



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris (France), le 23 avril 2020

Résultat 2019 :

Advenis connaît une activité et un résultat opérationnel courant en fortes progressions. Le résultat net demeure négatif.

- **Le chiffre d'affaires est en forte croissance (+17,5%).**
- **La rentabilité opérationnelle courante s'affirme (+2,5m€).**
- **Le Groupe affiche toutefois une perte nette en raison du provisionnement d'opérations historiques, et de l'impact de la mise en application d'IFRS 16 .**
- **Advenis a connu de nombreux succès en 2019 et a été saisi en plein rebond par la crise du Covid.**

En m€	2019 ⁽¹⁾	2018	Var (m€)	Var (%)
Chiffre d'affaires	83,1	70,7	+12,4	+17,5%
Marge brute	38,6	39,4	-0,8	-1,9%
Résultat opérationnel courant	2,5	0,5	+2,1	n.a.
Résultat net	(2,7)	(3,2)	+0,5	+16,0%

(1) Le groupe applique la norme IFRS 16 « contrats de location » depuis le 1er janvier 2019. L'impact de l'application d'IFRS 16 est de -0.2 M€ sur le résultat net.

L'année 2019 a été marquée par une forte progression de l'activité du groupe Advenis : un chiffre d'affaires de 83 millions d'euros en croissance de 17,5% et une rentabilité opérationnelle en nette amélioration à 2,5 millions d'euros. Cette performance est en ligne avec le plan de croissance à trois ans, initié début 2019, qui succédait au plan de redressement réussi du groupe entre 2016 et 2018.

Le groupe Advenis a connu de nombreux succès en 2019 et a ainsi été « saisi » en plein rebond par la crise du Covid-19 et ses conséquences en termes d'immobilisation d'activité et de performance économique. Les effets négatifs anticipés à ce jour de cette crise ainsi que les atouts d'Advenis pour la traverser sont présentés dans les sections « Structure Financière » et « Perspectives ».

Résultats et principaux faits marquants

La comparaison des principaux agrégats entre 2018 et 2019 est impactée négativement par l'arrêt de la consolidation du compte de résultat du Pôle Financier d'Advenis Investment Managers (devenue C-Quadrat Asset Management France), depuis la cession de 51% de ce dernier le 27 juillet 2018 : le compte de résultat consolidé 2018 du Groupe intègre 3,2 millions d'euros de chiffre d'affaires et 2,0 millions d'euros de marge brute liés audit Pôle Financier.

Il est rappelé que la cession du solde de 49% d'Advenis dans le capital de C-Quadrat Asset Management France a été réalisée le 14 novembre 2019.

Le Groupe a généré un chiffre d'affaires de 83,1 millions d'euros en 2019, en forte hausse par rapport à 2018 (+12,4 millions d'euros ou +17,5%), porté par le pôle Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution (+8,6 millions d'euros ou +26,0%) et le pôle Services Immobiliers (+3,6 millions d'euros ou +18,5%). Le chiffre d'affaires est stable dans le pôle Production Immobilière (+0,3 millions d'euros ou +1,4%).

En excluant l'impact de la consolidation des résultats du Pôle Financier d'Advenis Investment Managers en 2018, la marge brute serait en hausse de +1,2 millions d'euros.

Le résultat opérationnel courant du Groupe atteint 2,5 millions d'euros en 2019, soit une amélioration de +2,1 millions d'euros, conformément au plan de croissance initié début 2019.

Le résultat net ne connaît pas une amélioration aussi forte, en lien avec i) la mise en application de la norme IFRS 16 « contrats de location » au 01/01/2019, qui a conduit à la constatation de 0,7 million de charges financières complémentaires en 2019 (voir la note 2.9 de l'annexe aux Comptes Consolidés) et ii) le provisionnement d'opérations immobilières historiques de façon accrue par rapport à 2018.

Résultats par pôle d'activité

En M€	2019	2018	Var (m€)	Var (%)
Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution				
Chiffre d'affaires	41,4	32,9	+8,6	+26,0%
Marge brute	19,1	18,7	+0,4	+2,0%
Résultat opérationnel courant	3,6	1,3	+2,3	+179,0%
Services Immobiliers				
Chiffre d'affaires	22,9	19,3	+3,6	+18,5%
Marge brute	18,2	18,5	-0,3	-1,4%
Résultat opérationnel courant	1,5	0,4	+1,0	+233,0%
Production Immobilière				
Chiffre d'affaires	18,8	18,5	+0,3	+1,4%
Marge brute	1,3	2,2	-0,9	-40,4%
Résultat opérationnel courant	(2,5)	(1,3)	-1,2	-98,7%

Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution

Le chiffre d'affaires est en croissance forte par rapport à 2018 (+8,6 millions d'euros ou +26,0%) grâce au succès de la gamme de SCPI d'Advenis Real Estate Investment Management (Advenis REIM), la société de gestion de SCPI du Groupe. Sa collecte a progressé de +80% en 2019 pour s'établir à 232 millions d'euros.

L'évolution de la marge brute est de +0,4 millions d'euros en 2019 par rapport à 2018. En retraitant les 2,0 millions d'euros de marge brute 2018 du Pôle Financier d'Advenis Investment Managers, la progression sous-jacente est de +2,4 millions d'euros.

Le résultat opérationnel courant est en hausse de +2,3 millions d'euros, en ligne avec l'évolution de la marge brute retraitée du Pôle Financier d'Advenis Investment Managers, dont la contribution en termes de résultat opérationnel courant en 2018 est estimée limitée.

Services Immobiliers

Le chiffre d'affaires est en hausse par rapport à 2018 (+3,6 millions d'euros ou +18,5%), en lien avec la croissance de l'activité en Allemagne, et des honoraires non-récurrents générés par des cessions d'immeubles du patrimoine confié par Inovalis.

A noter que le périmètre français de ce pôle connaît cette année une érosion de son chiffre d'affaires récurrent en raison de la perte d'un mandat significatif, et ce malgré des gains de parts de marché auprès de plusieurs clients prestigieux.

La marge brute est en légère baisse, à -0,3 millions d'euros ou -1,4% par rapport à 2018 : l'impact marge de la perte de mandat sur le périmètre français ayant plus que compensé les marges issues des cessions d'immeubles évoquées ci-dessus.

La réorganisation du pôle en 2018 et 2019, autour d'une gouvernance unifiée et soutenue par des investissements significatifs dans les outils, a permis de mieux adapter les moyens mis en œuvre à l'évolution des mandats et de générer des synergies entre les équipes. Ainsi, dans ce contexte d'une légère baisse de la marge brute, le résultat opérationnel courant du pôle s'améliore de +1,0 million d'euros.

Production Immobilière

Le chiffre d'affaires est relativement stable en 2019 (+0,3 millions d'euros ou +1,4%), dû à la compensation entre :

- un moindre avancement sur les chantiers Aupéra en 2019 qu'en 2018, lié aux 6 livraisons réalisées en 2018, et de moindres cessions du stock immobilier d'Advenis Value Add ;
- et la croissance du chiffre d'affaires lié à la gestion de résidences étudiantes de Réalista Résidences : l'effet « année pleine » du chiffre d'affaires des deux résidences ouvertes en septembre 2018 à Lille et à Montpellier, ainsi que le lancement d'une nouvelle résidence en septembre 2019 à Montpellier.

La marge brute se dégrade cependant de -0,9 millions d'euros, en lien avec les surcoûts constatés sur certains chantiers d'Aupéra. La dégradation des budgets des chantiers a conduit à provisionner des pertes à terminaison pour certains d'entre eux, qui impactent le résultat opérationnel courant (-1,2 millions d'euros par rapport à 2018).

Structure financière

Au 31 décembre 2019, la structure financière est composée de 11,2 millions d'euros de fonds propres élargis ⁽¹⁾, dont 5,0 millions d'euros de capitaux propres, et d'une dette nette ⁽¹⁾ de 13,6 millions d'euros.

Au titre de l'exercice 2019, la variation de trésorerie est de +2,3 millions d'euros. Cette variation inclut les +1,8 millions d'euros de produits issus de la cession des 49% de C-Quadrat Asset Management France, le 14 novembre 2019. Retraitée de ce montant, la variation de trésorerie du Groupe reste positive.

Le Groupe a établi et arrêté ses états financiers au 31 décembre 2019 selon le principe de continuité d'exploitation, subordonnée à la réalisation des éléments décrits ci-après, en prenant en compte des hypothèses budgétaires révisées à la baisse en raison de la crise du Covid-19 :

- le soutien financier d'Inovalis, actionnaire majoritaire d'Advenis, qui lui a consenti une ligne de crédit à hauteur de 2,5 millions d'euros, celle-ci constituant une convention réglementée,
- la réalisation, en 2020, d'un ensemble de transactions immobilières qui sont actuellement en cours et représentent 3,7 millions d'euros d'honoraires,
- l'obtention de reports d'échéances de la part des principaux fournisseurs du Groupe pour un montant de 1,3 millions d'euros,
- l'atteinte des cibles commerciales permettant le remboursement de la dette de 2 millions d'euros souscrite auprès d'Ageas Patrimoine.

(1) La dette nette et les capitaux propres élargis sont des Indicateurs Alternatifs de Performance du Groupe, qui font l'objet d'une définition à la fin de ce communiqué

Perspectives

La crise du Covid-19 est intervenue alors que le Groupe Advenis était en pleine relance, et que le management anticipait un retour à niveau de rentabilité opérationnelle en ligne avec celui des acteurs de ses secteurs d'activité en 2020.

Avec toutes les difficultés que comporte la quantification des conséquences économiques de cette crise à court et moyen terme pour le Groupe, le management estime qu'elle aura un impact très défavorable sur le résultat opérationnel de l'année 2020.

Toutefois, mus par l'optimisme inhérent à leur culture fortement entrepreneuriale, les dirigeants d'Advenis sont confiants dans la capacité de résilience du Groupe et sont pleinement mobilisés pour coordonner au mieux ses ressources et avantages compétitifs :

- le professionnalisme, les compétences et la cohésion des collaborateurs du groupe Advenis qui ont facilité la gestion des premiers jours de crise ; cette dernière a agi comme un révélateur des talents et de l'esprit conquérant des équipes d'Advenis ;

- un modèle économique transformé depuis 4 ans davantage tourné vers la récurrence (honoraires de gestion, courtage) et porté par des activités à plus forte marge (investissement immobilier) ;
- un plan de retournement abouti il y a douze mois dont résulte une organisation simplifiée et cohérente pour résister à cette crise ;
- le positionnement paneuropéen de nos produits tels qu'Eurovalys, qui affiche une bonne résistance à la crise et représente pour nos clients investisseurs français une alternative de qualité au seul marché français ;
- l'image renouvelée et favorable auprès des investisseurs institutionnels de nos métiers de services immobiliers dont le savoir-faire est encore plus déterminant pour la valorisation des actifs immobiliers en période de ralentissement du marché immobilier.

Définition des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP)

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

La dette nette du Groupe représente :

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

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

Les fonds propres élargis du Groupe représentent :

- le montant de capitaux propres du Groupe (« capitaux propres » au passif du bilan consolidé), soit 5,0 millions d'euros,
- auquel est ajouté le montant d'emprunts participatifs (« emprunts participatifs » présenté dans la note 5.13 aux comptes consolidés), soit 6,2 millions d'euros.

* * *

Le Conseil d'Administration d'Advenis, réuni le 23 avril 2020, a arrêté les comptes consolidés et annuels au 31 décembre 2019.

A propos d'Advenis

Coté sur le Compartiment C d'Euronext, Advenis (www.advenis.com) est une société indépendante dont les filiales sont spécialisées dans la conception de produits d'investissement immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers. Ainsi, Advenis accompagne une clientèle institutionnelle et privée dans la valorisation de son patrimoine immobilier et financier.

Aujourd'hui, Advenis et ses filiales opèrent dans plus de 25 villes en France, en Allemagne et en Espagne, et comptent près de 300 collaborateurs.

Contacts

Relations Investisseurs : 01 56 43 33 23 / actionnaire@advenis.com

Contact presse : Agence Fargo

- Amélie VERONE : 06 46 60 03 35 / averone@fargo.agency
- Thomas CARLAT : 06 16 83 88 17 / tcarlat@fargo.agency

Prochain rendez-vous

Publication des résultats semestriels : Septembre 2020