans.

**Conditions d'exercice des stock-options :** Le plan prévoit une période d'exercice de 2 ans sous condition du statut du bénéficiaire.

Juste valeur des stocks option : La juste valeur correspond à la valeur de l'action au jour de l'attribution sous déduction de l'hypothèse de distribution de dividendes pendant la période d'acquisition. Sur la base de ces hypothèses la juste valeur s'élève à 5,7 e.

La charge comptabilisée au 31 décembre 2018 s'élève à 4 Ke.

#### 5.11.3. Bons de souscription d'actions (BSA)

Conformément aux décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 janvier 2015, la Société a procédé à l'émission de 336.000 Bons de Souscription d'Actions.

Juste valeur des BSA : La juste valeur de chaque BSA s'élève à 1.48 e donnant droit chacun à l'attribution d'une action ordinaire de la Société.

La charge comptabilisée au 31 décembre 2018 s'élève à 109 Ke.

## 5.12 Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2017	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	31/12/2018
Provision pour pertes à terminaison	30	68		-	97
Provisions pour litiges	1 021	97	697	-	422
Provisions garantie clients	1 282		664	-	618
Autres provisions pour risques & charges	3 085	2 343	2 558	(21)	2 890
<b>Total</b>	<b>5 418</b>	<b>2 508</b>	<b>3 919</b>	<b>(21)</b>	<b>4 027</b>

Le Groupe Advenis a constaté une provision pour pertes à terminaison dans le cadre de marchés de travaux signés pour lesquels une perte est attendue, cette provision est ajustée à chaque clôture et s'élève à 97 Ke au 31 décembre 2018.

Lors de la perte de mandat, le nouveau gestionnaire peut se retourner contre Advenis Property Management afin de demander des dommages et intérêts. Pour faire face à ce risque le groupe avait enregistré lors de l'exercice d'allocation du prix d'acquisition, une provision de 2 730Ke :

- Au 31 décembre 2018, la provision a été reprise pour 664 Ke correspondant à la levée des risques
- Au 31 décembre 2017, la provision avait été reprise pour 1 448 Ke

Les autres provisions correspondent à des litiges sur les chantiers Aupéra, à des litiges salariés ainsi qu'aux risques sur mandats débiteurs et comptes d'attentes.

Provisions pour avantages accordés aux salariés :

En milliers d'euros	31/12/2017	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	31/12/2018
Provisions engagements retraites	575	36	(71)	(28)	512
Provisions médailles du travail		-		-	-
<b>Total</b>	<b>575</b>	<b>36</b>	<b>(71)</b>	<b>(28)</b>	<b>512</b>

## 5.13 Emprunts et dettes financières

Analyse par nature :

En milliers d'euros	31/12/2017		31/12/2018	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts obligataires			10 436	212
Emprunts sur immobilier	-	6	-	6
Emprunts participatifs	5 762	-	5 971	-
Emprunts auprès des actionnaires	-	5 024	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédits	1 678	862	816	862
Dépôts et cautionnement	77	-	219	-
Dettes financières diverses	-	2	-	4
Dépôts et concours bancaires	-	1 000	-	568
<b>Total</b>	<b>7 516</b>	<b>6 894</b>	<b>17 441</b>	<b>1 652</b>

Analyse par maturité :

En milliers d'euros	31/12/2018	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires	10 647	212	10 436	-
Emprunts sur immobilier	6	6	-	-
Emprunts participatifs	5 971	-	-	5 971
Emprunts auprès des actionnaires	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédits	1 678	862	816	-
Dépôts et cautionnement	219	-	-	219
Dettes financières diverses	4	4	-	-
Dépôts et concours bancaires	568	568	-	-
<b>Total</b>	<b>19 093</b>	<b>1 652</b>	<b>11 252</b>	<b>6 189</b>

Analyse de la variation :

En milliers d'euros	31/12/2017	Augm.	Remboursement	31/12/2018
Emprunts obligataires	-	10 955	308	10 647
Emprunts sur immobilier	6	-	-	6
Emprunts participatifs	5 762	209	-	5 971
Emprunts auprès des actionnaires	5 024	300	5 324	-
Emprunt lié au compte courant	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédits	2 540	-	862	1 678
Dépôts et cautionnement	77	211	69	219
Dettes financières diverses	2	2	-	4
<b>Emprunts et autres dettes financières</b>	<b>13 410</b>	<b>11 678</b>	<b>6 563</b>	<b>18 525</b>
Dépôts et concours bancaires	1 000	-	433	568
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>14 411</b>	<b>11 678</b>	<b>6 996</b>	<b>19 093</b>

Les emprunts sur immobilier correspondent aux financements des biens immobiliers en stock de la filiale Advenis Value Add.

L'emprunt auprès des établissements de crédits est le prêt contracté par la filiale Advenis Asset Management auprès de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Provence Alpes Corse dans le cadre de l'acquisition des sociétés ex Adyal en avril 2013.

L'emprunt participatif est un titre subordonné à durée indéterminée (TSDI) pour la dette levée par Advenis Asset Management auprès du groupe Inovalis pour acquérir les sociétés ex Adyal.

Le Groupe a obtenu, en juin 2017, un Prêt d'Actionnaire auprès de la société Hoche Partners Private Equity Investors S. à r. l, pour un montant maximum de 5 millions d'euros. Plusieurs tirages pour un montant global de 5 millions d'euros ont été effectués, avant son remboursement par compensation avec l'émission d'obligations convertibles réalisée en février 2018.

Le Groupe a émis, le 26 Février 2018, un emprunt obligataire convertible en actions à échéance 2021 pour un montant total de 10 266Ke. 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 328ke)
- Un instrument de dette comptabilisé initialement au bilan hauteur de sa juste valeur moins les coûts d'émission associés (9 557Ke). Cet instrument est par la suite comptabilisé au coût amorti et augmenté d'intérêts capitalisés, pour un total en dettes financières de 10 647Ke au 31.12.18, incluant 991ke de charges d'intérêts.

#### 5.14 Autres passifs courants

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Dettes fournisseurs	27 283	20 947
<b>Fournisseurs</b>	<b>27 283</b>	<b>20 947</b>
Dettes fiscales (hors impôt sur les bénéfiques)	12 247	11 955
Dettes sociales	6 073	7 251
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>18 320</b>	<b>19 206</b>
Avances, acomptes reçus sur commandes	2	
Compte courant sociétés non intégrées	3 427	5 464
Comptes des notaires	-2	
Autres dettes	3 373	4 742
Produits constatés d'avance	7 120	8 096
<b>Autres Dettes</b>	<b>13 919</b>	<b>18 301</b>
Clients Créditeurs Mandants	35 793	36 781
<b>Clients Créditeurs Mandants</b>	<b>35 793</b>	<b>36 781</b>
<b>Total</b>	<b>95 315</b>	<b>95 235</b>

#### 5.15 Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
<b>Stock &amp; encours</b>	<b>2 484</b>	<b>2 740</b>
Créances clients	39 256	37 098
Créances d'impôt courant	2 479	2 159
Comptes de notaires	11	217
Autres créances courantes	46 849	46 610
Actifs détenus en vue de la vente (inclus dans le BFR)		1 679
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>88 595</b>	<b>87 763</b>
Dettes fournisseurs	27 283	20 947
Dettes fiscales et sociales	18 320	19 206
Autres dettes	13 919	18 301
Clients créditeurs Mandants	35 793	36 781
Passifs détenus en vue de la vente (inclus dans le BFR)		2 313
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>95 315</b>	<b>97 548</b>

## 6 Notes sur le compte de résultat

### 6.1 Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Distribution & Gestion d'Actifs	32 889	29 486
Services Immobiliers	19 333	21 858
Production	18 485	14 019
<b>Chiffre d'Affaires Consolidé</b>	<b>70 708</b>	<b>65 363</b>

Les produits provenant de la vente d'immeubles, de produits financiers et d'assurance-vie sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, nette des retours et ristournes, remises commerciales et rabais pour quantités.

Les produits sont comptabilisés lorsqu'il existe une indication objective, prenant en général la forme d'un contrat de vente, d'un compromis ou d'acte notarié, d'un bulletin de souscription ou d'un formulaire qui est exécuté et que le montant des produits peut être évalué de façon fiable.

S'il est probable que des remises seront octroyées et que leur montant peut être évalué de façon fiable, la remise est comptabilisée en moins des produits lorsque la vente est comptabilisée.

## 6.2 Charges opérationnelles

Les charges opérationnelles comprennent principalement les charges directes d'activités propres à chaque produits composants le chiffre d'affaires du Groupe. Elles sont le reflet des charges opérationnelles du reporting de gestion interne du Groupe Advenis conformément aux critères de la norme IFRS 8.

Pour l'activité **Distribution et Gestion d'actifs**, il s'agit des charges suivantes :

- Les frais administratifs et de dépositaires
- Les honoraires rattachés aux produits
- Les rétrocessions aux différents partenaires
- Les charges directes d'exploitation

Pour l'activité **Service immobilier**, il s'agit des charges suivantes :

- Les honoraires rattachés aux produits
- Les rétrocessions aux différents partenaires
- Les charges directes d'exploitation

Pour l'activité **Production**, il s'agit des charges suivantes :

- Le coût d'achat des immeubles
- Les honoraires rattachés aux produits
- Les rétrocessions aux différents partenaires
- Les charges directes d'exploitation

Le chiffre d'affaires Consolidé déduit des charges opérationnelles équivaut à la Marge Opérationnelle suivie par le Groupe (voir le paragraphe 3. Informations sectorielles).

## 6.3 Frais de personnel et effectifs

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Salaires Bruts	17 769	20 930
Charges patronales	7 371	7 634
Coûts des paiements en actions	113	206
<b>Total</b>	<b>25 254</b>	<b>28 770</b>
<b>Effectif moyen</b>	<b>329</b>	<b>335</b>

## 6.4 Détail des charges d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Consommables (électricité, Fournitures administratives)	124	129
Sous traitance générale	775	927
Location Immobilière	3 193	3 843
Location mobilière, entretien, maintenance	555	485
Assurances	688	627
Documentation et base de données	15	27
Personnels Extérieur	1 471	498
Honoraires	3 329	3 029
Publicité	573	656
Frais de déplacements	1 209	1 181
Télécommunication ( Téléphone, Poste.. )	662	903
Services Bancaires	200	289
Autres Charges Externes (Cotisations, Dons...)	218	209
<b>Total</b>	<b>13 012</b>	<b>12 802</b>

## 6.5 Impôts et taxes

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Taxe sur les salaires	882	1 080
TVA non récupérable	486	454
CET	498	128
Droits d'enregistrement	169	
Autres taxes	95	(9)
<b>Total</b>	<b>2 130</b>	<b>1 654</b>

## 6.6 Dotations aux amortissements

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Dotations immobilisations incorporelles	3	187
Dotations immobilisations corporelles	187	283
<b>Total</b>	<b>190</b>	<b>469</b>

## 6.7 Dotations aux provisions nettes de reprises

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Dépréciations sur stocks et encours	(262)	(42)
Dépréciations créances clients	(189)	(792)
Dotations provisions risques et charges	(1 448)	(1 614)
Dotations provisions pensions retraites	(36)	(36)
Reprises aux provisions sur stocks et encours	322	184
Reprises aux provisions pour pertes à terminalson	105	175
Reprises aux provisions sur créances clients	592	451
Reprises provisions risques et charges	1 642	962
Reprises provisions pensions retraites	710	97
Charges à répartir	-	
<b>Total</b>	<b>1 436</b>	<b>(615)</b>

## 6.8 Autres produits et charges opérationnels

Autres produits et charges opérationnels courant :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Autres charges opérationnelles	(645)	(320)
Autres produits opérationnels	848	538
<b>Total</b>	<b>203</b>	<b>218</b>

Les autres charges opérationnelles courantes se composent principalement de pertes sur créances irrécouvrables pour 337Ke et des licences Salesforce pour 157Ke.

Les autres produits opérationnels courants se composent essentiellement des transferts de charges pour 731Ke et de refacturations aux franchisés pour 118Ke.

## Autres produits et charges opérationnels non courants

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Résultat des cessions des actifs	402	9
Amortissement des actifs incorporels	(1 232)	(1 232)
Autres charges opérationnelles non courantes	(1 533)	(986)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(1 022)	(861)
Reprises de provisions pour risques et charges	1 222	1 986
Autres produits opérationnels non courants	1 268	1 233
<b>Total</b>	<b>(895)</b>	<b>149</b>

Les autres produits opérationnels et les autres charges opérationnels non courant sont des éléments peu nombreux, bien identifiés, non récurrents, significatifs au niveau de la performance consolidée et généralement repris dans la communication financière de l'entreprise. Il s'agit notamment :

- du résultat de cession du Pôle financier inclus dans le résultat de cession des actifs pour 0,6 million d'euros, calculé selon IFRS 10 par différence entre le prix de cession de 100% des parts, le goodwill affecté à l'UGT Pôle financier et la situation nette des entités cédées
- de l'amortissement des fonds de commerce pour 1 232 Ke
- 1 021Ke de dotations aux provisions pour risques et charges à caractère exceptionnel
- Des indemnités de sortie et de remise en état des locaux et des indemnités transactionnelles pour environ 500Ke, net de reprise
- 664Ke de reprise de la provision issue de l'exercice d'allocation du prix d'acquisition d'Advenis Property Management, correspondant à la levée des risques (reprise de 1 448 Ke en 2018 de cette même provision).

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

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Coût de l'endettement financier	(1 925)	(812)
Perte sur cession de VMP		
Provision sur VMP et Actifs financiers	(168)	(225)
Autres charges financières	(10)	(15)
<b>Total des charges</b>	<b>(2 103)</b>	<b>(1 052)</b>
Produits sur cession de VMP	1	13
Intérêts sur créances et autres	192	186
Reprise Provision sur VMP et Actifs Financiers	16	156
<b>Total des produits</b>	<b>210</b>	<b>356</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>(1 893)</b>	<b>(696)</b>

Le coût de l'endettement financier net est essentiellement composé des charges financières sur emprunts (intérêt, frais d'hypothèque...) diminué du résultat de cession des valeurs mobilières de placement.

### 6.10 Impôts sur les résultats

Ventilation de l'impôt

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Impôts exigibles	(1 067)	(330)
Impôts différés	256	(261)
<b>Total</b>	<b>(811)</b>	<b>(591)</b>

## Analyse de la charge d'impôt

<b>Résultat avant impôt et crédit d'impôt et stés mises en équivalence</b>	<b>(2 390)</b>	<b>(2 463)</b>
Taux théorique d'imposition	28,00%	33,33%
<b>Charge d'impôt attendue</b>	<b>(669)</b>	<b>(821)</b>
Effet des différences permanentes	93	(64)
Coûts des paiements en actions	32	69
Produits non fiscalisés (Badwill)		
Crédits d'Impôt Compétitivité Emploi	(96)	(128)
Déficits non activés	2 144	1 420
Déficits utilisés	(241)	83
Déficits économie liée à l'intégration fis	(717)	
IFRS 15	(249)	(18)
Impact changement de taux	476	73
Autres	39	(23)
<b>Charges d'impôt groupe</b>	<b>811</b>	<b>591</b>

L'effet des différences permanentes concerne principalement des provisions non déductibles.

Le changement de taux sur la base d'impôts différés de 33% à 28% impacte le résultat pour 476K€.

## 7 Engagements hors bilan

### Engagements financiers

En milliers d'euros	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres	Provisions
<b>Engagements donnés liés au financement du Groupe:</b>							
<b>Emprunts bancaires</b>							
- Nantissement de comptes titres	2 384	-	-	-	-	2 384	-
- Nantissement de fonds de commerce	6 250	-	-	-	-	6 250	-
- Cession Dailly de Créances	2 284	-	-	-	-	2 284	-
- Nantissement d'un compte bancaire	500	-	-	-	-	500	-
<b>Concours bancaire</b>						0	
- Garantie à la première demande	500	-	-	-	-	500	-
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe:</b>							
<b>Garantie des fonds mandants - engagements donnés:</b>							
- Nantissement de fonds de commerce	5 500	-	-	-	-	5 500	-
- Garanties autonomes	43 905	-	-	-	-	43 905	-
<b>Garantie de paiement de dettes - engagements donnés:</b>							
- Nantissement de comptes titres	3 561	-	-	-	-	3 561	-
<b>Garantie des fonds mandants - engagements reçus:</b>							
- Garantie autonome	43 905	-	-	-	-	43 905	-
<b>Autres engagements reçus:</b>							
<b>Soutien actionnaire:</b>							
- Lettre de soutien	2 700					2 700	

## 8 Informations relatives aux parties liées

Les transactions envers la société Pearl SARL, C-Quadrat Asset Management France, les sociétés actionnaires Inovalis et Hoche Partners sont détaillées comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Ventes de biens et de services	249	2 254
Achats de services	2 934	2 818
Charges financières	1 333	72

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

<b>En milliers d'euros</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Créances d'exploitation	8 805	6 579
Dettes d'exploitation	5 865	6 060
Créances et dettes financières	(13 456)	(5 647)

La société Advenis étant détenue par la société Inovalis, des prestations de services réciproques sont facturées entre les deux groupes notamment des mises à disposition de personnel

La société Advenis SA étant détenue à 66% par le groupe Inovalis, les comptes consolidés sont intégrés dans la consolidation de ce groupe.

## 9 Rémunération des dirigeants

Au cours de l'année 2018, les dirigeants du groupe ont perçu au titre de leurs fonctions au sein du Groupe Advenis les éléments de rémunération suivants :

- Salaires bruts chargés : 816 Ke
- Avantages en nature : 1K€

Ces éléments correspondent aux rémunérations de la fonction de Direction Générale et Direction Générale Déléguée.

## 10 Evénements postérieurs à l'arrêté

**Signature d'un « term-sheet » relatif à un projet de cession des 49 % du capital de la société C-Quadrat Asset Management France détenus par Advenis à la société C-Quadrat Luxembourg**

Le 26 mars 2019, Advenis et C-Quadrat Luxembourg ont conclu un « term sheet » portant sur la cession par Advenis à C-Quadrat Luxembourg des 49 % du capital et des droits de vote qu'elle détient dans la société C-Quadrat Asset Management France.

Il est projeté une cession desdites actions et droits de vote sous conditions suspensives (notamment de l'obtention des autorisations préalables de l'AMF en application des articles L.532-9-1 et suivants du Code monétaire et financier), et ce, pour un montant de 2,2 millions d'euros.

## 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 2018 sont les suivants :

en Ke	Mazars		Andrée Néolier & Associés (1)		Auréalys (1)	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
- Emmeteur	61	60		60	49	
- Filiales (dont réseau)	56	80			32	21
Services autres que la certification des comptes (SACC) requis par les textes (2)						
- Emmeteur	7	7		7	5	
- Filiales (dont réseau)	4	7			2	1
Autres SACC (3)						
- Emmeteur		9				
- Filiales (dont réseau)						
<b>Total honoraires</b>	<b>128</b>	<b>162</b>	<b>-</b>	<b>67</b>	<b>89</b>	<b>22</b>

(1) Auréalys a été nommé co-commissaire aux comptes lors de l'AG du 15 juin 2018 en remplacement du cabinet Andrée Néolier et Associés dont le mandat arrivait à échéance au 31 décembre 2017

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

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

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 Décembre 2018

## 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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note 2.2 de l'annexe des comptes consolidés qui précise que le principe de continuité d'exploitation est conditionné aux éléments suivants :

- La cession des 49% détenus par Advenis SA dans le capital de C-Quadrat Asset Management France SAS pour un montant de 2,2 millions d'euros, qui fait l'objet d'un « term sheet » conclu le 26 Mars 2019 avec C-Quadrat Luxembourg et aux termes duquel sont spécifiées des conditions suspensives à la réalisation de la cession projetée (notamment obtention des autorisations préalables de l'Autorité des marchés financiers en application des articles L.532-9-1 et suivants du Code monétaire et financier) ;
- le renouvellement des facilités de caisse pour un montant de 0,6 millions d'euros ;
- le soutien financier du Groupe Inovalis, actionnaire majoritaire d'Advenis, qui a émis une lettre de soutien à hauteur de 2,7 millions d'euros incluant un engagement de porte-fort à hauteur de 1,5 millions d'euros.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.4. « Déclaration de conformité » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les impacts des changements des méthodes comptables liées à la première application au 1er janvier 2018 des normes IFRS 9 « Instruments financiers » et IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients ».

## Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à

la continuité d'exploitation », nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

## Valorisation des actifs incorporels

### Risque identifié

Au 31 décembre 2018, la valeur des actifs incorporels s'élève à 24,9 millions d'euros pour un total bilan de 127,8 millions d'euros. Ces actifs incorporels sont composés :

- des écarts d'acquisitions pour un montant de 5,3 millions d'euros.

Ils font l'objet d'un test de perte de valeur au moins une fois par an et/ou à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. L'analyse de leurs dépréciations est réalisée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (UGT) « Gestion d'Actifs & Distribution ».

- des immobilisations incorporelles pour 19,6 millions d'euros.

Ces immobilisations incorporelles, comprenant principalement la clientèle des sociétés Advenis Property Management, Advenis Facility Management et Advenis Conseil regroupée sous l'UGT « Services Immobiliers », font l'objet d'un test d'impairment dans le cadre du test de valorisation de l'actif économique de l'UGT « Services Immobiliers ».

Les modalités des tests de dépréciation mis en œuvre pour ces actifs incorporels ainsi que les principales hypothèses et les tests de sensibilité retenus sont décrits dans les notes 2.7 et 2.8 de l'annexe aux comptes consolidés.

Nous avons considéré que la valorisation de ces actifs incorporels constituait un point clé de l'audit en raison, d'une part, de la détermination de leur valeur recouvrable, basée sur des projections de flux de trésorerie, de taux de croissance et de taux d'actualisation qui nécessite l'utilisation d'hypothèses, d'estimations ou d'appréciations, et, d'autre part, de la forte sensibilité des hypothèses sur les résultats du test mis en œuvre.

### Notre réponse

Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe aux normes comptables en vigueur.

Nous avons également effectué un examen critique des modalités de mise en œuvre des tests de perte de valeur réalisés par le groupe. Ceux-ci s'appuient notamment sur les business plans établis par la Direction pour chacune de ces activités. A ce titre, nous avons notamment apprécié :

- la qualité du processus d'élaboration et d'approbation des budgets et des prévisions ;
- le caractère raisonnable des principales estimations, notamment les taux de croissance à long terme et les taux d'actualisation retenus.

Nous avons également analysé la cohérence des prévisions et réalisé nos propres analyses de sensibilité sur les tests de perte de valeur. Ces analyses ont été menées avec l'aide de nos experts en évaluation et ont été partagées avec la Direction du groupe.

Nous avons, par ailleurs, apprécié le caractère approprié des informations présentées au titre des tests de perte de valeur des actifs et vérifié les informations chiffrées communiquées en notes 2.7, 2.8, 5.1 et 5.2 de l'annexe aux comptes consolidés et relatives aux tests de sensibilité.

## Reconnaissance du chiffre d'affaires

### Risque identifié

Comme indiqué dans la note 6.1 des annexes aux comptes consolidés, le Groupe a enregistré, sur l'exercice 2018, 70,7 millions d'euros de chiffres d'affaires dont 32,9 millions d'euros liés à la Distribution et gestion d'actifs, 19,3 millions d'euros liés aux services immobiliers et 18,5 millions d'euros liés à la production.

Les sources de chiffre d'affaires du groupe, leurs modalités de comptabilisation ainsi que les impacts de la première application d'IFRS 15 au 1er janvier 2018 sont exposés à la note 2.23 de l'annexe.

- Les revenus de l'activité immobilière comprennent :
  - Le chiffre d'affaires de la distribution immobilière, constaté à la signature de l'acte notarié pour les programmes commercialisés par le Groupe,
  - Les revenus liés à l'activité de gestion de syndic de copropriété, constatés en application de chaque contrat signé correspondant aux biens donnés en gérance, dans le respect des modalités contractuelles prévues,
  - Les revenus issus des activités de contractant général, dont les produits sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement,
  - Le groupe peut être également amené à commercialiser des contrats en l'état futur d'achèvement. Dans ce cas, les produits des contrats de construction sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.
  - Le chiffre d'affaires des marchés de contractant général ou des contrats en l'état futur d'achèvement sont notamment sensibles :
    - À l'évaluation du prix de vente total des contrats, qui tient compte des éléments contractuels, des estimations relatives aux révisions de prix, de la prise en compte des éventuelles réclamations, pénalités...
    - Aux modalités d'appréciation de l'avancement des contrats et de l'avancement de la notariation des ventes immobilières.
    - Aux modalités d'estimation des coûts encourus et prévisionnels (budgets de dépenses, évaluation des risques et aléas, planning...)
- Les revenus des produits financiers et d'assurance-vie sont comptabilisés en produits à l'issue du délai de réflexion légal accordé aux clients ou lors de l'acceptation des contrats par la compagnie d'assurance.
- Les produits issus des prestations de conseils sont constatés en chiffre d'affaires dès lors que l'opération sous-jacente est définitivement réalisée à la date d'établissement des comptes (conditions suspensives levées).

En conséquence de ce qui précède, nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaires comme un point clé de l'audit dans la mesure où les jugements et estimations de la Direction peuvent avoir une incidence significative sur les états financiers et où les sources de chiffre d'affaires sont multiples.

### Notre réponse

Le groupe s'appuie sur plusieurs dispositifs de contrôle interne afin d'assurer l'exactitude et l'exhaustivité du chiffre d'affaires en fonction des sources de revenus. Notre approche d'audit inclut à la fois des tests sur les contrôles clés mis en place par la Direction et des contrôles de substance sur les comptes en eux-mêmes. Ces diligences ont été adaptées en fonction du niveau de risques et de la nature du chiffre d'affaires de chaque entité.

Nos travaux ont principalement consisté à :

- Prendre connaissance des procédures et, le cas échéant, des systèmes d'information spécifiques mis en place par les filiales les plus significatives concourant à la formation du chiffre d'affaires,
- Mettre en œuvre des contrôles généraux informatiques sur les outils mis en place pour suivre l'exécution des contrats,
- Pour une sélection de projets, fondée sur notre appréciation des risques encourus, du caractère significatif des contrats et du niveau de complexité, examiner les hypothèses et estimations qui concourent aux états financiers au regard de la documentation disponible (contrats et avenants, suivis budgétaires...),
- Sur la base de notre expérience, apprécier globalement les estimations et les hypothèses concourant à la reconnaissance du chiffre d'affaires et à la comptabilisation du résultat.
- Par ailleurs, nous avons examiné la conformité des méthodologies appliquées par la société pour la reconnaissance du chiffre d'affaires à la norme IFRS 15 et nous avons vérifié que la note 2.23 donne une information appropriée sur la première application de cette norme.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

## Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ADVENIS par l'assemblée générale du 1er juin 2004 pour le cabinet MAZARS et du 15 juin 2018 pour le cabinet AUREALYS.

Au 31 décembre 2018, le cabinet MAZARS était dans la 15ème année de sa mission sans interruption et le cabinet AUREALYS dans la 1ère année de sa mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Villeurbanne et à Paris, le 17 avril 2019

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

\_\_\_\_\_  
Baptiste Kalasz



**AUREALYS**

\_\_\_\_\_  
Fabrice Abtan



## COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2018

<b>Actif</b>		Exercice au 31/12/2018			Exercice précédent	
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	au 31/12/2017	
<b>Capital souscrit non appelé</b>						
<b>Actif immobilisé</b>	<b>Immobilisations incorporelles</b>	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles					
	Immobilisations incorporelles en cours					
	Avances et acomptes					
	<b>TOTAL</b>					
	<b>Immobilisations corporelles</b>	Terrains				
		Constructions				
Inst. techniques, mat. out. industriels		216 288	53 697	162 591	19 395	
Autres immobilisations corporelles		578 852		578 852	112 983	
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>TOTAL</b>	795 141	53 697	741 444	132 378		
<b>Immobilisations financières</b>	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations	74 648 038	52 264 546	22 383 492	27 216 362	
	Créances rattachées à des participations	4 006 641		4 006 641	1 094 334	
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés	793 010	260 923	532 087	743 010	
	Prêts					
	Autres immobilisations financières	247 076		247 076	95 217	
<b>TOTAL</b>	79 694 767	52 525 469	27 169 297	29 148 924		
<b>Total de l'actif immobilisé</b>		<b>80 489 909</b>	<b>52 579 166</b>	<b>27 910 742</b>	<b>29 281 302</b>	
<b>Actif circulant</b>	<b>Stocks</b>	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises					
	<b>TOTAL</b>					
	<b>Créances</b>	Avances et acomptes versés sur commandes	26 154		26 154	25 602
		Clients et comptes rattachés	8 416 148	28 041	8 388 106	10 261 344
		Autres créances	23 274 963	9 139 718	14 135 244	18 678 857
		Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL</b>	31 691 111	9 167 760	22 523 350	28 940 201		
<b>Divers</b>	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie	41 018		41 018	472 341	
	Disponibilités	41 018		41 018	472 341	
<b>TOTAL</b>	82 036		82 036	944 682		
Charges constatées d'avance		37 667		37 667	284 805	
<b>Total de l'actif circulant</b>		<b>31 795 951</b>	<b>9 167 760</b>	<b>22 628 191</b>	<b>29 722 950</b>	
Frais d'émission d'emprunts à étaler		279 221		279 221		
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>112 565 081</b>	<b>61 746 926</b>	<b>50 818 154</b>	<b>59 004 253</b>	
Renvois :	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières			2 924 585	1 094 334	
	(3) Dont créances à plus d'un an (brut)					
Clause de réserve de propriété	Immobilisations		Stocks		Créances clients	

<b>Passif</b>		Au 31/12/2018	Exercice précédent
Capitaux propres	Capital (dont versé : 4 725 492 )	4 725 492	4 725 492
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	70 638 383	70 638 383
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	152 501	152 501
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-40 777 837	-34 200 876
Résultats antérieurs en instance d'affectation			
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-9 443 142	-6 576 961	
Situation nette avant répartition	25 295 396	34 738 538	
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées			
	<b>Total</b>	<b>25 295 396</b>	<b>34 738 538</b>
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	<b>Total</b>		
Provisions	Provisions pour risques	189 600	200 000
	Provisions pour charges	12 166	3 237
	<b>Total</b>	<b>201 766</b>	<b>203 237</b>
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles	1 012 448	
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	149 891	917 024
	Emprunts et dettes financières divers (3)	20 312 041	19 245 857
	<b>Total</b>	<b>21 474 380</b>	<b>20 162 882</b>
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 060 356	2 264 625
	Dettes fiscales et sociales	1 572 049	1 634 968
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	195 290	
Autres dettes			
Instruments de trésorerie			
<b>Total</b>	<b>3 827 696</b>	<b>3 899 594</b>	
Produits constatés d'avance	18 914		
<b>Total des dettes et des produits constatés d'avance</b>	<b>25 320 992</b>	<b>24 062 476</b>	
Ecarts de conversion passif			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>50 818 154</b>	<b>59 004 253</b>	
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	11 932 644		
à moins d'un an	13 388 348	24 062 476	
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	149 891	917 024	
(3) dont emprunts participatifs			

# Compte de résultat

## ADVENIS

Périodes 01/01/2017 31/12/2017 Durées 12 mois  
01/01/2018 31/12/2018 12 mois

\* Mission de Présentation-Voir l'attestation

		France	Exportation	Total	Exercice précédent
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				4 284
	Production vendue : - Biens				3 600 294
	- Services	2 721 891	131 537	2 853 428	
	Chiffre d'affaires net	2 721 891	131 537	2 853 428	3 604 578
	Production stockée				
	production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Subventions d'exploitation			427 897	12 127	
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			188	4 024	
Autres produits					
			Total	3 281 514	3 620 730
Charges d'exploitation (2)	Marchandises	Achats			
		Variation de stocks			
	Matières premières et autres approvisionnements	Achats			
		Variation de stocks			
	Autres achats et charges externes (3)			2 572 419	2 425 256
	Impôts, taxes et versements assimilés			8 777	10 198
	Salaires et traitements			326 241	562 031
	Charges sociales			176 090	280 500
	Dotations d'exploitation	- sur immobilisations	amortissements	131 216	17 003
		- sur actif circulant	provisions		28 041
		- pour risques et charges		37 166	200 000
Autres charges			250 596	25 676	
			Total	3 502 507	3 548 707
Résultat d'exploitation A				-220 993	72 023
Ode commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			262 472	500
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)			5 241 043	
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			58 044	312 412
	Reprises sur provisions, transferts de charges			2 682 233	7 717 142
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 390	13 326
				Total	8 245 183
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			16 569 310	14 624 664
	Intérêts et charges assimilées (5)			1 619 238	657 233
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			7 672	32 058
				Total	18 196 221
Résultat financier D				-9 951 038	-7 270 575
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)</b>				<b>E</b>	<b>-10 172 031</b>
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			4 550	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital			2 400 000	1
	Reprises sur provisions et transferts de charge			4 376	
			Total	2 408 926	1
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			41 240	6 645
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital			2 435 868	479 597
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			2 805	3 237
			Total	2 479 913	489 480
Résultat exceptionnel F				-70 987	-489 479
Participation des salariés aux résultats				G	
Impôt sur les bénéfices				H	
				-799 876	-1 111 071
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)</b>				<b>-9 443 142</b>	<b>-6 576 961</b>

## 1 Faits majeurs

### 1.1 Evénements principaux de l'exercice

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

- L'assemblée générale du 13 juin 2018 de la société Aupera, filiale d'Advenis, dans sa quatrième résolution, a décidé de procéder à une augmentation de capital d'une somme de 2 585 ke pour le porter de 14 940 euros à 2 599 700.80 euros. Cette augmentation est réalisée au moyen de l'émission au pair de 6 461 902 parts nouvelles de 0.40 euros de valeur nominale.
- L'assemblée générale du 13 juin 2018 de la société Aupera, filiale d'Advenis, dans sa cinquième résolution, a décidé d'amortir une partie de ses pertes en réduisant d'un montant de 2 585 ke le capital social, le ramenant ainsi de 2 599 700.80 euros à 14 940 euros divisé en 37 350 parts de 0.40 euros de nominal.
- La participation de la société Aupera a été dépréciée de manière concomitante à l'opération de réduction de capital.
- Le 21 juin 2018, la société Advenis REIM a procédé à une augmentation de capital par conversation de créance pour le porter de 140 ke à 3 561 ke.
- Le 27 juillet 2018, cession de 51% des titres AIM à la société C-Quadrat.
- Augmentation de l'emprunt HPI pour 5 566 ke.
- Augmentation des prêts d'Advenis à ses filiales pour un montant de 2 867 ke : +46 ke pour Réalista Résidence ; +266ke pour Advenis Conseil ; +2 146 ke pour Advenir Property Management ; +397 ke pour Advenis Facility Management.
- Une dotation pour dépréciation des titres d'un montant global de 11 221Ke :
  - Aupéra : 4 718 Ke (dépréciation des titres à 100%)
  - AFC : 50 Ke
  - AAM : 5 708 Ke
  - AGP : 644 Ke (dépréciation des titres à 100%)
  - RENO : 19 Ke (ajustement des titres à leur valeur de réalisation)
  - RENO 4 : 22 Ke (ajustement des titres à leur valeur de réalisation)
  - RENO 6 : 45 Ke (ajustement des titres à leur valeur de réalisation)
  - BSA FPN : 15 Ke Une reprise de provision sur titres ARES (2 666ke) a été comptabilisée sur l'exercice.
- Une dotation pour dépréciation des comptes courants AGP (4 888 ke), AVA (251 ke) et AFC (19ke) a été doté au cours de l'exercice.

### Obligations Convertibles en Actions

Advenis a émis, le 26 Février 2018, un emprunt obligataire convertible en actions à échéance 2021 pour un montant total de 10 266Ke, correspondant à l'émission 4.406 OC de valeur nominale unitaire de 2.330 euros. L'Emission a été souscrite par compensation de créances à hauteur d'environ 5 millions d'euros.

### 1.2 Continuité d'exploitation

Au 31 décembre 2018, les comptes annuels ont été établis et arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation. La réalisation des éléments décrits ci-après est déterminante dans l'appréciation du principe de continuité d'exploitation au niveau du groupe Advenis.

- La cession des 49% détenus par Advenis SA dans le capital de C-Quadrat Asset Management France SAS pour un montant de 2,2 millions d'euros, qui fait l'objet d'un « term sheet » conclu le 26 Mars 2019 avec C-Quadrat Luxembourg et aux termes duquel sont spécifiées des conditions suspensives à la réalisation de la cession projetée (notamment obtention des autorisations préalables de l'Autorité des marchés financiers en application des articles L.532-9-1 et suivants du Code monétaire et financier)
- Le renouvellement des facilités de caisse pour un montant de 0,6 millions d'euros
- Le soutien financier du Groupe Inovalis, actionnaire majoritaire d'Advenis, qui a émis une lettre de soutien et de garantie de créance à hauteur de 2,7 millions d'euros incluant un engagement de porte-fort à hauteur de 1,5 millions d'euros

La non réalisation de ces éléments pourrait remettre en cause l'application de certains principes comptables et notamment l'évaluation de certains actifs et passifs.

### 1.3 Evénements post-clôture

#### Signature d'un « term-sheet » relatif à un projet de cession des 49 % du capital de la société C-Quadrat Asset Management France détenus par Advenis à la société C-Quadrat Luxembourg

Le 26 mars 2019, Advenis et C-Quadrat Luxembourg ont conclu un « term sheet » portant sur la cession par Advenis à C-Quadrat Luxembourg des 49 % du capital et des droits de vote qu'elle détient dans la société C-Quadrat Asset Management France.

Il est projeté une cession desdites actions et droits de vote sous conditions suspensives (notamment de l'obtention des autorisations préalables de l'AMF en application des articles L.532-9-1 et suivants du Code monétaire et financier), et ce, pour un montant de 2,2 millions d'euros.

### 1.4 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (Règlement ANC 2016-07).

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 société a arrêté ses comptes dans une perspective de continuité d'exploitation, dans la mesure où le soutien de la maison mère reste acquis.

## 2 Informations relatives au bilan

### 2.1 Actif

#### 2.1.1 Tableau des immobilisations

Tableau 2054, voir Annexe.

#### 2.1.2 Tableau des amortissements

Tableau 2055, voir Annexe.

#### 2.1.3 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

#### *Amortissements*

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Logiciels et progiciels	Linéaire	1 an
Autres immobilisations incorporelles	Linéaire	1 an

#### 2.1.4 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

#### *Amortissements*

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Installations générales et agencements	Linéaire	8 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	5 à 8 ans

## 2.1.5 Immobilisations financières

### 2.1.5.1 Titres de filiales et participations

- Liste des filiales et participations
  - Tableau page suivante
- Mouvements principaux
  - Le 27 juillet 2018, Advenis a cédé 51% des titres AIM à la société C-Quadrat.

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					
<b>1. Filiales (+50 % du capital détenu par la société)</b>										
Advenis Value Add	1 600 000	-5 010 466	100%	2 276 555	0	4 848 881	-	850 314	-884 474	
Advenis Gestion Privée	325 230	-15 394 542	100%	1 820 302	0	12 146 483	-	12 384 267	-2 596 257	
AF Corporate	38 750	-736 378	100%	1 138 766	0	724 135	-	-	-33 765	
Aupera	14 940	-2 098 428	95.01%	8 385 596	0	162 354	-	16 652 177	-1 600 238	
Advenis Ass Man.	40 000	995 622	100%	50 000 000	11 356 674	440 778	-	2 025 636	-186 017	
IAF Services	1 000	1 000	51%	482	482	1 097 099	-	4 771 702	/	
Advenis Reim	3 561 000	5 600 262	100%	3 561 000	3 561 000			11 550 204	2 050 552	
Advenis Real Estate solutions GMBH	25 000	2 736 756	100%	5 000 000	5 000 000			2 331 210	608 564	
<b>2. Filiales (-50 % du capital détenu par la société)</b>										
C-quadrat	2 401 458	5 238 983	49%	4776203	4776203		-	10 589 426	1 294 723	

### 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 250K€, ont été dépréciée pour 109K€ sur l'année pour atteindre un montant total de dépréciation de 159K€.

### 2.1.5.3 Créances immobilisés

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle de ces actifs est inférieure à la valeur nette comptable.

- Classement par échéance

Tableau 2057 - voir Annexe.

### 2.1.5.4 Informations sur les actions propres détenues en immobilisations financières

Les actions propres sont valorisées selon le cours moyen de bourse du dernier mois avant la clôture de l'exercice.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle de ces actifs est inférieure à la valeur nette comptable.

	Nombre de titres			Valeur des titres en €	
	Achetés au cours de l'exercice	Vendus au cours de l'exercice	A la clôture de l'exercice	Valeur brute	Valeur nette
Actions propres sur contrat de liquidité	65 515	60 363	14 093	7 881	7 881

### 2.1.6 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

#### *2.1.6.1 Classement par échéance*

Tableau 2057 - voir Annexe.

#### *2.1.6.2 Produits à recevoir*

	Montant en €
Autres créances	5 749
Total	5 749

### 2.1.7 Comptes de régularisation

#### **2.1.7.1 Charges constatées d'avance**

	Montant en €
Charges d'exploitation	37 667
Total	37 667

-

## 2.2 Passif

### 2.2.1 Tableau de variation des capitaux propres

En €	N-1	+	-	N
Capital	4 725 492			4 725 492
Primes, réserves	70 790 884			70 790 884
Report à nouveau	(34 200 876)	(6 576 961)		(40 777 837)
Résultat	(6 576 961)	(9 443 143)	(6 576 961)	(9 443 143)
<b>Total</b>	<b>34 738 538</b>	<b>(16 020 104)</b>	<b>(6 576 961)</b>	<b>25 295 396</b>

### 2.2.2 Capital

#### **2.2.2.1 Mouvements de l'exercice**

Le capital est composé de 7 875 820 actions de 0,60 euros de valeur nominale.

	Nombre d'actions	Valeur en €
Position début de l'exercice	7 875 820	4 725 492
Titres créés		
Titres remboursés		
Position fin de l'exercice	7 875 820	4 725 492

#### 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 Bons de souscription d'actions

Aucun bon de souscription n'a été émis ou exercé sur l'exercice 2018.

Le nombre de Bon de Souscription d'Action en circulation au 31/12/2018 est de 336 000 à un prix d'exercice de 11,30€ par bon. La période d'exercice de ces bons est du 6 janvier 2015 au 6 janvier 2020.

#### 2.2.2.4 Stock Option

Il existe également un plan de stock option (plan initial de 95 000 actions) dont la période d'acquisition était du 25 février 2014 au 25 février 2018 à un prix d'exercice de 5,70€ par action. Le plan prévoit une période d'exercice de 2 ans à compter du 25 février 2018 sous condition du statut du bénéficiaire.

#### 2.2.2.5 Actions Gratuites

Au terme d'un plan d'attribution d'actions gratuites de février 2014, 20 000 actions gratuites ont été attribuées. Le plan a pris fin le 24 février 2018.

### 2.2.3 Provisions pour risques et charges

#### 2.2.3.1 Tableau des provisions pour risques et charges

En €	Montant au début de l'exercice	Constitution par fonds propres	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Reprises par fonds propres	Montant à la fin de l'exercice
Provision pour litige	200 000		25 000		35 400		189 600
Provisions pour charges	0						0
Autres provision pour charges	3 238		13 305		4 376		12 167
<b>Total</b>	<b>203 238</b>		<b>38 305</b>		<b>39 776</b>		<b>201 767</b>

La provision pour litige de 190ke couvre le risque estimé par la direction concernant les litiges sociaux

#### 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

#### 2.2.4.1 Classement par échéance

Tableau 2057 - voir Annexe.

### 2.2.5 Autres dettes

#### 2.2.5.1 Classement par échéance

Tableau 2057 - voir Annexe.

#### 2.2.5.2 Charges à payer

Charges à payer	Montant en €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 482
Emprunts et dettes financières divers	1 012 448
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	965 621
Dettes fiscales et sociales	206 819
Total	2 190 372

### 3 Informations relatives au compte de résultat

#### 3.1 Ventilation du chiffre d'affaires par secteur d'activité

Secteur d'activité	Montant en €
Frais de siège	2 367 107
Refacturations	349 675
Autres produits	136 647
Total	2 853 428

#### 3.2 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à - 9 951 Ke et les principales masses sont les suivantes :

- Revenus de titres de participation	5 241 Ke
- Produits d'intérêts sur prêts	58 Ke
- Produits d'intérêts sur comptes courants	262 Ke
- Reprise sur provision titres immobilisée	2 682 Ke
- Provision pour dépréciation de titres	-11 346€
- Provision pour dépréciation des comptes courants	- 5 223Ke
- Charges d'intérêts sur comptes courants et prêt	-1 619 Ke
- Charges sur cession de valeurs mobilières de placement	-8 Ke

#### 3.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à -70 Ke et les principales masses sont les suivantes :

- VNC des éléments cédés	- 2 436 Ke
- Amendes et pénalités	-3 Ke
- Autres charges exceptionnelles	-37 Ke
- Produits de cession d'immobilisations financières	2 400 Ke
- Produits exceptionnels de gestion	5 Ke
- Reprise sur provision exceptionnelle	4 Ke

#### 3.4 Impôt sur les bénéfices

##### 3.4.1 Ventilation

	Résultat courant en €	Résultat exceptionnel (et participation) en €	Total
Résultat avant impôts	-10 172 031	- 70 987	- 10 243 018
Impôts : - au taux de 33.1/3 %	-799 876		-799 876
- sur PVLT			
Résultat après impôts			-9 443 142

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 2018, à 42 428 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 <sup>er</sup> janvier 2003	Advenis Value Add
Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2004	Avenir Finance Corporate
Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2011	AUPERA
Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2015	Réalista Résidences Advenis Facilities Management Advenis Property Management Advenis Asset Management Advenis Conseil
Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2016	Advenis Gestion Privée
Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2018	Advenis REIM

## 3.5 Crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE)

Le CICE (Crédit d'impôt compétitivité emploi) comptabilisé dans les comptes de notre entité à la clôture de l'exercice s'élève à 3 422 €.

Au compte de résultat, notre entité a retenu la comptabilisation du CICE en diminution des charges de personnel.

Au bilan, il a été imputé en moins du poste IS à payer pour 3 422€.

Ce « produit » correspond au crédit d'impôt qui va être utilisé à l'occasion de la déclaration du solde de l'impôt société.

Il traduit le droit au CICE acquis par notre entité relatif aux rémunérations éligibles comptabilisées dans l'exercice.

Le CICE a permis notamment de participer partiellement au financement en matière d'amélioration de notre fonds de roulement.

## 4 Autres informations

### 4.1 Engagements et opérations non-inscrits au bilan

#### 4.1.1 Engagements financiers

Données en K€	N	N - 1
Engagements donnés		
Nantissement des titres Advenis REIM	3 561	
Nantissement des titres AIM et AGP		4700

La société apporte son soutien financier aux filiales AFC, Advenis Gestion Privée, Advenis Value Add et Aupera.

#### 4.1.2 Engagements pris en matière de retraite

Engagements retraite en €	Provisionné	Non provisionné	Total
I. D. R.		22 497	22 497

- Description des méthodes actuarielles et principales hypothèses économiques retenues :
  - taux d'actualisation : 1.5%
  - taux d'évolution des rémunérations : 1.5 %
  - table de rotation du personnel : moyenne nationale
  - table de mortalité : statistique Insee
  - départ à la retraite à l'initiative du salarié à l'âge de 65 ans
  - taux de charges sociales moyen retenu pour le calcul de la provision : 47 %

#### 4.2 Effectif moyen

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	2	-
Employés	1	-
Total	3	-

#### 4.3 Rémunération des dirigeants

Rémunérations allouées aux membres :

- des organes d'administration : 85 745 €
- des organes de direction : 206 507 €



Désignation de l'entreprise		SA ADVENIS		31122018		Néant <input type="checkbox"/>		
CADRE A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations				
				Construite à une immobilisation postérieurement au début de l'exercice ou résultat d'annulation ou liquidation		Acquisitions, cessions, apports et versements de poste à poste		
INCORP.	Frais d'établissement et de développement	TOTAL I		CZ		D8	D9	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II		KD	4 773	KE	KF	
CORPORELLES	Terrains			KG		KH	KI	
	Constructions	Sur sol propre	Droit Compensé	L8		KJ		KL
		Sur sol d'autrui	Droit Compensé	M1		KM		KO
	Installations générales, agencements* et aménagements des constructions		Droit Compensé	M2		KP		KR
			Droit Compensé	M3		KS		KU
	Installations techniques, matériel et outillage industriels		Droit Compensé	M4		KV		KX
			Droit Compensé	M5		KW		KX
	Autres immobilisations corporelles	Matériel de transport *			KY		KZ	LA
		Matériel de bureau et mobilier informatique			LB	121681	LC	LD
		Emballages récupérables et divers *			LE		LF	LG
		Immobilisations corporelles en cours			LH	112983	LI	LJ
		Avances et acomptes			LK		LL	LM
		TOTAL III			LN	264213	LO	LP
FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence			SG		SM	SN	
	Autres participations			SU	72172479	SV	SW	
	Autres titres immobilisés			IP	793010	IR	IS	
	Prêts et autres immobilisations financières			IT	95217	IU	IY	
	TOTAL IV			LQ	73060707	LR	LS	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				OG	73329693	OH	OJ	
CADRE B	IMMOBILISATIONS	Dérivations		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Affectations légales ou réserves par suite de liquidation		
		par versement de poste à poste	par annulation à des titres ou contre leurs avances ou réserves d'une nature ou liquidation			Valeur d'origine des immobilisations et fin d'exercice		
INCORP.	Frais d'établissement et de développement	TOTAL I		IN		DO	DP	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II		IO	4 773	LW	IX	
CORPORELLES	Terrains			IP		IX	IY	
	Constructions	Sur sol propre			IQ		MA	MB
		Sur sol d'autrui			IR		MD	ME
	Installations générales, agencements* et aménagements des constructions				IS		MG	MH
					IT		MJ	MK
	Autres immobilisations corporelles	Matériel de transport			IU	12999	MN	MO
		Matériel de bureau et informatique			IV		MP	MQ
		Emballages récupérables et divers *			IW	96595	MT	MU
		Immobilisations corporelles en cours			IX		MV	MW
		Avances et acomptes			IY		MZ	NA
		TOTAL III			IZ	109594	NH	NI
	FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence			IZ		OU	OV
		Autres participations			JO	2435868	OY	OZ
Autres titres immobilisés				II		ZC	ZE	
Prêts et autres immobilisations financières				IJ		ZF	ZG	
TOTAL IV				IZ	2435868	NK	NL	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				I4	2550236	OL	OM	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032



Désignation de l'entreprise : SA ADVENTIS		31122018		Néant <input type="checkbox"/>				
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES		Montants bruts				
		A 1 an au plus		A plus d'1 an				
DELI-ACTIF (MARQUE)	Créances rattachées à des participations	UL	4006641	UM	2924585	UN	1082056	
	Prêts (1) (2)	UP		UR		UR		
	Autres immobilisations financières	UT	247076	UV		UW	247076	
DU L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA	33570		33570			
	Autres créances clients	VX	8382577		8382577			
	Créance représentative de titres (Provision pour dépréciation des prêts ou remis en garantie * (sauf créance constatée))	ZI						
	Personnel et comptes rattachés	UY						
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ						
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	VM	2392826		2392826		
		Taxe sur la valeur ajoutée	VB	436109		436109		
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN					
		Divers	VP	5748		5748		
	Groupe et associés (2)	VC	20376583		20376583			
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VII	63694		63694			
	Charges constatées d'avance	VS	37667		37667			
	<b>TOYEAUX</b>		VU	35982496	VU	34653364	VV	1329132
	REVOIR	(1) Montants des - Prêts accordés en cours d'exercice	VD	2866641				
		(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VE					
		VF						
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montants bruts		A 1 an au plus		
		A plus d'1 an et 5 ans au plus		A plus de 5 ans				
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y	1012448		1012448			
Autres emprunts obligataires (1)		7Z						
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	WG	149891		149891			
	à plus d'1 an à l'origine	VH						
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	11932644		211789		11720855	
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	2060356		2060356			
Personnel et comptes rattachés		8C	136290		136290			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	73824		73824			
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E						
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	1347228		1347228			
	Obligations cautionnées	VX						
Autres impôts, taxes et assimilés		VQ	14706		14706			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J	195290		195290			
Groupe et associés (2)		VI	8379397		8379397			
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K						
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie *		ZZ						
Produits constatés d'avance		8L	18914		18914			
<b>TOYEAUX</b>		VY	25320992	VZ	13600137		11720855	
REVOIR	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ	6132264	(2) Montants des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL			
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	200000	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032				

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 Décembre 2018

A l'assemblée générale de la société ADVENIS,

## 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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note 1.2. de l'annexe des comptes annuels qui précise que le principe de continuité d'exploitation au niveau du groupe Advenis est conditionné aux éléments suivants :

- La cession des 49% détenus par Advenis SA dans le capital de C-Quadrat Asset Management France SAS pour un montant de 2,2 millions d'euros, qui fait l'objet d'un « term sheet » conclu le 26 Mars 2019 avec C-Quadrat Luxembourg et aux termes duquel sont spécifiées des conditions suspensives à la réalisation de la cession projetée (notamment obtention des autorisations préalables de l'Autorité des marchés financiers en application des articles L.532-9-1 et suivants du Code monétaire et financier) ;
- le renouvellement des facilités de caisse pour un montant de 0,6 millions d'euros ;
- le soutien financier du Groupe Inovalis, actionnaire majoritaire d'Advenis, qui a émis une lettre de soutien à hauteur de 2,7 millions d'euros incluant un engagement de porte-fort à hauteur de 1,5 millions d'euros.

## Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation », nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## Évaluation des titres de participation et créances rattachées

### Risque identifié

Les titres de participation et leurs créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2018 pour un montant net de 26,4 millions d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué dans la note 2.1.5.1 de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base de l'actualisation des flux de trésorerie. L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer et notamment ceux relevant des éléments prévisionnels.

La concurrence et l'environnement économique auxquels sont confrontées certaines filiales, ainsi que l'implantation géographique de certaines d'entre elles, peuvent entraîner une baisse de leur activité et une dégradation du résultat opérationnel.

Dans ce contexte et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment la probabilité de réalisation des prévisions, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation, créances rattachées et, le cas échéant, provisions pour risques liées à une situation nette négative d'une filiale constituait un point clé de l'audit.

### Notre réponse

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et, selon les titres concernés à :

- Obtenir les prévisions de flux de trésorerie et d'exploitation des activités des entités concernées établies par leurs directions opérationnelles et apprécier leur cohérence avec les données prévisionnelles issues des derniers business plan, établis par la Direction pour chacune de ces activités ;
- Vérifier la cohérence des hypothèses retenues avec l'environnement économique aux dates de clôture et d'établissement des comptes. Nous avons également analysé la cohérence des prévisions et réalisé nos propres analyses de sensibilité sur les tests de perte de valeur. Ces analyses ont été menées avec l'aide de nos experts en évaluation et ont été partagées avec la Direction du groupe ;
- Comparer les prévisions retenues pour des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes afin d'apprécier la réalisation des objectifs passés ;
- Vérifier que la valeur résultant des prévisions de flux de trésorerie a été ajustée du montant de l'endettement de l'entité considérée.
- Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :
- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- Vérifier la comptabilisation d'une provision pour risques dans les cas où la société est engagée, juridiquement ou par les intentions de gestion de la Direction à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

## Vérfications 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.441-4 du code de commerce.

## Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

## Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ADVENIS par l'assemblée générale du 1er juin 2004 pour le cabinet MAZARS et du 15 juin 2018 pour le cabinet AUREALYS.

Au 31 décembre 2018, le cabinet MAZARS était dans la 15ème année de sa mission sans interruption et le cabinet AUREALYS dans la 1ère année de sa mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Villeurbanne et à Paris, le 17 avril 2019

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

**Baptiste Kalasz**



**AUREALYS**

**Fabrice Abtan**



## RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

A l'assemblée générale de la société ADVENIS,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

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 et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts 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 et engagements. 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 et engagements 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 et engagements déjà approuvés 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 et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de **l'exercice écoulé**

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avenant n°2 au prêt HOCHÉ PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS S.à.r.l

Personnes concernées :

Jean-Daniel COHEN, dirigeant de HOCHÉ PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS S.à.r.l. et administrateur d'ADVENIS.

Nature, objet et modalités :

Par avenant n°2 en date du 13 février 2018, et ayant été autorisé par le Conseil d'administration du même jour :

- il a été convenu de proroger la date de remboursement final du Prêt au 16 février 2018 ;
- HOCHÉ PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS S.à.r.l. s'est engagé irrévocablement en cas d'émission d'obligations donnant accès au capital à participer à ladite émission à hauteur au minimum du montant du Prêt (principal et intérêts capitalisés) et il a été convenu que le montant du Prêt et une partie des intérêts pourraient être remboursés et payés par compensation de créance avec la créance relative à l'émission du titre obligataire.

Suivant délégation de l'Assemblée Générale des actionnaires d'ADVENIS du 29 juin 2017, le Conseil d'administration d'ADVENIS a décidé lors de sa réunion du 25 janvier 2018 de l'émission d'obligations convertibles en actions.

Le 14 février 2018, conformément aux termes de l'avenant n°2, la société HOCHÉ PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS S.à.r.l. a souscrit à cette émission d'obligations convertibles, par compensation de créance, à hauteur de 5.000.180 euros.

Par ailleurs, l'ensemble des intérêts a été payé à HOCHÉ PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS S.à.r.l. (remboursement en principal et intérêt d'un montant total de 5.366 K€).

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

L'intérêt pour ADVENIS de conclure cette convention était de financer un besoin en fonds de roulement.

**Protocole d'accord relatif au paiement des dettes des sociétés du Groupe ADVENIS (AIM et AGP) vis-à-vis du Groupe AGEAS et autorisation de Nantissement des titres de la société AREIM au profit d'AGEAS FRANCE**

Personnes concernées :

Monsieur Alain REGNAULT, Directeur Général et représentant permanent d'AGEAS FRANCE, et Administrateur d'ADVENIS

Nature, objet et modalités :

Ce Protocole a été conclu le 18 avril 2018 entre d'une part INOVALIS, ADVENIS, ADVENIS GESTION PRIVEE, ADVENIS INVESTMENT MANAGERS (ci-après le « Groupe ADVENIS ») et d'autre part AGEAS, SICAVONLINE, SICAVONLINE PARTENAIRES et AGEAS PATRIMOINE (ci-après le « Groupe AGEAS »).

La conclusion de ce Protocole a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 6 mars 2018. Le Protocole prendra fin le 31 décembre 2019.

Depuis 2009, les Groupes ADVENIS et AGEAS entretiennent un partenariat commercial formalisé via un ensemble contractuel et notamment via les conventions suivantes :

- une convention de distribution conclue le 16 décembre 2008 entre ADVENIS INVESTMENT MANAGERS (également aux présentes « AIM ») et SICAVONLINE.
- une convention de délégation de la gestion commerciale conclue le 29 décembre 2013 entre ADVENIS GESTION PRIVEE (également aux présentes « AGP ») et AGEAS FRANCE.

Au titre de ces Conventions, SICAVONLINE et AGEAS FRANCE détenaient des créances sur AIM et AGP (ci-après les « Créances ») d'un montant total au 31 décembre 2017 de 5.500.000 euros.

Afin de permettre et d'organiser le règlement desdites Créances, la Société a conclu avec AGP, AGEAS FRANCE et SICAVONLINE un protocole (ci-après le « Protocole ») en date du 18 avril 2018, après autorisation du Conseil d'administration en date du 6 mars 2018.

Aux termes dudit Protocole sont ainsi définis et arrêtés :

- les modalités de règlement des Créances par le Groupe ADVENIS (notamment mise en place d'un calendrier de remboursement) ;
- un échéancier de paiement par le Groupe ADVENIS, au Groupe AGEAS, des créances nées et à naître au cours des exercices 2018 et 2019 au titre du partenariat commercial ;
- l'engagement par le Groupe AGEAS au règlement mensuel au Groupe ADVENIS des commissions à naître sur encours/rétrocessions dues, au titre dudit partenariat (et notamment de la convention de délégation de gestion commerciale du 29 décembre 2013) (ci-après la « Créance AGP »).

Par ailleurs, il était convenu que les engagements pris vis-à-vis du Groupe AGEAS, aux termes du Protocole soient sous réserve du respect de ses propres obligations au titre du Protocole, garantis par :

- i. la délégation par le Groupe ADVENIS d'AGEAS PATRIMOINE au titre de la Créance AGP ;
- ii. et, à titre subsidiaire, un nantissement de premier rang sur les titres d'ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (également aux présentes « AREIM ») détenus par la Société au profit d'AGEAS FRANCE (ci-après le « Nantissement »).

Le Conseil d'administration en date du 6 mars 2018 a autorisé ledit Nantissement.

Les Créances ont été remboursées dans leur intégralité (soit 5.500.000 euros). Les dispositions du Protocole continuent à s'appliquer.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

La conclusion d'un tel Protocole est dans l'intérêt d'ADVENIS dans la mesure où il permet le rétablissement du caractère normal des relations financières en vertu de son partenariat commercial avec le Groupe AGEAS.

La garantie autorisée par le Conseil d'administration est dans l'intérêt d'ADVENIS dans la mesure où le Nantissement est une garantie offerte au Groupe AGEAS dans le cadre du Protocole, lui-même nécessaire afin de rétablir le caractère normal des relations financières avec le Groupe AGEAS.

### Convention d'assistance INOVALIS à ses filiales

#### Personnes concernées :

Les personnes concernées par cette convention sont :

- INOVALIS, société détenant 65.45% 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.

INOVALIS apporte son assistance à ses filiales dans le cadre d'une Convention d'assistance conclue le 28 juillet 2014 et autorisée par le Conseil d'administration du 18 juillet 2014, dans les domaines suivants :

- Gestion administrative, comptable et financière,
- Gestion juridique et fiscale,
- Gestion du personnel,
- Gestion de l'informatique,
- Définition de la politique commerciale et marketing,
- Gestion de la croissance.

Le Conseil d'administration du 18 octobre 2018 a autorisé la signature de cette convention.

#### Modalités :

La refacturation des coûts réellement engagés par la société INOVALIS est établie avec une marge de 10% sauf cas particulier.

Concernant les autres frais, la rémunération d'INOVALIS est égale au total des frais d'exploitation notamment les primes et les salaires, hors frais financiers supportés par INOVALIS, en rapport avec les services rendus, augmentés d'une marge de 10%. Le montant ainsi obtenu est réparti selon les clés de répartition adaptées aux services rendus.

Cette convention d'assistance entre en vigueur à compter du 28 juillet 2014, elle est conclue pour une période initiale s'achevant le 31 décembre 2015, elle sera ensuite renouvelable par tacite reconduction par période d'un an.

Le montant des refacturations d'INOVALIS au groupe ADVENIS au titre de cette convention est le suivant :

<b>ASSISTANCE INOVALIS AUX SOCIETES DU GROUPE Exercice 2018</b>	<b>MONTANT (en € HT)</b>
Advenis	908 038,52
Advenis Asset Management	138 190,57
Advenis Facility Management	38 667,80
Advenis Property Management	94 362,95
Advenis Conseil	256 468,94
Realista Résidences	1 892,87
Aupera	1 117 329,57
Advenis Real Estate Solutions GmbH	3 600,00
Advenis Value Add	1 111,00
Avenir Finance Corporate	0,00
Advenis Gestion Privée	102 822,41
Advenis Investment Managers (jusqu'au 20.06.2018)	6 990,84
Advenis Real Estate Investment Management (à compter du 20.06.2018)	0,00

*Motifs justifiant de son intérêt pour la société :*

La convention présente un intérêt pour la société notamment en ce qu'elle permet d'harmoniser la politique de gestion et les ressources du groupe auquel la société ainsi que l'ensemble des sociétés parties à la convention appartiennent.

**Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale**

**Conventions et engagement approuvés 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 et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

**Avenant à l'accord de partenariat et d'investissement avec AGEAS, SICAVONLINE PARTENAIRES du 29 novembre 2013 et son avenant du 5 août 2016 relatifs à la distribution de produits d'assurance et de produits d'épargne patrimoniale**

*Personne concernée :*

Monsieur Alain REGNAULT, Directeur Général et représentant permanent d'AGEAS FRANCE, Administrateur d'ADVENIS, actionnaire de la société SICAVONLINE à hauteur de plus de 99,99%, la société SICAVONLINE ayant absorbé le 28 décembre 2018 la société SICAVONLINE PARTENAIRES jusqu'alors détenue à 100% par AGEAS FRANCE.

*Nature et objet :*

Le Conseil d'administration du 26 juillet 2016 a autorisé la signature par votre société d'un avenant à l'accord de partenariat et d'investissement signé initialement le 29 novembre 2013.

Pour rappel, cet accord avait été signé entre ADVENIS et ADVENIS GESTION PRIVEE d'une part, et AGEAS FRANCE, SICAVONLINE et SICAVONLINE PARTENAIRES d'autre part, afin de convenir 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 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 d'inclure la société AGEAS PATRIMOINE au nombre des parties au Contrat de Partenariat et 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.

L'avenant a été signé le 5 août 2016.

*Modalités :*

Les nouvelles modalités de rémunération convenues sont les suivantes : à compter du 1er janvier 2017, et pour les années civiles 2017, 2018 et 2019, les Parties ont convenu qu'ADVENIS GESTION PRIVEE bénéficierait 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).

Les nouvelles modalités de rémunération ont été appliquées sur l'exercice 2018.

**Contrat constitutif GEIE IAF SERVICES**

*Personnes concernées :*

Les personnes concernées par cette convention sont :

- INOVALIS en tant qu'actionnaire 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 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.

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 2018, les cotisations facturées par le GEIE IAF SERVICES à chacun de ses membres ont été les suivantes :

<b>CONTRAT CONSTITUTIF DU GEIE IAF SERVICES</b> <b>Exercice 2018</b>	<b>MONTANT</b> <b>(en € HT)</b>
Inovalis	807 808,30
Advenis	389 522,45
Advenis Asset Management	96 949,71
Advenis Facility Management	324 694,55
Advenis Property Management	632 645,59
Advenis Conseil	420 501,96
Realista Résidences	84 296,65
Aupera	207 029,00
Advenis Real Estate Solutions GmbH	53 818,71
Advenis Value Add	39 267,39
Avenir Finance Corporate	0,00
Advenis Gestion Privée	821 635,96
C-Quadrat Asset Management France	218 709,45
Advenis Real Estate Investment Management	153 911,26

Prêt HOCHÉ PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS S.à.r.l et son avenant n°1

Personnes concernées :

Jean-Daniel COHEN, dirigeant de HOCHÉ PARTNERS INTERNATIONAL et de HOCHÉ PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS S.à.r.l et Administrateur d'ADVENIS.

Nature, objet et modalités :

Le Conseil d'Administration du 2 juin 2017 a autorisé la signature d'une convention de prêt d'un montant de 5.000.000 €. La convention a été signée le 15 juin 2017.

A cette date, la société HOCHÉ PARTNERS INTERNATIONAL a consenti à votre société un prêt pour un montant maximum de 5.000.000 € qui serait remboursé par compensation avec la souscription aux obligations convertibles en actions à émettre par votre société ou au plus tard le 31 octobre 2017, et dont le taux d'intérêt serait de 15 % (ci-après le « Prêt »).

Le même jour, le Prêt a été cédé à la société HOCHÉ PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS S.à.r.l.

Par avenant n°1 en date du 18 octobre 2017, et en raison du décalage de l'émission des obligations convertibles en actions, le Prêt a été modifié afin de fixer sa date de remboursement au 31 janvier 2018.

Au cours de l'exercice 2018, il a été conclu un avenant n°2 en date du 13 février 2018 puis le prêt a été entièrement soldé.

*b) Sans exécution au cours de l'exercice écoulé*

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au titre de l'exercice écoulé.

**Nantissement des titres d'ADVENIS GESTION PRIVÉE et ADVENIS INVESTMENT MANAGERS**

Personnes concernées :

Jean-Daniel COHEN, dirigeant de HOCHÉ PARTNERS INTERNATIONAL et de HOCHÉ PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS S.à.r.l. et Administrateur d'ADVENIS.

Nature, objet et modalités :

Le Conseil d'Administration du 2 juin 2017 a autorisé l'octroi de garanties sous forme de nantissements des titres ADVENIS GESTION PRIVÉE et ADVENIS INVESTMENT MANAGERS au profit de HOCHÉ PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS S.à.r.l. afin de garantir le remboursement du prêt

Le 14 février 2018, le prêt ayant été remboursé, HOCHÉ PARTNERS PRIVATE EQUITY INVESTORS S.à.r.l. a donné mainlevée par actes sous signature privée des nantissements des titres AGP et AIM.

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

Personne concernée :

Monsieur Alain REGNAULT, Directeur Général et représentant permanent d'AGEAS FRANCE, et Administrateur d'ADVENIS.

Nature et objet :

Le Conseil d'Administration du 26 juillet 2016 a autorisé la signature d'un protocole relatif à la gestion de la garantie de passif relative au contrat de garantie du 29 novembre 2013.

Dans le cadre de la signature du contrat de cession et d'acquisition d'actions des titres de SICAVONLINE et de SICAVONLINE PARTENAIRES signé entre Advenis et Agéas France, ADVENIS a consenti à AGEAS FRANCE une garantie d'actif et de passif. A ce titre, 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 Vélière Capital), sans pouvoir déterminer le montant de son indemnisation. ADVENIS et AGEAS FRANCE ont conclu un protocole relatif aux modalités de gestion de la réclamation susvisée.

Le protocole a été conclu le 5 août 2016.

Modalités :

- Les Commissions Ante 2017 feront l'objet d'une indemnisation par ADVENIS au titre du Contrat de Garantie à hauteur de 65% de leur montant, après déduction d'un montant égal à 35% des Provisions afférentes aux Commissions Ante 2017 faisant l'objet de l'Indemnisation.
- En cas de règlement de Commissions par PROMELYS à compter du 1er janvier 2017, les sommes recouvrées par SICAVONLINE s'imputeront pour 50% de leur montant sur le montant de l'Indemnisation due par ADVENIS au titre de la Réclamation.
- Nonobstant ce qui précède, le montant de l'Indemnisation Nette ne pourra pas excéder le plafond de 600.000 €.
- Les Commissions Post 2017, même si elles restent impayées, ne seront pas indemnisées par ADVENIS.

Ce protocole n'a donné lieu à aucun versement d'indemnisation au cours de l'exercice 2018.

Protocole avec AGEAS du 21 avril 2015 et son avenant du 5 août 2016 relatifs à la participation d'AGEAS dans la SCPI Eurovalys

Personnes concernées :

Monsieur Alain REGNAULT, Directeur Général et représentant permanent de la société AGEAS FRANCE et Administrateur d'ADVENIS.

Nature et objet :

Le Conseil d'administration du 26 juillet 2016 a autorisé la signature d'un avenant au protocole du 21 avril 2015.

Pour rappel, ce protocole avait été signé entre ADVENIS, AVENIR FINANCE GESTION PRIVEE (devenue ADVENIS GESTION PRIVEE) et AGEAS FRANCE, pour définir les droits et obligations de chacune des sociétés précitées dans le cadre de la souscription par AGEAS FRANCE de parts de la SCPI Eurovalys (à hauteur de 13,5 Me), dont ADVENIS INVESTMENT MANAGERS est la société de gestion.

Ce Protocole prévoyait qu'à défaut d'atteinte des objectifs de collecte par ADVENIS GESTION PRIVEE (i.e 130 millions d'euros) au 31 décembre 2016, AGEAS FRANCE pourrait se désengager totalement ou partiellement de son investissement et qu'à défaut pour ADVENIS de respecter ses engagements de rachat des parts de la SCPI ou de non indemnisation d'une perte constatée par AGEAS FRANCE, ADVENIS transférerait à AGEAS FRANCE la propriété de titres de SICAVONLINE et de SICAVONLINE PARTENAIRES.

L'avenant a été signé le 5 août 2016.

Modalités :

Compte tenu de la cession des actions dont il est fait état au paragraphe 1.3, ADVENIS et AGEAS FRANCE ont conclu cet avenant afin d'anticiper les conditions de sortie éventuelle d'AGEAS FRANCE et de prévoir de nouvelles modalités d'indemnisation d'AGEAS FRANCE en cas de défaut d'ADVENIS :

- ne plus conditionner les modalités du désengagement d'AGEAS FRANCE de la SCPI à l'atteinte d'un quelconque objectif de collecte en assurance vie ou PERP,
- ADVENIS s'est engagée à acquérir, à faire acquérir par un tiers, ou à faire racheter par la SCPI, les parts de la SCPI détenues par AGEAS FRANCE, au minimum au « prix de retrait » (tel que ce terme est défini dans la note d'information et les statuts de la SCPI), selon un échéancier,
- ADVENIS s'est engagée à faire en sorte qu'ADVENIS INVESTMENT MANAGERS, en sa qualité de société de gestion de la SCPI, rembourse à Agéas France les commissions de souscription de 324.000 € (frais de recherche des investissements) payées par AGEAS FRANCE, selon un échéancier.

Une pénalité forfaitaire dégressive de 500.000€ maximum est due par ADVENIS à AGEAS FRANCE en cas de non-respect d'une date d'échéance.

Le protocole produira ses effets jusqu'à la date à laquelle les droits et les obligations prévues dans l'avenant seront éteints.

L'avenant au protocole du 21 avril 2015 n'a donné lieu à aucun versement entre les parties au contrat au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Il est précisé que désormais la société de gestion de la SCPI Eurovalys est la société ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, société détenue à 100% par ADVENIS, et ce aux termes d'une convention de successeur conclue entre qu'ADVENIS INVESTMENT MANAGERS et A ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT en date du 20 juin 2018.

*Fait à Villeurbanne et à Paris, le 17 avril 2019,*

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

\_\_\_\_\_  
**Baptiste Kalasz**



**AUREALYS**

\_\_\_\_\_  
**Fabrice Abtan**

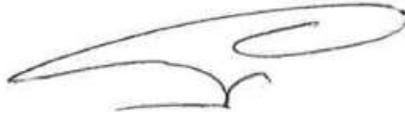


## GLOSSAIRE

ACPR	Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
AFC	Avenir Finance Corporate
AFEI	Association Française des Entreprises d'Investissement
AGP	Advenis Gestion Privée
AIM	Advenis Investment Managers
AMF	Autorité des Marchés Financiers
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	<i>Customer Relationship Management</i>
ETP	Equivalent Temps Plein
FM	<i>Facility Management</i>
GEIE	Groupement Européen d'Intérêt Economique
IEIF	Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière
LMNP	Location Meublée Non Professionnelle
OC	Obligations Convertibles
OPC	Organisme de Placement Collectif
OPCI	Organisme de Placement Collectif Immobilier
OPCV M	Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières
PM	<i>Property Management</i>
RCCI	Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne
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

## **ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

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.



**Stéphane AMINE**  
Président -Directeur général