



Rapport Financier Semestriel 2020



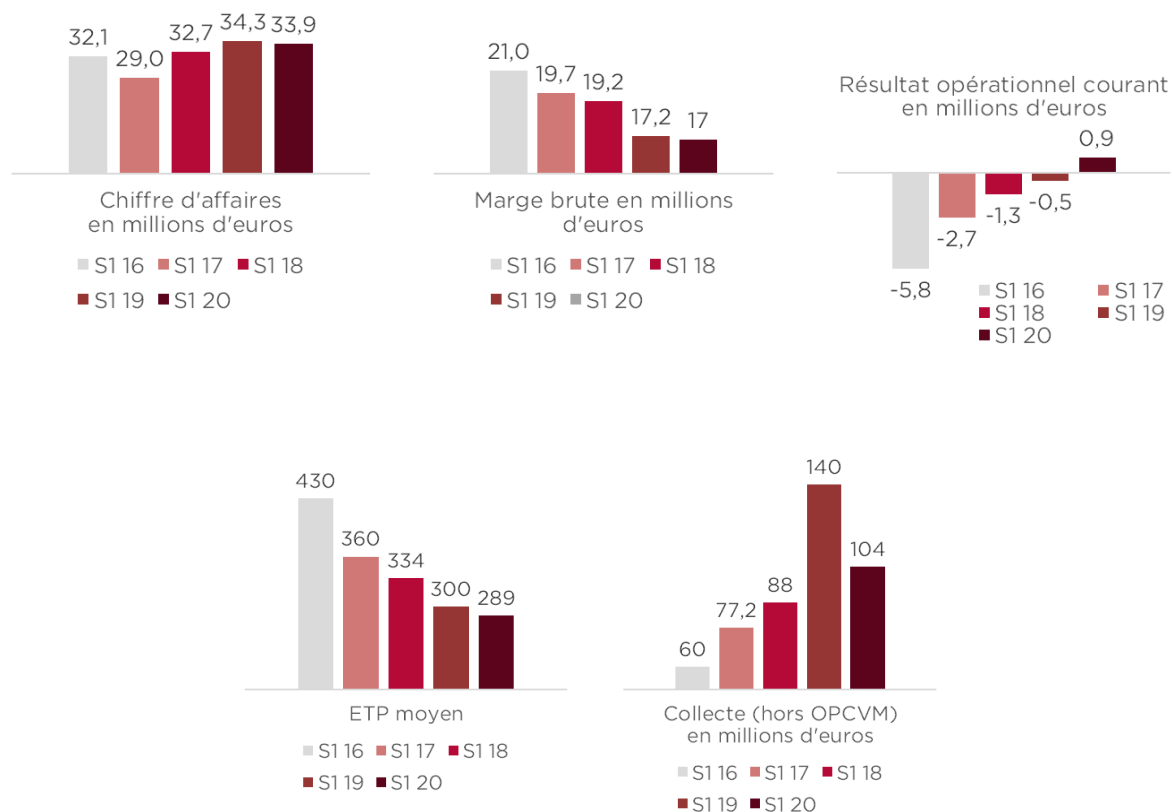
SOMMAIRE

Rapport semestriel d'activité	3
Comptes consolidés au 30 juin 2020	5
Rapport des commissaires aux comptes sur l'information semestrielle 2020	38
Attestation du responsable du rapport	40

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 25 villes de France.

Chiffres clés



1. Faits marquants du premier semestre

Les activités du groupe ont commencé à être affectées par la crise sanitaire liée à la COVID-19 au premier trimestre 2020. Tout en assurant une continuité de l'activité dès lors qu'elle était possible, la Direction a privilégié la santé de ses collaborateurs et a appliqué les mesures restrictives préconisées par les autorités publiques.

Le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel courant des sociétés dont l'activité est à forte composante commerciale ont été impactés sur le premier semestre 2020, telles qu'Advenis Gestion Privée et Advenis REIM dans l'UGT « Gestion d'Actifs et Gestion Privée et Distribution » dont la collecte est en recul sur tous les produits et canaux de distribution, et Advenis Conseil dans l'UGT « Services immobiliers » dont les transactions ont été limitées sur le second trimestre.

La fermeture des chantiers immobiliers durant la crise n'entraîne qu'un léger surcoût. Il impacte toutefois Aupéra, dans l'UGT « Production immobilière » et engendre un retard dans l'avancement des travaux sur le premier semestre, venant de fait diminuer le chiffre d'affaires qui sera reconnu sur l'année 2020, les livraisons étant pour la plupart décalées.

Les activités de property management en France et en Allemagne, de facility management et l'exploitation des résidences étudiantes n'ont pas été impactées par la crise sanitaire.

Pour limiter l'impact de cette crise, le Groupe a eu recours au chômage partiel dans toutes les entités ayant connu un ralentissement durant la période de confinement, principalement les entités commerciales Advenis Gestion Privée et Advenis Conseil. A noter que le Groupe n'a pas obtenu de report de loyers.

Par ailleurs, le Groupe Inovalis-Advenis a entrepris les démarches sur le premier semestre pour obtenir un Prêt Garanti par l'Etat.

2. Principales transactions entre parties liées

Les principales transactions entre parties liées intervenues au cours du premier semestre 2020 sont résumées dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels résumés du présent rapport.

3. Evénements postérieurs au 30 juin 2020

Le 8 septembre 2020, Advenis a tiré l'intégralité de la ligne de crédit accordée par Inovalis, soit 2,5 millions d'euros. Ces fonds résultent de l'obtention d'un Prêt Garanti par l'Etat (PGE) octroyé au groupe Inovalis-Advenis ; la rémunération de cette ligne de crédit reflétera donc celle du PGE par Inovalis.

Le 14 septembre 2020, le groupe a été informé d'un jugement négatif concernant un contentieux commercial relatif à une opération immobilière, dans lequel il lui a été demandé de régler 1,4 millions d'euros. Ce jugement n'est pas exécutoire. Le groupe compte faire appel de cette décision. Le jugement ne modifie pas l'appréciation de ce litige par le Groupe. Il est donc sans incidence comptable sur la période.

4. Principaux risques pour les six mois restants de l'exercice

Les facteurs de risques sont de même nature que ceux qui sont exposés dans la rubrique 14 du Rapport de gestion 2019 et ne présentent pas d'évolution significative sur le 1er semestre 2020. Les montants relatifs aux risques financiers et de marché au 30 juin 2020 sont exposés dans la note 4 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels résumés du présent rapport.

A noter également que suite à l'arrêt total de l'activité de la plupart des secteurs économiques au deuxième trimestre 2020 puis à une période de reprise très progressive ces dernières semaines, la magnitude de l'impact macro-économique de la crise sanitaire du COVID-19 demeure difficile à appréhender à moyen-terme pour les économies européennes et française.

COMPTES CONSOLIDES AU 30 juin 2020

Advenis SA

Société cotée à Euronext Paris (ISIN FR0004152874)

52, rue de Bassano

75008 PARIS

Tél : 04 27 70 54 00 - Fax : 04 27 70 54 01

<http://www.advenis.com>

Contact : info@advenis.com

Bilan consolidé

Bilan Actif				
En milliers d'euros	Note	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Ecart d'acquisition	2.6 & 5.1	5 305	5 305	5 305
Immobilisations incorporelles	5.2	16 900	19 367	26 890
Immobilisations corporelles	5.2	7 822	8 867	840
Autres actifs financiers	5.3	1 700	1 661	1 542
Actifs d'impôts différés	5.4	3 497	3 895	4 152
Actif non courant		35 224	39 095	38 729
Stock & encours	5.5	967	1 983	2 348
Créances clients	5.6	40 835	39 721	36 173
Créances d'impôt courant		1 270	2 408	2 475
Comptes de notaires	5.7	123	386	4
Autres créances courantes	5.8	42 899	43 611	44 288
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.9	6 503	5 192	2 955
Actif courant		92 597	93 301	88 243
Actifs détenus en vue de la vente	2.15	-	-	1 600
Actifs détenus en vue de la vente				1 600
Total de l'Actif		127 821	132 396	128 572

Bilan Passif				
En milliers d'euros	Note	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Capital	5.10	4 725	4 725	4 725
Réserves consolidées		267	2 921	2 920
Résultats non distribués		(2 319)	(2 642)	(2 332)
Capitaux propres - Part du groupe		2 674	5 005	5 314
Participations ne donnant pas le contrôle		(27)	(25)	(21)
Capitaux propres		2 647	4 980	5 293
Provisions pour risques et charges	5.12	5 445	5 856	4 273
Avantages du personnel	5.12	493	583	543
Passifs d'impôts différés	5.4	298	884	1 011
Emprunts et dettes financières	5.13	12 150	24 383	23 909
<i>dont dette IFRS 16</i>	2.9	5 586	6 289	6 296
Passif non courant		18 385	31 705	29 735
Emprunts et dettes financières	5.13	17 199	5 116	2 638
<i>dont dette IFRS 16</i>		1 708	1 847	981
<i>dont endettement sur immobilier</i>		6	6	6
Dettes fournisseurs	5.14	26 978	27 276	26 442
Dettes fiscales et sociales	5.14	20 595	18 140	18 863
Autres dettes	5.14	10 902	11 651	10 828
Clients créditeurs Mandants	5.14	31 114	33 528	34 773
Passif courant		106 788	95 712	93 545
Passifs détenus en vue de la vente		-	-	-
Total du Passif		127 821	132 396	128 572

Compte de Résultat consolidé

Compte de Résultat				
En milliers d'euros	Note	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Ventes de marchandises		3 670	6 025	13 740
Ventes de produits et services		30 231	28 250	69 362
Chiffre d'Affaires	6.1	33 901	34 276	83 102
Charges Opérationnelles		(16 923)	(17 057)	(44 467)
Marge Brute		16 978	17 219	38 636
<i>Taux</i>		50%	50%	46%
Frais de personnel	6.2	(10 286)	(11 398)	(22 569)
Charges externes	6.3	(3 910)	(4 269)	(8 817)
Impôts et taxes	6.4	(798)	(991)	(1 735)
Dotations nettes aux amortissements	6.5	(1 440)	(157)	(2 374)
Dotations aux provisions nettes de reprises	6.6	284	(603)	(598)
Autres produits opérationnels courants	6.7	348	357	1 061
Autres charges opérationnelles courantes	6.7	(245)	(630)	(1 093)
Résultat Opérationnel Courant		930	(471)	2 511
<i>Taux</i>		3%	-1%	3%
Résultat des cessions des actifs	6.8	-	0	226
Dépréciation d'actifs	6.8	(1 700)	-	-
Autres produits opérationnels non courants	6.8	715	694	1 222
Autres charges opérationnelles non courantes	6.8	(921)	(1 173)	(3 265)
Résultat Opérationnel		(976)	(950)	694
Coût de l'endettement financier brut	6.9	(1 271)	(1 017)	(1 991)
Produits et charges des placements de trésorerie	6.9	(2)	(3)	-
Coût de l'endettement financier net		(1 273)	(1 020)	(1 991)
Autres produits et charges financières	6.9	(59)	(279)	(874)
Impôts sur les résultats	6.10	(12)	(87)	(518)
Résultat Net des Activités Poursuivies		(2 321)	(2 336)	(2 690)
Quote part des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Résultat Net		(2 321)	(2 336)	(2 690)
Dont :				
- Part du groupe		(2 319)	(2 332)	(2 642)
- Part des minoritaires		(2)	(4)	(48)
<i>Résultat net par action - part du groupe (euros)</i>		-0,29	-0,30	-0,34
<i>Résultat net dilué par action - part du groupe (euros)</i>		-0,29	-0,30	-0,34
Nombre d'actions retenu (en milliers):				
- pour le résultat net par action		7 876	7 876	7 876
- pour le résultat net dilué par action		8 237	8 237	8 237

Résultat Global consolidé

Résultat Global			
En milliers d'euros	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Résultat net consolidé de l'exercice	(2 321)	(2 336)	(2 690)
Actifs financiers à la juste valeur par capitaux propres	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-
Résultat global	(2 321)	(2 336)	(2 690)
Dont:			
- part revenant au groupe	(2 319)	(2 332)	(2 642)
- part revenant aux minoritaires	(2)	(4)	(48)

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Variation des capitaux propres consolidés						
En milliers d'euros	Capital	Primes	Autres réserves et résultat	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Situation au 31 décembre 2018	4 725	-	3 217	7 942	(319)	7 624
Résultat consolidé de l'exercice			(2 336)	(2 332)	(4)	(2 336)
Coûts des paiements en actions			58	58	-	58
Autres retraitements			(53)	(53)	-	(53)
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	4 725	-	886	5 616	(323)	5 293
Augmentation de capital			-	-		-
Distribution effectuée			-	-		-
Autres variations (variation périmètre - part des minoritaires)			(302)	(302)	302	-
Situation au 30 juin 2019	4 725	-	584	5 314	(21)	5 293
Situation au 31 décembre 2019	4 725	-	279	5 005	(25)	4 980
Résultat consolidé de l'exercice			(2 321)	(2 321)	(2)	(2 323)
Coûts des paiements en actions			-	-	-	-
Autres retraitements			(10)	(10)	-	(10)
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	4 725	-	(2 051)	2 674	(27)	2 647
Autres variations				-	-	-
Situation au 30 juin 2020	4 725	-	(2 051)	2 674	(27)	2 647

Le 28 juin 2019, la société Advenis a racheté, pour un montant symbolique, les parts sociales de la société Aupéra qu'elle avait cédées en 2017 et qui correspondent à 4,99% du capital de cette société. Ce rachat se matérialise par le reclassement de la quote-part de la situation nette consolidée de la société des intérêts minoritaires aux capitaux propres part de groupe pour (342k€).

Tableau des Flux de Trésorerie des comptes consolidés

Tableau des Flux de Trésorerie				
En milliers d'euros	Note	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Résultat net consolidé de l'exercice		(2 321)	(2 690)	(2 336)
Amortissements des immobilisations	6.6 & 6.8	3 767	2 371	1 001
Dotations / Reprise provisions	6.7 & 6.8	(475)	2 861	682
Résultat de cession d'immobilisations		-	(226)	-
Charge / Produit d'impôt	6.10	12	518	87
Charges financières nettes		1 381	2 733	1 360
Coût des paiements fondés sur des actions		-	119	58
Elements non-monétaires inclus dans le résultat net		4 685	8 378	3 188
Variation de stock	5.15	1 016	501	136
Variation des créances d'exploitation	5.15	999	2 469	5 655
Variation des dettes d'exploitation	5.15	(1 007)	(5 112)	(4 408)
Autres variations		-	-	-
Variation du BFR lié à l'activité		1 008	(2 142)	1 382
Impôt sur le résultat payé		-	-	-
Trésorerie nette générée par l'activité opérationnelle	(A)	3 373	3 546	2 234
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.2	(225)	(1 242)	(834)
Décaissements liés aux acquisitions/cessions d'immobilisations financières		(51)	(121)	-
Produits de cession d'immobilisations		-	1 800	-
Trésorerie nette liée aux activités d'investissement	(B)	(276)	437	(834)
Souscription d'emprunts	5.13	-	2 296	-
Remboursement d'emprunts	5.13	(1 209)	(2 811)	(1 258)
Intérêts payés		(615)	(1 209)	(612)
Trésorerie nette utilisée par les activités de financement	(C)	(1 825)	(1 723)	(1 869)
Variation de trésorerie	A+B+C	1 272	2 260	(469)
Trésorerie d'ouverture	5.9	5 111	2 851	2 851
Trésorerie de clôture	5.9	6 383	5 111	2 382

Les découverts bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie.

1. Bases de préparation

1.1. Généralités

Les comptes consolidés semestriels du groupe Advenis au 30 juin 2020 ont été préparés en conformité avec IAS 34 « informations financière intermédiaire ». Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 17 septembre 2020.

1.2. Déclaration de conformité

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 par le Parlement européen et le Conseil européen, les états financiers consolidés du groupe Advenis au 30 juin 2020 sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publié par l'IASB (International Accounting Standards Board) au 30 juin 2020 et tel qu'adopté dans l'Union européenne à la date de clôture des comptes.

L'application des amendements de normes suivants, obligatoires à compter du 1er janvier 2020, n'a pas eu d'effet sur les comptes consolidés semestriels du Groupe :

- Amendement à IFRS 3 Définition d'une activité qui fournit une nouvelle démarche d'analyse pour déterminer si une acquisition doit être comptabilisée en tant que regroupement d'entreprises ou comme une acquisition d'actif(s) isolé(s).
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 Définition de la matérialité qui améliorent la définition de la matérialité pour la préparation des états financiers. Ils précisent qu'une information est significative si on peut raisonnablement s'attendre à ce que son omission, ou son inexactitude, influence les décisions prises par les utilisateurs des états financiers.
- Amendements à IFRS 9 « Instruments financiers », IAS 39 « Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation » et IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir » pour tenir compte des effets potentiels de la réforme des taux d'intérêt de référence (Libor, Euribor, Eonia, etc.) sur la comptabilité de couverture.

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

Les états financiers consolidés du premier semestre ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 17 septembre 2020.

1.3. Base d'évaluation

Les comptes consolidés sont établis selon la convention du coût historique, à l'exception de certaines catégories d'actifs et passifs évalués à la juste valeur conformément aux IFRS. Les catégories concernées sont mentionnées dans les notes suivantes.

1.4. Monnaie fonctionnelle et de présentation

Les comptes consolidés sont présentés en euro qui est la monnaie fonctionnelle de la Société. Toutes les données financières présentées en euro sont arrondies au millier d'euros le plus proche.

1.5. Faits marquants du premier semestre 2020

Les activités du groupe ont commencé à être affectées par la crise sanitaire liée à la COVID-19 au premier trimestre 2020. Tout en assurant une continuité de l'activité dès lors qu'elle était possible, la Direction a privilégié la santé de ses collaborateurs et a appliqué les mesures restrictives préconisées par les autorités publiques.

Le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel courant des sociétés dont l'activité est à forte composante commerciale ont été impactés sur le premier semestre 2020, telles qu'Advenis Gestion Privée et Advenis REIM dans l'UGT « Gestion d'Actifs et Gestion Privée et Distribution » dont la collecte est en recul sur tous les produits et canaux de distribution, et Advenis Conseil dans l'UGT « Services immobiliers » dont les transactions ont été limitées sur le second trimestre.

La fermeture des chantiers immobiliers durant la crise n'entraîne qu'un léger surcoût. Il impacte toutefois Aupéra, dans l'UGT « Production immobilière » et engendre un retard dans l'avancement des travaux sur le premier

semestre, venant de fait diminuer le chiffre d'affaires qui sera reconnu sur l'année 2020, les livraisons étant pour la plupart décalées.

Les activités de property management en France et en Allemagne, de facility management et l'exploitation des résidences étudiantes n'ont pas été impactées par la crise sanitaire.

Pour limiter l'impact de cette crise, le Groupe a eu recours au chômage partiel dans toutes les entités ayant connu un ralentissement durant la période de confinement, principalement les entités commerciales Advenis Gestion Privée et Advenis Conseil. A noter que le Groupe n'a pas obtenu de report de loyers.

Par ailleurs, le Groupe Inovalis-Advenis a entrepris les démarches sur le premier semestre pour obtenir un Prêt Garanti par l'Etat

2. Principes et méthodes comptables

Les méthodes comptables décrites ci-dessous ont été appliquées de façon constante sur toutes les périodes présentées dans les états financiers consolidés et ont été appliquées systématiquement par toutes les entités du Groupe.

2.1. Continuité d'exploitation

Au 30 juin 2020, les états financiers consolidés ont été établis et arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation. La réalisation des éléments décrits ci-après est déterminante dans l'appréciation du principe de continuité d'exploitation au niveau du Groupe Advenis.

- La réalisation, en 2020, d'un ensemble de transactions immobilières qui sont actuellement en cours et représentent 1,8 millions d'euros d'honoraires
- L'atteinte des cibles commerciales permettant le remboursement de la dette de 2 millions d'euros souscrite auprès d'Ageas Patrimoine, dont le montant restant dû est de 1,8 millions d'euros à la date d'arrêt des comptes semestriels
- Le dénouement des contentieux sur les chantiers pour un montant correspondant aux provisions qui s'y rapportent

2.2. Recours à des estimations et aux jugements

L'établissement des états financiers conformément aux IFRS nécessite de recourir à des estimations et de formuler des hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, les montants de charges et de produits du compte de résultat et de l'état du résultat global et les engagements relatifs à la période arrêtée. Les résultats réels ultérieurs pourraient être différents. Ces estimations et hypothèses font l'objet de révisions et d'analyses régulières qui intègrent les données historiques et les données prévisionnelles.

Ces hypothèses concernent principalement l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs incorporels (notes 2.6 et 2.7), l'évaluation des indemnités de fin de carrière (note 2.18) et les provisions pour risques et charges (note 2.17), les impôts différés (note 5.4), la durée des contrats de location et le taux marginal d'emprunt utilisés pour la détermination du droit d'utilisation d'IFRS 16 (note 2.9) ainsi que les options de souscription ou d'achats d'actions (5.11).

2.3. Périmètre de consolidation et identification des entreprises consolidées

Les entités contrôlées exclusivement sont consolidées par intégration globale, conformément à IFRS 10. Le contrôle peut résulter de la détention (directe ou indirecte) d'une majorité des droits de vote, de clauses contractuelles ou résulter d'un contrôle de fait.

Les intérêts détenus dans des entités sur lesquelles le groupe exerce une influence notable sont présentés selon la méthode de mise en équivalence, conformément à IAS 28.

Société	Siège	N° de Siret	Détention Directe	Détention du Groupe	Méthode de Consolidation	Intérêts du Groupe
Advenis Value Add	Lyon	412 576 589 00045	100%	100%	I.G.	100%
Avenir Finance Corporate	Paris	421 689 159 00042	100%	100%	I.G.	100%
IAF Services	Paris	809 148 596 00012	51%	51%	I.G.	51%
Advenis Gestion Privée	Paris	431 974 963 00321	100%	100%	I.G.	100%
Aupéra	Paris	440 068 617 00024	100%	100%	I.G.	100%
Advenis 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%

2.4. Variations de périmètre

2.4.1. Evénements 2020

Néant.

2.4.2. Evénements 2019

Le 28 juin 2019, la société Advenis a racheté, pour un montant symbolique, les parts sociales de la société Aupéra qu'elle avait cédées en 2017 et qui correspondent à 4,99% du capital de cette société. Cette opération a pour conséquence de modifier le pourcentage d'intérêt du groupe dans la société Aupéra (de 95,01% à 100%), sans changer la méthode de consolidation (méthode de l'intégration globale). Les impacts sont présentés à la suite du Tableau de variation des capitaux propres consolidés.

Les sociétés Advenis SA et C-Quadrat Luxembourg avaient signé le 26 mars 2019 term-sheet en vue de céder les 49% détenus par Advenis SA dans le capital de C-Quadrat Asset Management France SAS. Le 19 septembre 2019, les sociétés Advenis SA et C-Quadrat Luxembourg ont signé un Sales and Purchase Agreement encadrant la cession des 49% détenus par Advenis SA dans le capital de C-Quadrat Asset Management France SAS, pour un montant de 1,8m€.

Les titres mis en équivalence et correspondant à 49% du Pôle Financier d'Advenis Investment Managers avaient été classés en actifs destinés à être cédés, conformément à IFRS 5, au 31 décembre 2018 et valorisés au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente, soit 1,6m€

Cette cession a été réalisée le 14 novembre 2019 et a eu un impact de 0,2m€ sur le résultat net.

2.5. Méthode de conversion

Les créances et dettes libellées en devises, dans un premier temps sont converties sur la base des cours de change effectifs au moment des transactions. Ils sont ensuite réévalués en fonction des cours en vigueur à la date de clôture.

Les différences de change résultant de cette réévaluation sont constatées au compte de résultat. Les transactions en devises présentées au compte de résultat, quant à elles, restent converties aux taux en vigueur à la date de leur réalisation. Il en va de même des flux de trésorerie.

2.6. Ecart d'acquisition

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la norme IFRS 3. Les actifs, passifs et passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les écarts d'évaluation identifiés lors de l'acquisition sont comptabilisés dans les postes d'actifs et passifs concernés. L'écart résiduel représentatif de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part du Groupe dans l'évaluation à la juste valeur des actifs et des passifs identifiés est comptabilisé en écart d'acquisition. Il peut correspondre à une différence négative : il s'agirait

alors d'un écart d'acquisition négatif (badwill) qui serait alors enregistré directement en compte de résultat au cours de l'exercice.

Selon la norme IFRS 3, un groupe prenant le contrôle d'une société/activité doit allouer le prix payé aux différents actifs et passifs acquis, y compris les actifs incorporels, même si ces derniers ne figuraient pas préalablement au bilan de la cible.

Les écarts d'acquisitions ne sont pas amortis conformément à la norme IFRS 3 Révisée « Regroupements d'entreprise ». Ils font l'objet d'un test de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur.

L'analyse des dépréciations est réalisée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie correspondant au plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de flux de trésorerie largement indépendantes. L'écart d'acquisition est testé au niveau de l'unité génératrice de trésorerie « Gestion d'Actifs & Distribution ».

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable (définie comme la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur nette des coûts de la vente). La valeur d'utilité est égale aux cash-flows prévisionnels actualisés.

Au 30 juin 2020, les tests de dépréciation ont été réalisés sur la base de la méthode des cash-flows actualisés en retenant les hypothèses et paramètres suivants :

- Prise en compte du business plan actualisé à la date d'arrêté des comptes pour la période courant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2023, et tenant compte des conséquences connues et prévisibles liées à la crise sanitaire de la COVID-19
- Taux de croissance long terme de 1,0%,
- Actualisation à un taux de 12% des flux de trésorerie attendus

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

Il n'a pas été constaté de dépréciation au 30 juin 2020 suite à la mise en œuvre de ces tests de dépréciation. Il est à noter que la conclusion de ces tests de dépréciation n'est pas sensible à une fluctuation du taux de croissance et du taux d'actualisation dans le voisinage (plus ou moins 5% pour le taux d'actualisation, et plus ou moins 1% pour le taux de croissance long terme) des hypothèses retenues ci-dessus

2.7. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur prix de revient. Les éléments incorporels identifiés lors d'un regroupement d'entreprise sont inclus dans ce poste. Les immobilisations incorporelles regroupent principalement les fonds de commerce (relation clientèle) et les brevets et logiciels.

Les brevets et les logiciels, inclus dans les immobilisations incorporelles, sont amortis sur leur durée d'utilisation attendue par le Groupe c'est-à-dire 1 à 3 ans selon le mode linéaire.

La clientèle des sociétés Advenis Property Management, Advenis Facility Management et Advenis Conseil, regroupée dans l'UGT Services Immobiliers a été valorisée à sa juste valeur en 2013.

Ces actifs incorporels sont amortis sur une durée de 20 ans, conformément aux pratiques d'amortissement de ces encours dans le secteur d'activité de l'administration de biens et peuvent faire l'objet d'une dépréciation complémentaire si leur valeur nette comptable est supérieure à leur valeur recouvrable.

La valeur d'utilité de l'actif économique de l'UGT Services Immobiliers a été déterminée sur la base des flux de trésorerie actualisés, basés sur le business plan de cette UGT. Les principales hypothèses utilisées sont les suivantes :

- Prise en compte d'un horizon de projection à 5 ans, comportant le business plan actualisé à la date d'arrêté des comptes pour la période courant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2023, et tenant compte des conséquences connues et prévisibles liées à la crise sanitaire de la COVID-19, ainsi qu'une année complémentaire projetée selon la même tendance de croissance
- Un taux d'actualisation de 12% correspondant au taux moyen observé sur un échantillon de sociétés comparables cotées
- Un taux de croissance à long terme de 1,0%, conforme aux données de marchés disponibles.

Au 30 juin 2020, la mise en œuvre de cette valorisation a conduit à constater une dépréciation complémentaire de 1,7 millions d'euros de la clientèle de l'UGT Services Immobiliers. La table de sensibilité montre l'évolution de cette dépréciation complémentaire en fonction du taux d'actualisation et du taux de croissance long terme retenus :

Impact en millions d'euros	Taux d'actualisation retenu					
	11,0%	11,5%	12,0%	12,5%	13,0%	
% croissance long-terme	0,50%	1,36	0,31	(0,64)	(1,51)	(2,30)
	0,75%	1,75	0,66	(0,33)	(1,23)	(2,05)
	1,00%	2,17	1,03	-	(0,93)	(1,78)
	1,25%	2,60	1,42	0,34	(0,62)	(1,50)
	1,50%	3,06	1,82	0,71	(0,30)	(1,21)

2.8. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles ne font l'objet d'aucune réévaluation.

Les composantes d'une immobilisation sont comptabilisées séparément lorsque leurs durées d'utilité estimées, et donc leurs durées d'amortissement, sont significativement différentes.

2.8.1. Amortissement

L'amortissement est calculé sur le montant amortissable, qui est le coût de l'actif ou tout autre montant substitué au coût. Compte tenu de la typologie des actifs corporels, aucune valeur n'a été considérée à l'issue des durées de vie économique présentées ci-dessous.

L'amortissement est comptabilisé en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle, ce qui représente au mieux le rythme estimé de consommation des avantages économiques futurs représentatifs de l'actif excepté le matériel informatique d'Advenis Conseil, Advenis Property Management et Advenis Facility Management qui est amorti selon le mode dégressif.

Les durées estimées sont les suivantes :

Type d'immobilisation	Mode	Durée
Installations générales	Linéaire	3 à 10 ans
Matériel de bureau	Linéaire	1 à 4 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	4 à 7 ans

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

2.8.2. Coûts ultérieurs

Le coût de remplacement d'un composant d'une immobilisation corporelle est comptabilisé dans la valeur comptable de cette immobilisation s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et son coût peut être évalué de façon fiable. La valeur comptable du composant remplacé est décomptabilisée.

Les coûts d'entretien courant et de maintenance sont comptabilisés en charges au moment où ils sont encourus.

2.9. Actifs loués (en tant que preneur)

La norme IFRS 16 « Contrats de location » est d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette norme impose aux preneurs de comptabiliser, pour les contrats éligibles à la norme, l'ensemble des loyers restant à payer sous forme d'un :

- Droit d'utilisation, en immobilisation ;
- Passif de location, en dette financière.

Le groupe applique les mesures simplificatrices prévues par la norme. A ce titre, le mode général de comptabilisation des contrats de location décrit ci-avant ne s'applique pas aux contrats suivants (dont les loyers sont comptabilisés en charges externes – note 6.3) :

- Contrats tacites sans intention de renouvellement et/ou contrats à moins d'un an,
- Contrats portant sur des actifs d'une valeur inférieure à 5 000 dollars.

Le taux d'actualisation utilisé est le taux marginal d'endettement au 1er janvier 2019 pour tous les contrats en cours à cette date, regroupés en fonction, notamment, de la durée de location et du sous-jacent financé (catégorie d'actif). Le taux moyen pondéré d'actualisation est de 8%. Les contrats conclus après cette date sont actualisés au taux marginal d'endettement à la date de souscription du contrat.

L'IFRS IC a clarifié la lecture de la norme IFRS 16 dans sa décision du 26 novembre 2019 et rappelle que l'estimation de la durée exécutoire du contrat de location doit prendre en compte l'économie du contrat au sens large, et non la seule approche juridique. Le groupe avait déjà ajusté la durée de la location sur la réalité économique de l'utilisation du bien lors de la première application.

Par ailleurs, le 28 mai 2020, l'IASB a publié un amendement à IFRS 16 sur les allègements de loyers liés à la pandémie de Covid-19, entrant en vigueur le 1er juin 2020, mais d'application anticipée possible. Le groupe n'a pas bénéficié d'allègement de loyer : l'amendement est sans impact sur les comptes au 30 juin 2020.

Les actifs en location concernent principalement les locaux et le matériel utilisé par le groupe dans le cadre de son activité.

2.10. Stocks

2.10.1. Composition du stock

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

2.10.2. Comptabilisation et méthode de dépréciation

A la date de clôture, les biens immobiliers sont comptabilisés à la valeur la plus basse entre le coût d'acquisition et la valeur réalisable nette.

Le coût d'acquisition intègre les charges suivantes :

- le coût d'achat de l'immobilier
- les frais d'actes, honoraires de notaire, droits de timbres et frais de publicité foncière
- les frais d'acquisition (honoraires d'entremise notamment)
- les indemnités d'éviction
- les frais d'études et de travaux
- les autres frais directement liés l'acquisition des immeubles

La valeur de réalisation nette est obtenue au travers d'expertises indépendantes effectuées sur les immeubles composant le stock immobilier du groupe Advenis ou à partir de transactions réalisées sur des lots similaires. Une dépréciation est constatée sur l'immeuble concerné lorsque sa valeur de réalisation nette est inférieure à son coût d'acquisition.

2.11. Créances clients

Les créances clients sont enregistrées à leur valeur nominale, qui correspond à leur juste valeur.

Les créances considérées comme douteuses font l'objet de provisions pour dépréciation déterminées en fonction du risque de non-recouvrement propre à chaque contrepartie (aucun impact IFRS 9 sur la méthode de provision pour dépréciation des créances clients). L'analyse statistique des pertes historiques sur le recouvrement de créances ne remet pas en cause le niveau de ces provisions.

2.12. Autres créances (comptes de Notaires)

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

2.13. Autres créances courantes

Ce poste contient principalement :

- les créances sociales et fiscales du groupe,
- les comptes courants débiteurs vis-à-vis de tiers au groupe,
- les charges constatées d'avance,
- la trésorerie mandante

La trésorerie mandante des 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.

2.14. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les disponibilités et les placements monétaires sans risque, mobilisables ou cessibles à très court terme, effectués par le Groupe dans le cadre de sa gestion de trésorerie au quotidien. Ces placements représentent des actifs financiers de transaction et sont donc évalués à leur juste valeur et les gains ou pertes latents sont 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 ».

2.15. Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les actifs non courants (ou les groupes d'actifs et passifs incluant des actifs non courants) dont la valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente plutôt que par l'utilisation continue sont classés comme actifs détenus en vue de la vente en application d'IFRS 5.

2.16. Capitaux propres (actions propres)

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres, le montant de la contrepartie payée y compris les coûts directement attribuables est comptabilisé net d'impôt en diminution des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres et déduites des capitaux propres. Lorsque les actions propres sont vendues ou remises en circulation, le montant reçu est comptabilisé en augmentation des capitaux propres, et le solde positif ou négatif de la transaction est transféré en résultats non distribués.

2.17. Provisions pour risques et charges

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

Ces provisions représentent la meilleure estimation du management. En présence de plusieurs scénarios, elles sont estimées en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'établissement des comptes. Si l'effet de la valeur temps est significatif, les provisions sont actualisées.

Certaines provisions spécifiques à l'activité sont récurrentes. Advenis Property Management provisionne chaque année 100% des mandats débiteurs perdus, les mandats débiteurs actifs et les comptes d'attentes débiteurs suivant le risque de non-recouvrement, et les risques liés aux demandes en responsabilité civile professionnelle suivant une appréciation raisonnable et prudente sur avis de conseils et d'expertises.

La provision pour démantèlement constatée au passif, conformément à IFRS 16, correspond aux coûts de remise en état des locaux pour certains des baux soumis à cette norme. Ces coûts sont valorisés en date de clôture en fonction des hypothèses de gestion du groupe (congrés, renouvellement, etc.) et en fonction des clauses contractuelles de chaque contrat.

2.18. Avantages au personnel

2.18.1. Régimes à prestations définies

Un régime à prestations définies est un régime d'avantages postérieurs à l'emploi autre qu'un régime à cotisations définies. L'obligation nette du Groupe au titre de régimes à prestations définies est évaluée séparément pour chaque régime en estimant le montant des avantages futurs acquis par le personnel en échange des services rendus au cours de la période actuelle et des périodes antérieures ; ce montant est actualisé pour déterminer sa valeur actuelle. Les coûts des services passés non comptabilisés et la juste valeur des actifs du régime sont ensuite déduits.

Le taux d'actualisation est égal au taux d'intérêt, à la date de clôture, des obligations de première catégorie. Les calculs sont effectués tous les ans en utilisant la méthode des unités de crédit projetées.

2.18.2. Avantages à court terme du personnel

Les obligations au titre des avantages à court terme sont évaluées sur une base non actualisée et comptabilisées lorsque le service correspondant est rendu. Un passif est comptabilisé pour le montant que le Groupe s'attend à payer au titre des plans d'intéressement et des primes réglés en trésorerie à court terme si le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite d'effectuer ces paiements en contrepartie de services passés rendus par le membre du personnel et que l'obligation peut être estimée de façon fiable.

2.18.3. Paiements fondés sur des actions

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

2.19. Emprunts et dettes financières

Ils sont évalués au coût amorti sur la base d'un taux d'intérêt effectif. Les frais d'émission, qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'un passif financier, viennent initialement en diminution des emprunts et dettes financières. Ces frais sont, ensuite, amortis actuariellement sur la durée de vie du passif sur la base du taux d'intérêt effectif.

Les emprunts et dettes financières à moyen et long terme sont présentés dans les Passifs non courants. Les emprunts et dettes financières à court terme, ainsi que la part remboursable à moins d'un an des emprunts et dettes financières à moyen et long terme, sont présentés dans les Passifs courants.

L'obligation locative constatée au passif, conformément à l'application d'IFRS 16, est également présentée en emprunts et dettes financières (courants pour la part à moins d'un an, non courant pour la part à plus d'un an).

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

2.20. Instruments financiers

2.20.1. Actifs financiers

Le Groupe comptabilise initialement les prêts, créances et dépôts à la date à laquelle ils sont générés. Tous les autres actifs financiers sont comptabilisés initialement à la date de la transaction à laquelle le Groupe devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur puis classés par la suite au coût amorti, à la juste valeur par capitaux propres ou à la juste valeur par résultat en fonction de la nature de l'instrument (dette ou capitaux propres), des caractéristiques de leurs flux contractuels et de la manière dont l'entité gère ses instruments financiers (modèle de gestion ou « business model »).

Les « prêts et créances » sont des actifs financiers à paiements fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ces actifs sont comptabilisés selon le modèle du coût amorti : Ils sont comptabilisés initialement à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables, et font l'objet d'un suivi d'indication objective de dépréciation. Il s'agit des dépôts et cautionnement ainsi que les prêts comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif

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

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

2.20.2. Obligations Convertibles en Actions

Le Groupe a émis, le 26 Février 2018, un emprunt obligataire convertible en actions à échéance 2021 pour un montant total de 10 266k€. Cet emprunt obligataire correspond à un instrument financier hybride, et est présenté sous deux composantes séparées en application d'IAS 32 :

- Une option de conversion, en un nombre fixe d'actions propres, qui est donc considérée comme une composante de capitaux propres, impactant les réserves de consolidation pour 328k€ ;
- Un instrument de dette comptabilisé initialement à la date d'émission en dette financière à sa juste valeur, diminuée des coûts d'émission associés pour 9 557k€. Cet instrument est par la suite comptabilisé au coût amorti. Les obligations convertibles portent intérêt au taux annuel de 6% payé semestriellement sur le nominal initial, augmenté de 9% capitalisé annuellement et payable à terme échu.

2.21. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du groupe est comptabilisé en conformité avec IFRS 15 et comprend :

1. Les revenus de l'activité immobilière :
 - La distribution immobilière : le chiffre d'affaires est reconnu à la date de signature de l'acte authentique pour les programmes commercialisés par le groupe et à l'avancement pour les programmes dont les travaux sont par ailleurs exécutés par le groupe.
 - La gestion de syndic et de copropriété : les produits générés sont constatés en application de chaque contrat signé correspondant aux biens donnés en gérance, dans le respect des modalités prévues.
 - Les marchés de contractant général : les produits des contrats de construction (y compris des contrats en l'état futur d'achèvement) sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement technique par les coûts.
2. Les revenus des produits financiers et d'assurance-vie sont comptabilisés en produits à l'issue du délai de réflexion légal accordé aux clients ou lors de l'acceptation des contrats par la compagnie d'assurance.
3. Les produits issus des prestations de conseil sont constatés en chiffres d'affaire dès lors que l'opération sous-jacente est définitivement réalisée à la date d'établissement des comptes (conditions suspensives levées).

Le carnet de commandes du Groupe au 30 juin 2020 s'établit à 2 650k€.

En milliers d'euros	31/12/2019	Augmentation	Réduction	30/06/2020
Carnet de commandes	4 134	666	(2 150)	2 650
dont maturité inférieure à 1 an	2 120			2 061
dont maturité comprise entre 1 et 5 ans	2 014			590

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

- Le chiffre d'affaires des actes notariés au 30 juin 2020 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 noter au 30 juin 2020 dans le cas de programmes distribués par le Groupe.

Le groupe a opté pour un carnet de commandes simplifié, les autres typologies de Chiffre d'affaires étant constatées à hauteur de son droit à facturer.

2.22. Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net comprend les produits et les charges liés à l'endettement financier net constitué de l'ensemble des emprunts et dettes financières courants et non courants, diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

2.23. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend la charge (le produit) d'impôt exigible et la charge (le produit) d'impôt différé. Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés en résultat sauf s'ils se rattachent à un regroupement d'entreprises ou à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres ou en autres éléments du résultat global.

L'impôt exigible est :

- Le montant estimé de l'impôt dû (ou à recevoir) au titre du bénéfice (ou de la perte) imposable d'une période, déterminé en utilisant les taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture
- Tout ajustement du montant de l'impôt exigible au titre des périodes précédentes.

L'impôt différé est comptabilisé sur la base des différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs et leurs bases fiscales. Les éléments suivants ne donnent pas lieu à la constatation d'impôt différé :

- La comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable
- Les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible (en tenant compte, pour les différences temporelles imposables, de la capacité du groupe à contrôler la date à laquelle la différence temporelle s'inversera).

De plus, l'impôt différé n'est pas comptabilisé en cas de différences temporelles imposables générées par la comptabilisation initiale d'un écart d'acquisition.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé et le passif réglé, sur la base des réglementations fiscales qui ont été adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont compensés s'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôt exigible, et s'ils concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale, soit sur la même entité imposable, soit sur des entités imposables différentes, mais qui ont l'intention de régler les actifs et les passifs d'impôt exigible sur la base de leur montant net ou de réaliser les actifs et de régler les passifs d'impôt simultanément.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé au titre des différences temporelles déductibles et des pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés que dans la mesure où il est probable que le groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ceux-ci pourront être imputés.

Les actifs d'impôt différé sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la mesure où il n'est désormais plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible.

2.24. Résultat par action

Le résultat net par action est calculé en divisant le bénéfice net de la société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait de l'exercice des bons de souscription d'actions en cours.

Conformément à IAS 33, le calcul du résultat par action ne tient pas compte d'hypothèses de conversion, d'exercice ou d'autres émissions d'actions ordinaires potentielles lorsque ces actions ordinaires potentielles sont antidilutives. Les actions ordinaires sont antidilutives lorsque leur conversion en actions ordinaires aurait pour effet d'augmenter le résultat par action ou de diminuer la perte par action des activités ordinaires poursuivies.

3. Information sectorielle

Un secteur opérationnel est une composante du Groupe qui se livre à des activités dont elle est susceptible de retirer des revenus et supporter des charges, y compris des revenus et des charges liés aux transactions avec d'autres composantes du Groupe. Le résultat opérationnel du secteur est régulièrement examiné par le Management afin de prendre des décisions quant aux ressources à affecter au secteur et d'en évaluer ses performances. Des informations financières distinctes sont disponibles pour cette composante.

Le suivi opérationnel des performances par le management du groupe répondant aux critères de la norme IFRS 8 s'axe autour de trois cœurs de métiers, les services supports (Advenis et IAF Services) étant ventilés avec une clé de répartition sur chacun des trois métiers.

Le résultat de cession des sociétés C-Quadrat Asset Management et Aluxim, constaté le 14 novembre 2019, contribue positivement au résultat opérationnel de la Business Unit Gestion d'Actifs et Gestion Privée et Distribution (voir note 3.1).

Gestion d'Actifs & Gestion Privée & Distribution	Services Immobiliers	Production Immobilière
Advenis Gestion Privée	Advenis Asset Management	Aupera
Avenir Finance Corporate	Advenis Property Management	Realista Résidences
Advenis Real Estate Investment Management	Advenis Facility Management	Advenis Value Add
Aluxim (cédée le 14 novembre 2019)	Advenis Conseil	
C-Quadrat Asset Management	Advenis Real Estate Solutions	
France (cédée le 14 novembre 2019)		

3.1. Compte de résultat par secteur d'activité

Compte de résultat (en milliers d'euros)	30/06/2020 Résultat consolidé sur 6 mois				30/06/2019 Résultat consolidé sur 6 mois			
	Distribution & Gestion d'Actifs	Services immo.	Production	Total	Distribution & Gestion d'Actifs	Services immo.	Production	Total
Chiffre d'affaires consolidé	17 024	8 915	7 961	33 901	17 605	8 525	8 146	34 276
Marge brute	9 309	7 681	(12)	16 978	8 618	8 062	538	17 219
% Marge Opérationnelle	54,7%	86,2%	-0,1%	50,1%	49,0%	94,6%	6,6%	50,2%
Charges externes	(1 189)	(2 147)	(574)	(3 910)	(1 517)	(2 231)	(521)	(4 269)
Amortissements des immobilisations	(452)	(771)	(217)	(1 440)	(68)	(73)	(15)	(157)
Frais de personnel	(3 513)	(6 010)	(763)	(10 286)	(4 468)	(6 094)	(836)	(11 398)
Dont: Coût des paiements en actions	-	-	-	-	(58)	-	-	(58)
Autres charges et produits	(1 741)	759	571	(411)	(1 645)	(31)	(191)	(1 866)
Résultat opérationnel courant	2 414	(488)	(995)	930	921	(368)	(1 025)	(471)
Résultat de cession des actifs	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépréciation d'actifs	-	(1 700)	-	(1 700)	-	-	-	-
Autres charges et produits non courants	(59)	(164)	17	(206)	64	(505)	(37)	(479)
Résultat opérationnel	2 355	(2 352)	(978)	(976)	984	(873)	(1 062)	(950)
(+) Résultat financier	(975)	(233)	(125)	(1 333)	(344)	(640)	(315)	(1 299)
(+/-) Résultat stés MEE	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Impôts sociétés	(103)	181	(90)	(12)	(571)	260	224	(87)
Résultat consolidé	1 276	(2 404)	(1 193)	(2 321)	69	(1 253)	(1 152)	(2 336)

Marge brute opérationnelle

Conformément à l'application de la norme IFRS 8 et en adéquation avec le reporting de gestion interne, la marge brute opérationnelle du Groupe est la différence entre le chiffre d'affaires du Groupe et les charges opérationnelles directement imputables aux revenus générés.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Bilan consolidé par secteur d'activité

Bilan (en milliers d'euros)	30/06/2020				31/12/2019			
	Distribution & Gestion d'Actifs	Services immo.	Production	Total	Distribution & Gestion d'Actifs	Services immo.	Production	Total
Actifs sectoriels	25 734	45 337	12 335	83 406	17 074	51 910	17 174	86 158
Dont :								
Ecart d'acquisition	5 305	-	-	5 305	5 305	-	-	5 305
Immobilisations Incorporelles	1 736	15 159	5	16 900	1 872	17 486	9	19 367
Immobilisations Corporelles	2 298	4 118	1 406	7 822	2 534	4 689	1 643	8 867
Stocks	-	-	967	967	-	-	1 983	1 983
BFRE Actif	16 394	26 060	9 958	52 412	7 363	29 735	13 538	50 636
Autres Actifs								
Immobilisations Financières et Autres	466	110	1 124	1 700	477	45	1 139	1 661
Participations stés mises en équivalence	-	0	0	-	-	0	0	-
Impôts différés et créance d'impôt	1 279	2 322	1 166	4 767	1 666	3 096	1 541	6 303
Trésorerie Mandants	-	31 446	-	31 446	-	33 082	-	33 082
Trésorerie Active	2 443	2 879	1 181	6 503	1 809	2 772	612	5 192
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des actifs	29 922	82 093	15 806	127 821	21 026	90 904	20 466	132 396
Passifs sectoriels	(17 789)	51 860	31 457	65 529	5 009	57 457	34 577	97 043
Autres Passifs								
Capitaux propres	41 994	11 676	(21 024)	32 645	10 302	14 360	(19 690)	4 972
Emprunts et Trésorerie Passive	5 717	18 259	5 373	29 349	5 716	18 204	5 578	29 499
Impôts différés passifs	-	298	-	298	-	884	-	884
Total des passifs	29 922	82 093	15 806	127 821	21 026	90 904	20 466	132 396

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 (hors factures à établir et dépréciations des créances client) 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		
30/06/2020	86	876	26 815	27 778	15 512	43 289

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 partie basé sur des taux d'intérêts variables. Le Groupe n'a pas recours à des instruments dérivés pour se couvrir contre le risque de taux d'intérêt.

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Dettes financières à taux variable	7 163	7 138
Dettes financières à taux fixe	14 504	13 838
Dettes financières portant des intérêts	21 667	20 976

Sur la base de l'endettement financier brut au 30 juin 2020, d'une dette constante sur la période, la sensibilité à une variation instantanée de +0.5% des taux d'intérêt à court terme (et symétriquement -0.5%) représenterait une charge financière supplémentaire de 18k€ et serait sans impact significatif sur l'endettement net.

4.2.3. Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à remplir ses obligations relatives aux passifs financiers qui seront réglés par remise de trésorerie ou d'autres actifs financiers. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il

disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou dégradées, sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

4.2.4. Risque opérationnel

Le risque opérationnel correspond au risque de perte directe ou indirecte générée par un ensemble de facteurs internes liés aux processus du Groupe, à son personnel, à la technologie, à l'infrastructure, et par des facteurs externes autres que les risques de crédit, de marché et de liquidité tels que la conformité aux règles légales et réglementaires et aux règles de conduite de la profession. Les risques opérationnels sont générés par toutes les opérations du Groupe. L'objectif du Groupe est de gérer son risque opérationnel de façon à trouver un équilibre permettant d'éviter des pertes financières et une atteinte à l'image du Groupe tout en contrôlant l'efficacité des coûts et en évitant les procédures de contrôle susceptibles de décourager l'initiative et la créativité.

5. Notes sur le Bilan

5.1. Ecart d'acquisition

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

Valeurs brutes (milliers d'euros)	Date d'acquisition	déc-19	Variation de périmètre	Acquisition	Cession	juin-20
Distribution & Gestion d'Actifs	juil-14	5 305		-	-	5 305
Production	n.a.	-		-	-	-
Services Immobiliers	n.a.	-	-	-	-	-
Perte de valeur (milliers d'euros)	Date d'acquisition	déc-19	Variation de périmètre	Dotation	Reprise	juin-20
Distribution & Gestion d'Actifs	juil-14	-	-	-	-	-
Production	n.a.	-	-	-	-	-
Services Immobiliers	n.a.	-	-	-	-	-
Valeur nette (milliers d'euros)	Date d'acquisition	déc-19	Variation de périmètre	Acquisition	Cession	juin-20
Distribution & Gestion d'Actifs	juil-14	5 305	-	-	-	5 305
Production	n.a.	-	-	-	-	-
Services Immobiliers	n.a.	-	-	-	-	-
Total		5 305				5 305

L'écart d'acquisition résiduel issu de l'opération de rapprochement correspond à la différence entre la juste valeur de la contrepartie transférée (le sous-groupe Advenis dans le cadre de l'acquisition inversée) et la juste valeur des actifs et passifs de cette société issue du processus d'allocation du prix d'acquisition conformément à l'application d'IFRS 3.

Le 18 juillet 2014, le Groupe Advenis a intégré la globalité des activités de Services Immobiliers du Groupe Inovalis sous forme d'apport de titres. La juste valeur du groupe Advenis a été établie à partir de la valeur de l'action d'Advenis retenue pour déterminer le nombre de titres à émettre lors de l'augmentation de capital du 18 juillet 2014. La valeur de l'action d'Advenis est celle retenue pour les calculs de parité (cf. document E numéro d'enregistrement AMF : E.14-043).

L'exercice d'allocation du prix d'acquisition entre les actifs et les passifs a été réalisé et a donné lieu à la réévaluation de certains actifs et passifs.

Selon la norme IFRS 3, un groupe prenant le contrôle d'une société/activité doit allouer le prix payé aux différents actifs et passifs acquis, y compris les actifs incorporels, même si ces derniers ne figuraient pas préalablement au bilan de la cible. Cet exercice d'allocation du prix d'acquisition entre les actifs et les passifs a été réalisé et a donné lieu à la réévaluation de certains actifs et passifs.

La juste valeur du groupe Advenis retraité de la situation nette consolidée au 31 décembre 2014 des sociétés acquises et des travaux d'allocation du prix d'acquisition entre les actifs et les passifs font ressortir un écart d'acquisition résiduel global de 7 427k€. Il est affecté en totalité à l'UGT « Gestion d'Actifs & Distribution ».

Au 31 décembre 2017, 2 122k€ de cet écart d'acquisition ont été reclassés comme détenus en vue de la vente. En effet, sur la base de valorisations externes reçues pour chaque composante de l'UGT (AIM – Pôle SCPI, AIM-Pôle Financier et AGP), il ressort que le Pôle Financier représente 28.6 % de la valeur totale de l'UGT soit 2 122k€ de quote-part d'écart d'acquisition. (Note 2.6).

5.2. Détail des immobilisations

5.2.1. Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Concessions, brevets	2 733	996
Fonds de commerce (relation clientèle)	36 847	36 847
Immobilisations incorporelles en cours et avances	172	1 737
Valeurs brutes	39 752	39 580
Concessions, brevets	1 089	765
Fonds de commerce (relation clientèle)	10 622	10 007
Autres immobilisations incorporelles	-	-
Amortissements	11 712	10 773
Concessions, brevets	-	-
Fonds de commerce (relation clientèle)	11 140	9 440
Autres immobilisations incorporelles	-	-
Dépréciations	11 140	9 440
Valeurs Nettes	16 900	19 367

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. La valeur recouvrable de ces actifs incorporels correspondant à leur valeur d'utilité a conduit le groupe à comptabiliser une dépréciation de 9 440k€ sur la base des tests du test de valorisation de l'actif économique de l'UGT Services Immobiliers pratiqué au titre de l'exercice 2015.

Au 30 juin 2020 et tenant compte des impacts de la COVID-19 sur le business plan du Groupe, le Groupe constate que la valeur d'utilité de l'UGT Services immobiliers est inférieure à la valeur nette comptable des actifs incorporels. La perte de valeur constatée a conduit à une dépréciation complémentaire de 1,7m€ constatée au 30 juin 2020.

Détail des variations :

En milliers d'euros	Valeur brute	Amort.	Dépréc.	Valeur nette
Valeur au 31 décembre 2018	38 492	9 452	9 440	19 600
Acquisitions / (dotations nettes)	1 181	1 396	-	(215)
(cessions)/reprises sur cessions	(97)	(76)	-	(20)
Autres	4	-	-	4
Valeur au 31 décembre 2019	39 580	10 772	9 440	19 368
Acquisitions / (dotations nettes)	172	939	1 700	(2 468)
(cessions)/reprises sur cessions	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Valeur au 30 juin 2020	39 752	11 712	11 140	16 900

5.2.2. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Installations techniques, matériel	17	18
Autres immobilisations corporelles	1 655	1 701
Immobilisations en cours	37	5
Droit d'utilisation IFRS 16	10 202	10 173
Valeurs brutes	11 911	11 896
Installations techniques, matériel	16	14
Autres immobilisations corporelles	1 007	982
Droit d'utilisation IFRS 16	3 066	2 034
Amortissements	4 089	3 030
Dépréciations	-	-
Valeurs Nettes	7 822	8 867

Type d'immobilisation	Mode	Durée
Installations générales	Linéaire	3 à 10 ans
Matériel de bureau	Linéaire	1 à 4 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	4 à 7 ans

Détail des variations :

En milliers d'euros	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
Valeur au 31 décembre 2018	1 832	941	892
Acquisitions / (dotations nettes)	61	175	(114)
(cessions)/reprises sur cessions	(166)	(120)	(47)
Autres	(4)		(4)
Première application d'IFRS 16	10 173	2 034	8 139
Valeur au 31 décembre 2019	11 897	3 030	8 867
Acquisitions / (dotations nettes)	376	1 127	(751)
(cessions)/reprises sur cessions	(361)	(67)	(294)
Valeur au 30 juin 2020	11 911	4 089	7 822

5.3. Autres actifs financiers

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Dépôts et cautionnements	562	506
Prêts	501	501
Prêts et créances	1 063	1 006
Parts Renoyalys (1)	561	568
Liquidité sur contrat d'animation de titre	14	20
Autres	61	67
Autres Actifs financiers	636	655
Total	1 700	1 661

(1) Les parts Renoyalys sont évaluées à la Juste Valeur sur la base de la dernière valeur liquidative connue. La contrepartie de la variation de juste valeur est comptabilisée au résultat.

A noter que la société n'a pas d'instruments financiers type dérivé.

5.4. Impôts différés nets

En milliers d'euros	31/12/2019	Dotations / Reprises	Changement de taux	30/06/2020
Avantages accordés aux salariés	163	(30)	(9)	125
Provisions non déductibles	20	14	(1)	32
Déficits fiscaux	3 657	(150)	(207)	3 300
Juste valeur relation clients Adyal	(838)	501	47	(289)
Impôts différés liés à IFRS 16	79	21	(4)	95
Provisions règlementées	(69)	2	4	(63)
Impôts différés nets	3 011	359	(171)	3 199
Dont:				
- impôts différés Actifs	3 895			3 497
- impôts différés Passifs	(884)			(298)

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 2019 pourront être imputées. L'activation des impôts différés actifs issus des déficits fiscaux repose sur des perspectives de consommation de ces impôts différés dans un horizon de temps acceptable.

Le montant des déficits non activés s'élève à 53,0m€ au 30 juin 2020.

La vérification de comptabilité dont Advenis Gestion Privée a fait l'objet a conduit au rehaussement de sa base imposable et donc une diminution de ses déficits reportables pour un montant de 1,5m€ au titre des trois exercices concernés par le contrôle fiscal, au titre de la correction de leur bilan d'ouverture. Cette rectification est sans impact sur les comptes consolidés, le groupe n'ayant pas activé l'intégralité de ses déficits reportables.

5.5. Détail du stock et encours

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Immeubles	1 784	3 232
<i>Dont frais financiers</i>	<i>41</i>	<i>41</i>
Valeurs brutes	1 784	3 232
Provisions pour dépréciation	817	1 249
Stocks et encours nets	967	1 983

Le stock immobilier est comptabilisé au coût d'acquisition. Il fait l'objet d'un test de dépréciation sur la base d'expertises immobilières.

5.6. Créances clients

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Valeur brute	43 289	41 833
Provisions pour dépréciation	2 454	2 113
Valeur nette	40 835	39 721

Le groupe procède régulièrement à une révision de ces créances clients sur une base d'éléments objectifs (antériorité, risque client, ...) afin d'anticiper et d'identifier des risques clients latents (note 2.11).

5.7. Autres créances (comptes de Notaire)

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Valeur brute	282	575
Provisions pour dépréciation	159	189
Valeur nette	123	386

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

5.8. Autres créances courantes

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Créances fiscales (hors impôt sur les bénéfices)	8 754	7 512
Créances sociales	167	204
Charges constatées d'avance	1 140	1 037
Compte courant	615	609
Trésorerie Mandats	31 446	33 082
Autres actifs courants	778	1 168
Total	42 899	43 611

L'activité de services immobiliers s'exerce au travers de mandats signés avec les clients, pour lesquels le groupe est amené à ouvrir et à gérer des comptes bancaires ("comptes mandants"). Si Advenis ne peut effectivement utiliser les fonds concernés que dans le cadre de son mandat, le risque d'insuffisance est entièrement porté par Advenis. Conformément aux principes posés par loi Hoguet puis la loi Alur, le groupe a souscrit à une garantie financière afin de protéger les fonds des mandants.

5.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Valeurs mobilières de placements	3 350	2 850
Comptes bancaires et autres disponibilités	3 153	2 342
Trésorerie Active	6 503	5 192
Découverts bancaires	(119)	(81)
Trésorerie Passive	(119)	(81)

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

5.10. Composition des Capitaux propres du groupe

Le capital social est composé de 7 875 820 actions d'un nominal de 0,60 soit 4 725 milliers d'euros. La composition du capital et des actions dilutives est la suivante :

	Actions Ordinaires	BSA	Stock Option
Situation au 31 décembre 2018	7 875 820	336 000	25 000
Emission d'Actions	-	-	-
Actions sur Auto contrôle	-	-	-
Emissions de Stocks Option	-	-	-
Annulation de Stocks Option	-	-	5 000
Situation au 31 décembre 2019	7 875 820	336 000	20 000
Emission d'Actions	-	-	-
Actions sur Auto contrôle	-	-	-
Emissions de Stocks Option	-	-	-
Annulation de Stocks Option	-	336 000	20 000
Situation au 30 juin 2020	7 875 820	0	0

5.11. Options de souscription ou d'achats d'actions et actions gratuites

Le tableau ci-après récapitule les données relatives aux plans d'options en vigueur sur le premier semestre 2020 et ayant pris fin sur cette même période :

Date d'attribution	Nombre d'options	Nombre d'options non exercées et exercçables	Période d'exercice de - à		Prix d'exercice
25-févr-14	95 000	20 000	24-févr-18	24-févr-20	5,70
06-janv-15	336 000	336 000	05-févr-15	04-févr-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 30 juin 2020 est nulle.

5.11.1. Actions gratuites

Aucune attribution gratuite d'actions de la Société n'a été décidée au cours du premier semestre 2020.

Aucun plan de distribution d'actions gratuites n'est en cours

5.11.2. Stock-Options

Le Conseil d'Administration du 25 février 2014 a procédé à l'attribution conditionnelle de 95 000 stock-options.

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

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

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

La charge comptabilisée au 30 juin 2020 est nulle.

5.11.3. Bons de souscription d'actions (BSA)

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

Juste valeur des BSA : La juste valeur de chaque BSA s'élève à 1.48 € donnant droit chacun à l'attribution d'une action ordinaire de la Société. La charge comptabilisée au 30 juin 2020 est nulle.

5.12. Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2019	Dotations	Reprises	30/06/2020
Provision pour pertes à terminaison	440	3	31	413
Provisions pour litiges	818	104	115	807
Autres provisions pour risques & charges	4 598	113	486	4 225
Total	5 856	221	632	5 445

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 413k€ au 30 juin 2020.

Les autres provisions correspondent à des litiges sur les chantiers historiques du Groupe, à des litiges salariés, aux risques sur mandats débiteurs et comptes d'attentes et à la provision pour démantèlement constatée conformément à IFRS 16.

Provisions pour avantages accordés aux salariés :

En milliers d'euros	31/12/2019	Dotations	Reprises	30/06/2020
Provisions engagements retraites	583	-	90	493
Provisions médailles du travail	-	-	-	-
Total	583	-	90	493

5.13. Emprunts et dettes financières

Analyse par nature :

En milliers d'euros	31/12/2019		30/06/2020	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts obligataires	11 627	212	-	12 483
Emprunts sur immobilier	-	156	-	6
Emprunts participatifs	6 172	-	6 285	-
Emprunts auprès des actionnaires	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédits	-	816	-	873
Dépôts et cautionnement	294	-	268	-
Dettes financières diverses	-	2 004	-	2 021
Dettes financières de location	6 289	1 847	5 596	1 698
Dépôts et concours bancaires	-	81	-	120
Total	24 383	5 116	12 150	17 199

Analyse par maturité :

En milliers d'euros	30/06/2020	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires	12 483	12 483	-	-
Emprunts sur immobilier	6	6	-	-
Emprunts participatifs	6 285	-	-	6 285
Emprunts auprès des établissements de crédits	873	873	-	-
Dépôts et cautionnement	268	-	-	268
Dettes financières diverses	2 021	2 021	-	-
Dettes financières de location	7 294	1 697	4 668	929
Dépôts et concours bancaires	120	120	-	-
Total	29 349	17 199	4 668	7 482

Analyse de la variation :

En milliers d'euros	31/12/2019	Augm.	Remboursement	30/06/2020
Emprunts obligataires	11 838	964	319	12 483
Emprunts sur immobilier	156	-	151	6
Emprunts participatifs	6 172	113	-	6 285
Emprunts auprès des établissements de crédits	816	57	-	873
Dépôts et cautionnement	294	-	26	268
Dettes financières diverses	2 004	17	-	2 021
Dettes financières de location	8 136	-	842	7 294
Emprunts et autres dettes financières	29 417	1 150	1 338	29 229
Dépôts et concours bancaires	81	38	-	120
Total emprunts et dettes financières	29 498	1 188	1 338	29 349

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'Epargne 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 émis, le 26 Février 2018, un emprunt obligataire convertible en actions à échéance février 2021 pour un montant total de 10 266k€. Cet emprunt obligataire correspond à un instrument financier hybride, et est présenté sous deux composantes séparées en application d'IFRS 9 :

- Une option de conversion, en un nombre fixe d'actions propres, qui est donc considérée comme une composante de capitaux propres comptabilisée en capitaux propres (pour 328k€)
- Un instrument de dette comptabilisé initialement au bilan à hauteur de sa juste valeur moins les coûts d'émission associés (9 557k€). Cet instrument est par la suite comptabilisé au coût amorti et augmenté d'intérêts capitalisés, pour un total en dettes financières de 12 483k€ au 30 juin 2020.

5.14. Autres passifs courants

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs	26 978	27 276
Fournisseurs	26 978	27 276
Dettes fiscales (hors impôt sur les bénéfices)	13 809	12 904
Dettes sociales	6 786	5 236
Dettes fiscales et sociales	20 595	18 140
Avances, acomptes reçus sur commandes		389
Compte courant sociétés non intégrées	4 230	4 207
Comptes des notaires	118	454
Autres dettes	2 588	2 321
Produits constatés d'avance	3 966	4 280
Autres Dettes	10 902	11 651
Clients Créiteurs Mandants	31 114	33 528
Clients Créiteurs Mandants	31 114	33 528
Total	89 589	90 596

5.15. Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	30.06.2020	31.12.2019
Stock & encours	967	1 983
Créances clients	40 835	39 721
Créances d'impôt courant	1 270	2 408
Comptes de notaires	123	386
Autres créances courantes	42 899	43 611
Créances d'exploitation	85 127	86 126
Dettes fournisseurs	26 978	27 276
Dettes fiscales et sociales	20 595	18 140
Autres dettes	10 902	11 651
Clients créiteurs Mandants	31 114	33 528
Dettes d'exploitation	89 589	90 596

6. Notes sur le compte de résultat

6.1. Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Distribution & Gestion d'Actifs	17 024	17 605
Services Immobiliers	8 915	8 525
Production	7 961	8 146
Chiffre d'Affaires Consolidé	33 901	34 276

6.2. Frais de personnel et effectifs

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Salaires Bruts	7 377	8 127
Charges patronales	2 909	3 213
Coûts des paiements en actions	-	58
Total	10 286	11 398
Effectif moyen	289	300

6.3. Détail des charges externes

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Consommables (électricité, Fournitures administrativ	90	62
Sous traitance générale	138	81
Location Immobilière	566	545
Location mobilière, entretien, maintenance	325	264
Assurances	407	233
Documentation et base de données	29	14
Personnels Extérieur	420	655
Honoraires	775	1 256
Publicité	245	313
Frais de déplacements	377	446
Télécommunication (Téléphone, Poste..)	291	283
Services Bancaires	79	70
Autres Charges Externes (Cotisations, Dons...)	169	48
Total	3 910	4 269

6.4. Impôts et taxes

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Taxe sur les salaires	251	393
TVA non récupérable	341	283
CET	173	203
Autres taxes	32	113
Total	798	991

6.5. Dotations aux amortissements

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Dotations immobilisations incorporelles	319	41
Dotations immobilisations corporelles	89	116
Dotations droit d'utilisation IFRS 16	1 032	
Total	1 440	157

6.6. Dotations aux provisions nettes de reprises

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Dépréciations sur stocks et encours	(5)	-
Dépréciations créances clients	(394)	(227)
Dotations provisions risques et charges	(297)	(361)
Dotations provisions pensions retraites	-	(31)
Reprises aux provisions sur stocks et encours	467	-
Reprises aux provisions sur créances clients	53	686
Reprises provisions risques et charges	369	215
Reprises provisions pensions retraites	90	-
Amortissement des droits d'utilisation IFRS 16	-	(885)
Total	284	(603)

6.7. Autres produits et charges opérationnels

Autres produits et charges opérationnels courant :

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Autres charges opérationnelles	(245)	(630)
Autres produits opérationnels	348	357
Total	104	(273)

Les autres charges opérationnelles courantes se composent essentiellement de licences et de jetons de présence.

Les autres produits opérationnels sont principalement des transferts de charges.

6.8. Autres produits et charges opérationnels non courants

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Dépréciation d'actifs	(1 700)	-
Amortissement des actifs incorporels	(616)	(616)
Autres charges opérationnelles non courantes	(305)	(124)
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	(433)
Reprises de provisions pour risques et charges	196	333
Autres produits opérationnels non courants	519	361
Total	(1 906)	(479)

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

- La dépréciation complémentaire du fonds de commerce de l'UGT services immobiliers pour 1 700k€
- L'amortissement des fonds de commerce de cette même UGT pour 616k€

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

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Coût de l'endettement financier	(1 067)	(1 017)
Provision sur VMP et Actifs financiers	(12)	(40)
Charge financière liée à IFRS 16	(304)	(304)
Autres charges financières	(4)	-
Total des charges	(1 387)	(1 361)
Produits sur cession de VMP	(2)	(3)
Intérêts sur créances et autres	55	64
Reprise Provision sur VMP et Actifs Financiers	2	1
Total des produits	55	62
Résultat Financier	(1 333)	(1 299)

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

6.10. Impôts sur les résultats

Ventilation de l'impôt

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Impôts exigibles	(211)	(92)
Impôts différés	198	5
Total	(12)	(87)

Analyse de la charge d'impôt

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Résultat avant impôt et crédit d'impôt et stés mises en équivalence	(2 306)	(2 247)
Taux théorique d'imposition	25,00%	26,50%
Charge d'impôt attendue	(577)	(596)
Effet des différences permanentes	25	350
Coûts des paiements en actions		15
Déficits non activés	1 195	578
Déficits repris	150	
Déficits économie liée à l'intégration fiscale	(822)	
IFRS 15	(179)	(235)
Impact changement de taux	171	
Autres	48	(25)
Charges d'impôt groupe	12	87

7. Engagements hors bilan

Engagements financiers

En milliers d'euros	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres	Provisions
Engagements donnés liés au financement du Groupe:							
Emprunts bancaires							
- Nantissement de comptes titres	2 384	-	-	-	-	2 228	-
- Nantissement de fonds de commerce	6 250	-	-	-	-	6 250	-
- Cession Dailly de Créances	2 284	-	-	-	-	2 284	-
- Nantissement d'un compte bancaire	500	-	-	-	-	500	-
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe:							
Garantie des fonds mandants - engagements donnés:							
- Nantissement de fonds de commerce	5 621	-	-	-	-	5 621	-
- Garanties autonomes	220	-	-	-	-	220	-
Garantie de paiement de dettes - engagements donnés:							
- Nantissement de comptes titres	3 561	-	-	-	-	3 561	-
Garantie des fonds mandants - engagements reçus:							
- Garantie autonome	32 845	-	-	-	-	32 845	-
Autres engagements reçus:							
Soutien actionnaire:							
- Caution pour le prêt CEPAC	431	-	-	-	-	431	-
- Garantie de recouvrement de créances	100	-	-	-	-	100	-

ADVENIS avait par ailleurs consenti une garantie de passif (hors garanties légales) dans le cadre de la cession des titres C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT FRANCE à la société C-QUADRAT Luxembourg à hauteur d'un montant maximum de 20% du prix d'acquisition. (Pour mémoire : cession du solde des titres détenus dans le capital de la société C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT FRANCE le 14 novembre 2019.) Toute réclamation sur ce fondement pouvait être faite jusqu'au 27 juillet 2020 à minuit au plus tard ; aucune réclamation n'a été faite en 2020.

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	30/06/2020	31/12/2019
Ventes de biens et de services	735	2 196
Achats de services	1 838	10 928
Charges financières	920	1 542

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

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Créances d'exploitation	9 173	8 114
Dettes d'exploitation	6 923	8 760
Créances et dettes financières	(22 402)	(8 185)

La société Advenis étant détenue par la société Inovalis, des prestations de services réciproques sont facturées entre les deux groupes.

La société Advenis SA étant détenue à 66% par le groupe Inovalis, les comptes consolidés sont intégrés dans la consolidation de ce groupe.

9. Rémunération des dirigeants

Au cours du premier semestre 2020, les dirigeants du groupe ont perçu au titre de leurs fonctions au sein du Groupe Advenis les éléments de rémunération suivants :

- Salaires bruts chargés et avantages en natures : 375k€

Ces éléments correspondent aux rémunérations de la fonction de Direction Générale et Direction Générale Déléguée.

10. Evénements postérieurs au 30 juin 2020

Le 8 septembre 2020, Advenis a tiré l'intégralité de la ligne de crédit accordée par Inovalis, soit 2,5 millions d'euros. Ces fonds résultent de l'obtention d'un Prêt Garanti par l'Etat (PGE) octroyé au groupe Inovalis-Advenis ; la rémunération de cette ligne de crédit reflétera donc celle du PGE par Inovalis.

Le 14 septembre 2020, le groupe a été informé d'un jugement négatif concernant un contentieux commercial relatif à une opération immobilière, dans lequel il lui a été demandé de régler 1,4 millions d'euros. Ce jugement n'est pas exécutoire. Le groupe compte faire appel de cette décision. Le jugement ne modifie pas l'appréciation de ce litige par le Groupe. Il est donc sans incidence comptable sur la période.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société ADVENIS SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration le 17 septembre 2020, sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au COVID-19 et de difficultés à appréhender les incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur

- l'incertitude relative à la continuité d'exploitation exposée dans la note 2.1 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels résumés,
- les principales conséquences sur les comptes de la crise sanitaire de la Covid-19 sur le groupe sont exposées dans la note 1.5 « Faits marquants » et la note 5.2 « Détail des immobilisations » de l'annexe aux comptes consolidés semestriels résumés.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 17 septembre 2020 commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Fait à Villeurbanne et Paris, le 17 septembre 2020

Les Commissaires aux comptes

MAZARS



Baptiste Kalasz

AUREALYS



Fabrice Abtan



ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2020

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant dans ce rapport présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.



Paris, le 17 septembre 2020,

Stéphane AMINE
Président-Directeur général

ADVENIS - Société Anonyme au capital de 4 725 492 euros – 52 rue de Bassano - 75008 Paris - 402 002 687 RCS
Paris

Code APE 6420Z – TVA intracommunautaire FR 89402002687

www.advenis.com