



Rapport Financier Semestriel 2019



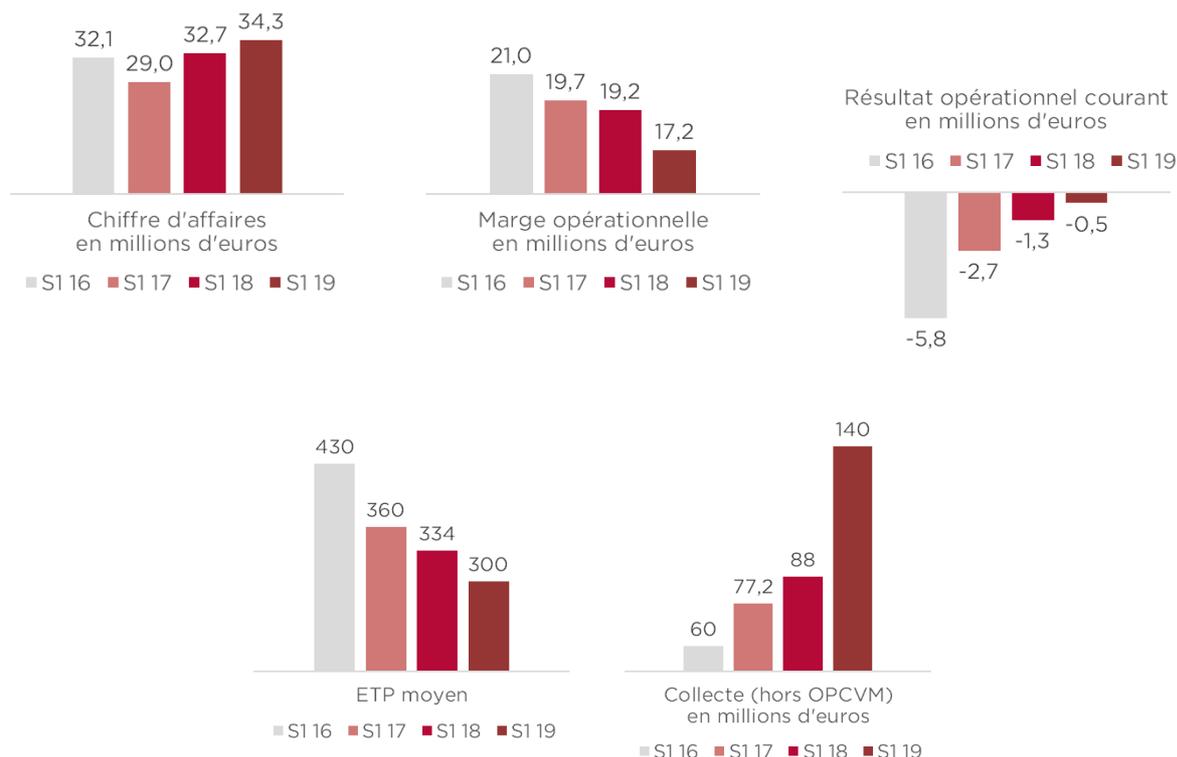
SOMMAIRE

Rapport semestriel d'activité	3
Comptes consolidés au 30 juin 2019	5
Rapport des commissaires aux comptes sur l'information semestrielle 2019	40
Attestation du responsable du rapport	41

ADVENIS EN BREF

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

Chiffres clés



1. Faits marquants du premier semestre

En Mai 2019, le Groupe a annoncé le lancement de sa nouvelle SCPI Elialy, positionnée sur l'Europe du Sud (Italie, Espagne, Portugal). Quatre ans après la création de la SCPI Eurovalys, principalement investie en Allemagne, le Groupe poursuit sa stratégie de diversification européenne. La SCPI Elialy investira dans les métropoles qui bénéficient d'un fort dynamisme économique et démographique (croissance 2018 vs 2017) comme Madrid +1,3 %, Barcelone +0,7%, Lisbonne + 0,5 %.

2. Principales transactions entre parties liées

Les principales transactions entre parties liées intervenues au cours du premier semestre 2019 sont résumées dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels résumés du présent rapport.

3. Evénements postérieurs au 30 juin 2019

Le 19 septembre 2019, la société Advenis et la société C-Quadrat Luxembourg ont conclu un contrat en vue de la cession par la société Advenis à la société C-Quadrat Luxembourg des 49% du capital et des droits de vote qu'elle détient dans le capital de la société C-Quadrat Asset Management France. Le prix de cette cession, hors compléments de prix contractuellement prévus, est fixé à 1,8 millions d'euros.

Cette opération sera réalisée sous condition suspensive de l'obtention de l'autorisation préalable requise de l'Autorité des Marchés Financiers.

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 2018 et ne présentent pas d'évolution significative sur le 1er semestre 2019. Les montants relatifs aux risques financiers et de marché au 30 juin 2019 sont exposés dans la note 4 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels résumés du présent rapport.

COMPTES CONSOLIDES AU 30 juin 2019

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	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Ecart d'acquisition	2.7 & 5.1	5 305	5 305	5 305
Immobilisations incorporelles	5.2	26 890	19 736	19 599
Immobilisations corporelles	5.2	840	943	892
Autres actifs financiers, y compris dérivés	5.3	1 542	1 969	1 540
Actifs d'impôts différés	5.4	4 152	3 983	4 333
Actif non courant		38 729	31 936	31 668
Stock & encours	5.5	2 348	2 585	2 484
Créances clients	5.6	36 173	35 982	39 256
Créances d'impôt courant		2 475	2 325	2 479
Comptes de notaires	5.7	4	10	11
Autres créances courantes	5.8	44 288	45 338	46 849
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.9	2 955	3 927	3 420
Actif courant		88 243	90 167	94 499
Actifs détenus en vue de la vente	2.17	1 600	5 014	1 600
Actifs détenus en vue de la vente		1 600	5 014	1 600
Total de l'Actif		128 572	127 117	127 767

Bilan Passif				
En milliers d'euros	Note	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Capital	5.10	4 725	4 725	4 725
Réserves consolidées		2 920	6 206	6 278
Résultats non distribués		(2 332)	(4 343)	(3 061)
Capitaux propres - Part du groupe		5 314	6 588	7 943
Participations ne donnant pas le contrôle		(21)	(274)	(319)
Capitaux propres		5 293	6 314	7 624
Provisions pour risques et charges	5.12	4 273	5 739	4 027
Avantages du personnel	5.12	543	554	512
Passifs d'impôts différés	5.4	1 011	1 330	1 197
Emprunts et dettes financières	5.13	23 909	17 067	17 441
<i>dont dette IFRS 16</i>		6 296	-	-
Passif non courant		29 735	24 690	23 177
Emprunts et dettes financières	5.13	2 638	1 742	1 652
<i>dont dette IFRS 16</i>		981	-	-
<i>dont endettement sur immobilier</i>		6	6	6
Dettes fournisseurs	5.14	26 442	25 825	27 283
Dettes fiscales et sociales	5.14	18 863	17 015	18 320
Autres dettes	5.14	10 828	15 021	13 919
Clients créditeurs Mandants	5.14	34 773	34 872	35 793
Passif courant		93 545	94 474	96 967
Passifs détenus en vue de la vente	2.17	-	1 640	-
Passifs détenus en vue de la vente		-	1 640	-
Total du Passif		128 572	127 117	127 767

Compte de Résultat consolidé

Compte de Résultat				
En milliers d'euros	Note	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Ventes de marchandises		6 025	6 907	15 338
Ventes de produits et services		28 250	25 744	55 369
Chiffre d'Affaires consolidé	6.1	34 276	32 650	70 708
Charges Opérationnelles	6.2	(17 057)	(13 409)	(31 308)
Marge brute		17 219	19 242	39 400
<i>Taux</i>		50%	59%	56%
Frais de personnel	6.3	(11 398)	(13 228)	(25 254)
Charges externes	6.4	(4 269)	(7 046)	(13 012)
Impôts et taxes	6.5	(991)	(898)	(2 130)
Amortissements des immobilisations	6.6	(157)	(120)	(190)
Dotations aux provisions nettes de reprises	6.7	(603)	418	1 436
Autres produits opérationnels courants	6.8	357	659	848
Autres charges opérationnels courantes	6.8	(630)	(349)	(645)
Résultat Opérationnel Courant		(471)	(1 322)	452
<i>Taux</i>		-1%	-4%	1%
Résultat des cessions des actifs	6.8	0	35	402
Autres produits opérationnels non courants	6.8	694	289	3 129
Autres charges opérationnelles non courantes	6.8	(1 173)	(2 020)	(4 426)
Résultat Opérationnel		(950)	(3 019)	(443)
Coût de l'endettement financier brut	6.9	(1 017)	(841)	(1 925)
Produits et charges des placements de trésorerie	6.9	(3)	1	1
Coût de l'endettement financier net		(1 020)	(840)	(1 924)
Autres produits et charges financières	6.9	(279)	(33)	31
Impôts sur les résultats	6.10	(87)	(516)	(811)
Résultat Net des Activités Poursuivies		(2 336)	(4 408)	(3 146)
Quote part des sociétés mises en équivalence				(55)
Résultat Net		(2 336)	(4 408)	(3 201)
Dont :				
- Part du groupe		(2 332)	(4 343)	(3 061)
- Part des minoritaires		(4)	(66)	(140)
<i>Résultat net par action - part du groupe (euros)</i>		-0,30	-0,55	-0,39
<i>Résultat net dilué par action - part du groupe (euros)</i>		-0,28	-0,52	-0,37
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	8 327	8 237

Résultat Global consolidé

Résultat Global			
En milliers d'euros	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Résultat net consolidé de l'exercice	(2 336)	(4 408)	(3 201)
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-
Ecarts de conversion	-	-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-
Résultat global	(2 336)	(4 408)	(3 201)
Dont:			
- part revenant au groupe	(2 332)	(4 343)	(3 061)
- part revenant aux minoritaires	(4)	(66)	(140)

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Variation des capitaux propres					
En milliers d'euros	Capital	Autres réserves et résultat	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Situation au 31 décembre 2017	4 725	8 280	13 006	(347)	12 659
Résultat consolidé de l'exercice	-	(4 343)	(4 343)	(66)	(4 408)
Coûts des paiements en actions IFRS 15	-	57	57	-	57
IFRS 9 - OCA		(2 096)	(2 096)		(2 096)
		328	328		328
Total des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	4 725	2 226	6 952	(412)	6 539
Augmentation de capital	-	(129)	(129)		(129)
Distribution effectuée		(237)	(237)	(26)	(263)
Autres variations (variation périmètre - part des minoritaires)	-	3	3	165	168
Situation au 30 juin 2018	4 725	1 863	6 588	(274)	6 314
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
Autres variations (variation périmètre - part des minoritaires)		(302)	(302)	302	-
Situation au 30 juin 2019	4 725	584	5 314	(21)	5 293

Le 28 juin 2019, la société Advenis S.A. 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 (340k€).

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

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

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

Tableau des Flux de Trésorerie des comptes consolidés

Tableau des Flux de Trésorerie				
En milliers d'euros	Note	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Résultat net consolidé de l'exercice		(2 336)	(4 408)	(3 201)
Amortissements des immobilisations	6.6	1 001	120	190
Dotation / Reprise provisions	6.7	682	1 354	(213)
Résultat de cession d'immobilisations		-	(35)	(402)
Charge / Produit d'impôt	6.10	87	516	811
Charges financières nettes		1 360	515	1 608
Coût des paiement fondés sur des actions		58	57	113
Pertes sur créances irrécouvrables			211	
Elements non-monétaires inclus dans le résultat net		3 188	2 739	2 106
Variation de stock	5.15	136	155	256
Variation des créances d'exploitation	5.15	5 655	1 247	(832)
Variation des dettes d'exploitation	5.15	(4 408)	(3 248)	(2 233)
Autres variations			9	-
Variation du BFR lié à l'activité		1 382	(1 837)	(2 810)
Impôt sur le résultat payé		-	-	(670)
Trésorerie nette générée par l'activité opérationnelle	(A)	2 234	(3 507)	(4 575)
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.2	(834)	(461)	(1 030)
Trésorerie nette sur acquisition & cession filiales		-	-	(949)
Produits de cession d'immobilisations		-	1	1
Trésorerie nette liée aux activités d'investissement	(B)	(834)	(460)	(1 978)
Souscription d'emprunts	5.13	-	10 575	10 777
Remboursement d'emprunts	5.13	(1 258)	(5 826)	(5 934)
Intérêts payés		(612)	-	(671)
Trésorerie nette utilisée par les activités de financement	(C)	(1 869)	4 749	4 173
Variation de trésorerie	A+B+C	(469)	782	(2 380)
Trésorerie d'ouverture	5.9	2 851	5 232	5 231
Trésorerie de clôture	5.9	2 382	6 014	2 851

Conformément à IFRS 16 les flux financiers du tableau de flux de trésorerie sont impactés comme suit :

- Amélioration de la trésorerie nette générée par l'activité opérationnelle pour 1 077ke correspondant à l'annulation des loyers et redevances payés des contrats concernés par IFRS 16
- Dégradation de la trésorerie nette utilisée par les activités de financement pour 1 077ke correspondant (i) aux remboursements de l'obligation locative issue d'IFRS 16 pour 773ke et (ii) aux intérêts afférent pour 304ke.

1. Bases de préparation

1.1. Généralités

Les comptes consolidés semestriels du groupe Advenis au 30 juin 2019 ont été préparés en conformité avec IAS 34 « Informations financière intermédiaire ». Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 25 septembre 2019.

1.2. Base d'évaluation

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

1.3. Monnaie fonctionnelle et de présentation

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

1.4. Déclaration de conformité

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 par le Parlement européen et le Conseil européen, les états financiers consolidés du groupe Advenis au 30 juin 2019 sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publié par l'IASB (International Accounting Standards Board) au 30 juin 2019 et tel qu'adopté dans l'Union européenne à la date de clôture des comptes.

Advenis a appliqué dans ses états financiers IFRS toutes les normes et interprétations IFRS / IFRIC publiées au journal officiel de l'Union Européenne au 31 décembre 2018 et dont l'application est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2019.

Les principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptées par l'UE et d'application obligatoire à compter du 1^{er} Janvier 2019. Ces textes sont les suivantes :

- Norme IFRS 16 « Contrats de location », adopté par l'Union Européenne le 31 octobre 2017 : l'impact de ce texte sur les états financiers du Groupe est décrit dans la note 2.10.
- Amendements à IFRS 9 « Caractéristique de remboursement anticipé avec rémunération négative », adopté par l'Union Européenne le 22 mars 2018 : cet amendement n'a pas d'incidence sur les comptes consolidés du groupe.
- IFRIC 23 « Positions fiscales incertaines », adopté par l'Union Européenne le 23 octobre 2018 : ce texte n'a pas d'incidence sur les comptes consolidés du groupe.
- Amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises », adopté par l'Union Européenne le 8 février 2019 : cet amendement n'a pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2015-2017), adoptées par l'Union Européenne le 14 mars 2019. Ces améliorations apportent des modifications aux normes IFRS 3 « regroupement d'entreprise », IFRS 11 « partenariats », IAS 23 « Coûts d'emprunts » et IAS 12 « Impôt sur le résultat » : ce texte n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.
- Amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation de régime », adoptés par l'Union européenne le 13 mars 2019 : cet amendement n'a pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.

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 ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 25 septembre 2019.

1.5. Homogénéisation

Les états financiers de l'ensemble des filiales incluses dans le périmètre des comptes consolidés ont été homogénéisés selon les principes et règles comptables du Groupe en conformité avec les IFRS. La société est consolidée sur la base de son bilan arrêté au 30 juin 2019.

2. Principes et méthodes comptables

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

2.1. Présentation des états financiers

Les principes comptables retenus pour la préparation des états financiers consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2019.

2.2. Continuité d'exploitation

Au 30 juin 2019, les états financiers consolidés ont été établis et arrêtés sous le principe de continuité d'exploitation. Nous notons toutefois que ce principe est conditionné aux éléments suivants :

- La finalisation de la cession des 49% détenus par Advenis SA dans C-Quadrat Asset Management France SAS, qui fait l'objet d'un Sales and Purchase Agreement signé le 19 septembre 2019 avec C-Quadrat Luxembourg SA pour un prix de 1,8 M€ (hors compléments de prix). Cet événement est détaillé au paragraphe 10 « Evénements postérieurs à l'arrêté ».
- Le maintien des facilités de caisse pour un montant de 0,6 millions d'euros
- Le soutien financier du Groupe Inovalis, actionnaire majoritaire d'Advenis, qui a émis une lettre de soutien et de garantie de créance à hauteur de 2,7 millions d'euros incluant un engagement de porte-fort à hauteur de 1,5 millions d'euros

2.3. Recours à des estimations et aux jugements

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

Ces hypothèses concernent principalement l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs (notes 2.7, 2.8, 2.9, 2.11 et 2.12), l'évaluation des indemnités de fin de carrières (note 2.20) et les provisions pour risques et charges (note 2.19) ainsi que les options de souscription ou d'achats d'actions (5.11).

2.4. Périmètre de consolidation et identification des entreprises consolidées

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

Société	Siège	N° de Siret	Détention Directe	Détention du Groupe	Méthode de Consolidation	Intérêts du Groupe
Advenis Value Add	Lyon	41257658900045	100%	100%	I.G.	100%
Avenir Finance Corporate	Paris	42168915900042	100%	100%	I.G.	100%
IAF Services	Paris	809 148 596 00012	51%	51%	I.G.	51%
Advenis Gestion Privée	Paris	43197496300321	100%	100%	I.G.	100%
Aupéra	Paris	440 068 617 00024	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%
C-Quadrat Asset Management France	Paris	41459679100106	49%	49%	M.E.E.	49%
Aluxim	Luxembourg	B 198 192	0%	44,1%	M.E.E.	44,1%

2.5. Variation de périmètre

2.5.1. Evénements 2019

Le 28 juin 2019, la société Advenis S.A. 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%). La méthode de consolidation de la société Aupéra ne varie pas entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019 (méthode de l'intégration globale).

2.5.2. Evénements 2018

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

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

Le 1er aout 2018, Advenis Investment Advisors GmbH a été fusionné dans Advenis Real Estate Solutions avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2018.

2.6. Méthode de conversion

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

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

2.7. Ecarts d'acquisition

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la norme IFRS 3. Les actifs, passifs et passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les écarts d'évaluation identifiés lors de l'acquisition sont comptabilisés dans les postes d'actifs et passifs concernés. L'écart résiduel représentatif de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part du Groupe dans l'évaluation à la juste valeur des actifs et des passifs identifiés est comptabilisé en écart d'acquisition. Il peut correspondre à une différence négative, il s'agira alors d'un écart d'acquisition négatif (badwill) qui serait alors enregistré directement en compte de résultat au cours de l'exercice.

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

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

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

Au 31 décembre 2017, 2 122 milliers d'euros de cet écart d'acquisition ont été reclassés comme détenus en vue de la vente. En effet, sur la base de valorisations externes reçues pour chaque composante de l'UGT (AIM - Pôle SCPI, AIM- Pôle Financier et AGP), il ressort que le Pôle Financier représente 28.6 % de la valeur totale de l'UGT soit 2 122 milliers d'euros de quote-part de Goodwill. (Note 2.17).

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

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

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

Au 31 décembre 2018, les tests de dépréciation ont été réalisés sur la base de la méthode des cash-flow actualisés en retenant les hypothèses et paramètres suivants :

- Prise en compte du business plan actualisé à la date d'arrêté des comptes pour la période courant du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2022,
- Taux de croissance à l'infini de 0,9%
- Actualisation à un taux de 12,6% des flux de trésorerie attendus

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

Les tests de dépréciation n'ont pas été réalisés pour la situation semestrielle au 30 juin 2019 et seront réalisés dans le cadre de la clôture annuelle conformément à IAS 36.

Une recherche d'indice de perte de valeur a toutefois été effectuée.

2.8. Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

La valeur d'utilité de l'actif économique de l'UGT Services Immobiliers a été déterminée sur la base des flux de trésorerie actualisés, basés sur le business plan de cette UGT sur la période allant du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2021. Les principales utilisées sont les suivantes :

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

Au 30 juin 2019, le Groupe n'identifie pas d'indice de perte de valeur par rapport à la valeur nette comptable des actifs incorporels.

2.9. Immobilisations corporelles

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

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

2.9.1. Amortissement

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

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

Les durées estimées sont les suivantes :

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

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

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

2.9.2. Coûts ultérieurs

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

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

2.10. Actifs loués

2.10.1. Location financement

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

2.10.2. Location simple

La norme IFRS 16 « Contrats de location » est d'application facultative au 1er janvier 2018 et obligatoire à compter du 1er 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 a opté pour une application à compter du 1er janvier 2019 et a retenu la méthode rétrospective modifiée en appliquant les mesures simplificatrices prévues par la norme. Les contrats suivants sont exclus :

- 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 (au cours du 1er janvier 2019).

Le taux d'actualisation utilisé est le taux marginal d'endettement au 1er janvier 2019 utilisé 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.

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

Les impacts de la norme IFRS 16 sur les états financiers au 30 juin 2019 sont les suivants :

Compte de Résultat			
En milliers d'euros	Publié	Ajustements IFRS 16	Montants hors IFRS 16
Ventes de marchandises	6 025		6 025
Ventes de produits et services	28 250		28 250
Chiffre d'Affaires	34 276	0	34 276
Charges Opérationnelles	(17 057)		(17 057)
Marge Brute	17 219	0	17 219
Frais de personnel	(11 398)		(11 398)
Charges externes	(4 269)	1 077	(5 346)
Impôts et taxes	(991)		(991)
Dotations nettes aux amortissements	(157)		(157)
Dotations aux provisions nettes de reprises	(603)	(885)	282
Autres produits opérationnels courants	357		357
Autres charges opérationnelles courantes	(630)		(630)
Résultat Opérationnel Courant	(471)	192	(664)
Résultat des cessions des actifs	0		0
Autres produits opérationnels non courants	694		694
Autres charges opérationnelles non courantes	(1 173)		(1 173)
Résultat Opérationnel	(950)	192	(1 143)
Coût de l'endettement financier brut	(1 017)		(1 017)
Produits et charges des placements de trésorerie	(3)		(3)
Coût de l'endettement financier net	(1 020)	-	(1 020)
Autres produits et charges financières	(279)	(304)	25
Impôts sur les résultats	(87)	30	(116)
Résultat Net des Activités Poursuivies	(2 336)	(82)	(2 254)
Quote part des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Résultat Net	(2 336)	(82)	(2 254)

Bilan Actif

En milliers d'euros	Publié	Ajustements IFRS 16	Montants hors IFRS 16
Ecart d'acquisition	5 305	-	5 305
Immobilisations incorporelles	26 890	7 166	19 724
Immobilisations corporelles	840	-	840
Autres actifs financiers, y compris dérivés	1 542	-	1 542
Actifs d'impôts différés	4 152	315	3 837
Actif non courant	38 729	7 481	31 248
Stock & encours	2 348	-	2 348
Créances clients	36 173	-	36 173
Créances d'impôt courant	2 475	-	2 475
Comptes de notaires	4	-	4
Autres créances courantes	44 288	-	44 288
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 955	-	2 955
Actif courant	88 243	-	88 243
Actifs détenus en vue de la vente	1 600	-	1 600
Actifs détenus en vue de la vente	1 600		1 600
Total de l'Actif	128 572	7 481	121 091

Bilan Passif

En milliers d'euros	Publié	Ajustements IFRS 16	Montants hors IFRS 16
Capital	4 725		4 725
Réserves consolidées	2 920		2 920
Résultats non distribués	(2 332)	(82)	(2 250)
Capitaux propres - Part du groupe	5 314	(82)	5 396
Participations ne donnant pas le contrôle	(21)		(21)
Capitaux propres	5 293	(82)	5 375
Provisions pour risques et charges	4 273		4 273
Avantages du personnel	543		543
Passifs d'impôts différés	1 011	285	726
Emprunts et dettes financières	23 912	6 296	17 617
<i>dont dette IFRS 16</i>	6 296	6 296	
Passif non courant	29 739	6 581	23 158
Emprunts et dettes financières	2 634	981	1 652
<i>dont dette IFRS 16</i>	981	981	
<i>dont endettement sur immobili</i>	6		6
Dettes fournisseurs	26 442		26 442
Dettes fiscales et sociales	18 863		18 863
Autres dettes	10 828		10 828
Clients créditeurs Mandants	34 773		34 773
Passif courant	93 541	981	92 559
Passifs détenus en vue de la vente	-	-	-
Passifs détenus en vue de la vente			-
Total du Passif	128 572	7 481	121 091

2.11. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers comprennent :

- Prêts et créances, ce poste comprend des dépôts et cautionnements, et des prêts comptabilisés au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif
- Autres actifs financiers détenus par le groupe, ce poste comprend notamment les parts Renovalys. Les parts Renovalys sont comptabilisées à la juste valeur en application de la norme IFRS 9

2.12. Stocks

2.12.1. Composition du stock

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

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

2.12.2. Comptabilisation et méthode de dépréciation

A la date de clôture, les biens immobiliers sont comptabilisés à la valeur la plus basse entre le coût d'acquisition et la valeur réalisable nette. Conformément à l'IAS 23, les frais financiers supportés avant la mise en commercialisation des immeubles sont incorporés au prix de revient.

Le coût d'acquisition intègre les charges suivantes :

- le coût d'achat de l'immobilier
- les frais d'actes, honoraires de notaire, droits de timbres et frais de publicité foncière
- les frais d'acquisition (honoraires d'entremise notamment)
- les indemnités d'éviction
- les frais d'études et de travaux
- les autres frais directement liés à l'acquisition des immeubles
- Les frais financiers supportés par le groupe entre l'acquisition de l'immeuble et la commercialisation du premier lot

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

2.13. Créances clients

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

Les créances considérées comme douteuses font l'objet de provisions pour dépréciation déterminées en fonction de leur risque de non-recouvrement.

2.14. Comptes de Notaires

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

2.15. Autres créances courantes

Ce poste contient principalement :

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

La trésorerie mandante des activités d'administration de biens concerne les sociétés Advenis Property Management, Advenis Asset Management et Advenis Facility Management. En effet, les sociétés de régies immobilières ont l'obligation d'inscrire à leur bilan le solde des comptes bancaires ouverts par elles pour le compte de leurs clients dans le cadre de la gestion locative et de copropriété.

Les charges constatées d'avance correspondent principalement à des charges à caractère d'exploitation postérieures à la date de clôture des comptes.

2.16. Trésorerie et équivalents

Ce poste comprend les disponibilités et les placements monétaires sans risque, mobilisables ou cessibles à très court terme, effectués par le Groupe dans le cadre de sa gestion de trésorerie au quotidien. Ces placements représentent des actifs financiers de transaction et sont donc évalués à leur juste valeur et les gains ou pertes latents sont comptabilisés en résultat. La juste valeur est déterminée par référence au prix du marché à la date de clôture de la période.

Les découverts bancaires, assimilés à un financement, sont présentés dans les « Emprunts et Dettes financières courants ».

2.17. Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les actifs non courants ou les groupes d'actifs et passifs destinés à être cédés dont la valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente plutôt que par l'utilisation continue sont classés comme actifs détenus en vue de la vente.

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

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

Sur la base de valorisations externes reçues pour chaque composante de l'UGT (AIM - Pôle SCPI, AIM- Pôle Financier et AGP), il ressort que le Pôle Financier représente 28.6 % de la valeur totale de l'UGT soit 2 122 milliers d'euros de quote-part de Goodwill.

Cette opération a été réalisée le 27 juillet 2018.

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

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 1,8mc. Cet événement est détaillé dans le paragraphe 10 « Evénements postérieurs à l'arrêté ».

Les titres mis en équivalence et correspondant à 49% du Pôle Financier d'Advenis Investment Managers ont été classés conformément à IFRS 5. En application d'IFRS 5, ils sont valorisés au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente, soit 1,6 millions d'euros. En effet, en application d'IFRS 5, la valeur comptable correspond à la valorisation des titres mis en équivalence au moment du classement selon IFRS 5.

2.18. Capitaux propres (actions propres)

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

2.19. Provisions pour risques et charges

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

Ces provisions sont estimées en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'établissement des comptes. Si l'effet de la valeur temps est significatif, les provisions sont actualisées.

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

2.20. Avantages au personnel

2.20.1. Régimes à prestations définies

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

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

2.20.2. Avantages à court terme du personnel

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

2.20.3. Paiements fondés sur des actions

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

2.21. Emprunts et dettes financières

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

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

2.22. Instruments financiers

2.22.1. Actifs financiers

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

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

Les « prêts et créances » sont des actifs financiers à paiements fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ces actifs sont comptabilisés selon le modèle du coût amorti : ils sont comptabilisés initialement à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables, et font l'objet d'un suivi d'indication objective de dépréciation.

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

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

2.22.2. Passifs financiers

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

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

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

2.22.3. Obligations Convertibles en Actions

Le Groupe a émis, le 26 Février 2018, un emprunt obligataire convertible en actions à échéance 2021 pour un montant total de 10 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, 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.

2.23. 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.
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 31 décembre 2018 s'établit à 3 180ke.

En milliers d'euros	31/12/2018	Augmentation	Réduction	30/06/2019
Carnet de commandes	3 180	1 236	(1 560)	2 856
dont maturité inférieure à 1 an	1 396			2 279
dont maturité comprise entre 1 et 5 ans	1 784			577

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

- Le chiffre d'affaires des actes notariés au 30 juin 2019 restant à reconnaître sur la durée des travaux futurs dans le cas de programmes dont les travaux sont exécutés par le Groupe,
- Le chiffre d'affaires des réservations restant à notarié au 30 juin 2019 dans le cas de programmes distribués par le Groupe.

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

2.24. Marge brute opérationnelle

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

2.25. Coût de l'endettement financier net

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

2.26. Impôt sur le résultat

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

L'impôt exigible est :

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

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

- La comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable
- Les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

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

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

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

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

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

2.27. Résultat par action

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

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

3. Information sectorielle

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

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

Gestion d'Actifs & Gestion Privée & Distribution	Services Immobiliers	Production Immobilière
Advenis Gestion Privée	Advenis Asset Management	Aupera
Avenir Finance Corporate	Advenis Property Management	Realista Résidences
Advenis REIM	Advenis Facility Management	Advenis Value Add
Aluxim	Advenis Conseil	
C-Quadrat Asset Management France	Advenis Real Estate Solutions	

3.1. Compte de résultat par secteur d'activité

Compte de résultat (en milliers d'euros)	30/06/2019 Résultat consolidé sur 6 mois				30/06/2018 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	17 605	8 525	8 146	34 276	14 723	9 746	8 181	32 650
Marge brute	8 618	8 062	538	17 219	9 249	9 343	650	19 242
% Marge Opérationnelle	49,0%	94,6%	6,6%	50,2%	62,8%	95,9%	7,9%	58,9%
Charges externes	(1 517)	(2 231)	(521)	(4 269)	(2 685)	(3 455)	(907)	(7 047)
Amortissements des immobilisations	(68)	(73)	(15)	(157)	(58)	(53)	(9)	(120)
Frais de personnel	(4 468)	(6 094)	(836)	(11 398)	(5 700)	(6 748)	(779)	(13 227)
Dont: Coût des paiements en actions	(58)	-	-	(58)	(57)	-	-	(57)
Autres charges et produits	(1 645)	(31)	(191)	(1 866)	(637)	811	(345)	(170)
Résultat opérationnel courant	921	(368)	(1 025)	(471)	170	(101)	(1 390)	(1 322)
Résultat de cession des actifs	-	-	-	-	(155)	189	-	35
Autres charges et produits non courants	64	(505)	(37)	(479)	(357)	(673)	(701)	(1 731)
Résultat opérationnel	984	(873)	(1 062)	(950)	(342)	(585)	(2 091)	(3 019)
(+) Résultat financier	(344)	(640)	(315)	(1 299)	(207)	(466)	(200)	(874)
(+/-) Résultat stés MEE	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Impôts sociétés	(571)	260	224	(87)	(470)	(141)	95	(516)
Résultat consolidé	69	(1 253)	(1 152)	(2 336)	(1 020)	(1 191)	(2 197)	(4 408)

3.2. Bilan consolidé par secteur d'activité

Bilan (en milliers d'euros)	30/06/2019				31/12/2018			
	Distribution & Gestion d'Actifs	Services immo.	Production	Total	Distribution & Gestion d'Actifs	Services immo.	Production	Total
Actifs sectoriels	11 037	52 334	19 948	83 319	12 034	49 035	17 720	78 789
Dont :								
Ecart d'acquisition	5 305	-	-	5 305	5 305	-	-	5 305
Immobilisations Incorporelles	2 384	22 842	1 663	26 890	427	19 020	152	19 599
Immobilisations Corporelles	358	418	64	840	372	449	70	892
Stocks	-	-	2 348	2 348	-	-	2 484	2 484
Participations dans les entreprises MEE	-	-	-	-	-	-	-	-
BFRE Actif	2 989	29 074	15 873	47 936	5 930	29 565	15 014	50 509
Autres Actifs								
Immobilisations Financières et Autr	713	(5)	834	1 542	706	(21)	855	1 540
Impôts différés et créance d'impôt	1 773	3 185	1 679	6 637	1 950	3 277	1 585	6 812
Trésorerie Mandants	-	32 518	-	32 518	-	35 606	-	35 606
Trésorerie Active	1 226	1 252	476	2 955	1 190	1 075	1 155	3 420
Actifs détenus en vue de la vente	1 600	-	-	1 600	1 600	-	-	1 600
Total des actifs	16 349	89 285	22 937	128 572	17 480	88 972	21 315	127 767
Passifs sectoriels	3 986	57 519	34 195	95 700	5 898	60 343	33 613	99 853
Autres Passifs								
Capitaux propres	7 725	13 643	(16 054)	5 314	8 878	14 413	(15 667)	7 624
Emprunts et Trésorerie Passive	4 638	17 112	4 796	26 547	2 704	13 019	3 369	19 093
Impôts différés passifs	-	1 011	-	1 011	-	1 197	-	1 197
Total des passifs	16 349	89 285	22 937	128 572	17 480	88 972	21 315	127 767

4. Gestion du risque financier

4.1. Introduction

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

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

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

4.2. Le cadre de la gestion du risque

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

4.2.1. Risque de crédit

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

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

En milliers d'euros	Créances clients échues à la date de clôture				Créances clients non échues	Total
	0-30 jours	31-90 jours	au-delà de 91 jours	total		
Au 30/06/2019	2 187	1 400	21 555	25 143	6 157	31 300

4.2.2. Risque de taux d'intérêt

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

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Dettes financières à taux variable	7 317	7 649
Dettes financières à taux fixe	11 204	10 647
Dettes financières portant des intérêts	18 521	18 296

Sur la base de l'endettement financier brut au 30 juin 2019, d'une dette constante toute l'année, la sensibilité à une variation instantanée de +0.5% des taux d'intérêt à court terme (et symétriquement -0.5%) représenterait une charge financière supplémentaire de 35k€ 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-18	Variation de périmètre	Acquisition	Cession	juin-19
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-18	Variation de périmètre	Dotation	Reprise	juin-19
Distribution & Gestion d'Actifs	juil-14	-	-	-	-	-
Production	n.a.	-	-	-	-	-
Services Immobiliers	n.a.	-	-	-	-	-
Valeur nette (milliers d'euros)	Date d'acquisition	déc-18	Variation de périmètre	Acquisition	Cession	juin-19
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 issue de l'opération de rapprochement correspond à la différence entre la juste valeur de la contrepartie transférée (le sous-groupe Advenis dans le cadre de l'acquisition inversée) et la juste valeur des actifs et passifs de cette société issue du processus d'allocation du prix d'acquisition conformément à l'application d'IFRS 3.

La juste valeur du groupe Advenis a été établie à partir de la valeur de l'action d'Advenis retenue pour déterminer le nombre de titres à émettre lors de l'augmentation de capital du 18 juillet 2014. La valeur de l'action d'Advenis est celle retenue pour les calculs de parité (cf. document E numéro d'enregistrement AMF : E.14-043).

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

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

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

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

5.2. Détail des immobilisations

5.2.1. Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Concessions, brevets	787	744
Fonds de commerce (relation clientèle)	36 847	36 847
Autres immobilisations incorporelles	-	2
Droits d'utilisation relatifs aux contrats de location	8 051	
Immobilisations incorporelles en cours et avances	1 621	899
Valeurs brutes	47 305	38 492
Concessions, brevets	699	677
Fonds de commerce (relation clientèle)	9 392	8 776
Droits d'utilisation relatifs aux contrats de location	885	-
Autres immobilisations incorporelles	-	0
Amortissements	10 975	9 453
Fonds de commerce (relation clientèle)	9 440	9 440
Dépréciations	9 440	9 440
Valeurs Nettes	26 890	19 599

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Concessions, brevets	Linéaire	1 à 7 ans
Fonds de commerce (relation clientèle)	Linéaire	20 ans

La clientèle de l'UGT Services Immobiliers, a été valorisée à sa juste valeur en 2013.

Ces fonds de commerce sont amortis sur une période de 20 ans après étude des pratiques d'amortissements de ces encours dans le secteur d'activité de l'administration de biens. Une dépréciation exceptionnelle a été constatée en 2015 pour 9 440ke.

L'évolution des autres immobilisations incorporelles s'explique intégralement par l'application d'IFRS 16 « contrats de location », et correspond au droit d'utilisation (se reporter à la note 2.10.2 pour le détail des impacts).

Détail des amortissements et dépréciations :

En milliers d'euros	Valeur brute	Amort.	Dépréc.	Valeur nette
Valeur au 31 décembre 2017	38 494	8 852	9 440	20 202
Acquisitions / (dotations nettes)	686	1 259	-	(573)
(cessions)/reprises sur cessions	(439)	(409)	-	(30)
Variations de périmètre	(250)	(250)	-	-
Valeur au 31 décembre 2018	38 492	9 453	9 440	19 599
Acquisitions / (dotations nettes)	781	638		144
(cessions)/reprises sur cessions	(20)	-		(20)
Première application d'IFRS 16 au 1er janvier	8 052	885		7 168
Autres				-
Valeur au 30 juin 2019	47 306	10 976	9 440	26 890

5.2.2. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Installations techniques, matériel	18	18
Autres immobilisations corporelles	1 805	1 761
Immobilisations en cours	61	53
Valeurs brutes	1 883	1 832
Installations techniques, matériel	13	11
Autres immobilisations corporelles	1 021	930
Amortissements	1 034	941
Autres immobilisations corporelles	9	-
Dépréciations	9	-
Valeurs Nettes	840	892

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

Détail des amortissements et dépréciations :

En milliers d'euros	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
Valeur au 31 décembre 2017	2 518	1 390	1 128
Acquisitions / (dotations nettes)	343	162	181
(cessions)/reprises sur cessions	(775)	(455)	(320)
Variations de périmètre	(254)	(156)	(98)
Valeur au 31 décembre 2018	1 832	941	892
Acquisitions / (dotations nettes)	52	102	(50)
(cessions)/reprises sur cessions	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-
Autres	(2)	-	(2)
Valeur au 30 juin 2019	1 882	1 043	840

5.3. Autres actifs non courants

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Dépôts et cautionnements	449	448
Prêts	442	374
Prêts et créances	892	823
Parts Renovalys / Eurovalys	568	590
Autres	67	110
Liquidités sur contrat d'animation de titre	16	18
Autres Actifs financiers	651	718
Total	1 542	1 540

5.4. Impôts différés nets

En milliers d'euros	31/12/2018	Dotations / Reprises	30/06/2019
Avantages accordés aux salariés	152	0	152
Provisions non déductibles	270	(128)	142
Déficits fiscaux	3 864		3 864
Passifs Eventuels Adyal	173	(98)	75
Juste valeur relation clients Adyal	(1 250)	230	(1 020)
Provisions règlementées	(73)		(73)
Impôts différés nets	3 136	5	3 141
Dont:			
- impôts différés Actifs	4 333		4 152
- impôts différés Passifs	(1 197)		(1 011)

Conformément à la norme IAS 12, les actifs d'impôt différés sur déficit activés sont constatés pour le montant probable des bénéfices imposables futurs sur lesquels les pertes fiscales au 31 décembre 2018 pourront être imputées. L'activation des impôts différés actifs issus des déficits fiscaux reposent sur des perspectives de consommation de ces impôts différés dans un horizon de temps acceptable.

Le montant des déficits non activés s'élève à 51,5m€ au 30 juin 2019.

La société Advenis Gestion Privée a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2015 à 2017. Cette vérification a conduit aux propositions de rectifications suivantes :

- Sur l'exercice 2015 : rehaussement de la TVA due pour 0,4m€ et diminution des déficits reportables de 2m€. Cette proposition de rectification est contestée, la société estimant notamment que le redressement a été depuis corrigé. Ce litige n'est donc pas provisionné au 30 juin 2019.
- Sur les exercices 2016 et 2017 : rehaussement de la TVA due pour 0,1m€ et diminution des déficits reportables de 0,5m€. Cette proposition de rectification est en cours d'analyse. Sur la base de l'expérience du groupe et des éléments que la société espère apporter, ce litige n'est pas provisionné au 30 juin 2019.

5.5. Détail du stock et encours

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Immeubles	3 588	3 632
<i>Dont frais financiers</i>	41	41
Valeurs brutes	3 588	3 632
Provisions pour dépréciation	1 240	1 148
Stocks et encours nets	2 348	2 484

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

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

5.6. Créances clients

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Valeur brute	38 496	42 062
Provisions pour dépréciation	2 323	2 806
Valeur nette	36 173	38 433

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

5.7. Comptes de Notaire

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Valeur brute	93	100
Provisions pour dépréciation	89	89
Valeur nette	4	11

5.8. Autres créances courantes

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Créances fiscales (hors impôt sur les bénéfices)	8 840	8 213
Créances sociales	325	273
Charges constatées d'avance	986	775
Compte courant	640	536
Trésorerie Mandats	32 518	35 606
Autres actifs courants	979	1 444
Total	44 288	46 849

5.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Valeurs mobilières de placements	850	850
Comptes bancaires et autres disponibilités	2 105	2 570
Trésorerie Active	2 955	3 420
Découverts bancaires	(573)	(568)
Trésorerie Passive	(573)	(568)

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

5.10. Composition des Capitaux propres du groupe

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	Dont Actions Gratuites détenues par les salariés	BSA	Stock Option
Situation au 31 décembre 2017	7 875 820	25 000	336 000	95 000
Emission d'Actions	-	-	-	-
Actions sur Auto contrôle	-	-	-	-
Emissions de Stocks Option et actions gratuites	-	-	-	-
Annulation de Stocks Option et actions gratuites	-	5 000	-	70 000
Situation au 31 décembre 2018	7 875 820	20 000	336 000	25 000
Emission d'Actions	-	-	-	-
Actions sur Auto contrôle	-	-	-	-
Emissions de Stocks Option et actions gratuites	-	-	-	-
Annulation de Stocks Option et actions gratuites	-	-	-	5 000
Situation au 30 juin 2019	7 875 820	20 000	336 000	20 000

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

Le tableau ci-après récapitule les données relatives aux plans d'options en vigueur au 30 juin 2019 :

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

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 2019 s'élève à 58ke.

5.11.1. Actions gratuites

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

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

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

Au 30 juin 2019 aucune charge n'a été comptabilisée.

5.11.2. Stock Option

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

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

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

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

La charge comptabilisée au 30 juin 2019 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 s'élève à 58ke.

5.12. Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2018	Dotations	Reprises	30/06/2019
Provision pour pertes à terminaison	97	206	8	295
Provisions pour litiges	422	119	20	521
Provisions garantie clients	618		333	285
Autres provisions pour risques & charges	2 890	533	251	3 172
Total	4 027	858	612	4 273

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 295ke au 30 juin 2019.

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

- Au 30 juin 2019, la provision a été reprise de 333ke correspondant à une diminution des risques liés,
- Au 31 décembre 2018, la provision avait été reprise de 664 ke
- Au 31 décembre 2017, la provision avait été reprise de 1 448ke

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

Provisions pour avantages accordés aux salariés :

En milliers d'euros	31/12/2018	Dotations	Reprises	30/06/2019
Provisions engagements retraites	512	31	(0)	543
Provisions médailles du travail		-		-
Total	512	31	(0)	543

5.13. Emprunts et dettes financières

Analyse par nature :

En milliers d'euros	31/12/2018		30/06/2019	
	Non courants	Courants	Non courants	Courants
Emprunts obligataires	10 436	212	10 993	211
Emprunts sur immobilier	-	6	-	6
Emprunts participatifs	5 971	-	6 070	-
Emprunts auprès des actionnaires	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédits	816	862	385	862
Dépôts et cautionnement	219	-	165	-
Dettes financières diverses	-	4	-	4
Dettes financières de location	-	-	6 296	981
Découverts bancaires	-	568	-	573
Total	17 441	1 652	23 909	2 638

Analyse par maturité :

En milliers d'euros	30/06/2019	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires	11 204	211	10 993	-
Emprunts sur immobilier	6	6	-	-
Dettes financières diverses	4	4	-	-
Emprunts participatifs	6 070	-	-	6 070
Emprunts auprès des actionnaires	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédits	1 247	862	385	-
Dépôts et cautionnement	165	-	-	165
Dettes financières de location	7 277	981	4 300	1 996
Dépôts et concours bancaires	573	573	-	-
Total	26 546	2 638	15 678	8 231

Analyse de la variation :

En milliers d'euros	31/12/2018	Augm.	Remboursement	30/06/2019
Emprunts obligataires	10 647	865	308	11 204
Emprunts sur immobilier	6	-	-	6
Emprunts participatifs	5 971	99	-	6 070
Emprunts auprès des actionnaires	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédits	1 678	-	431	1 247
Dépôts et cautionnement	219	-	53	165
Dettes financières diverses	4	-	-	4
Dettes financières de location (part courant/non courant)	-	8 050	773	7 277
Emprunts et autres dettes financières	18 525	9 014	1 566	25 973
Dépôts et concours bancaires	568	5	1	573
Total emprunts et dettes financières	19 093	9 019	1 566	26 546

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

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

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

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

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

- Une option de conversion, en un nombre fixe d'actions propres, qui est donc considérée comme une composante de capitaux propres comptabilisée en capitaux propres (pour 328ke)
- Un instrument de dette comptabilisé initialement au bilan hauteur de sa juste valeur moins les coûts d'émission associés (9 557Ke). Cet instrument est par la suite comptabilisé au coût amorti et augmenté d'intérêts capitalisés, pour un total en dettes financières de 11 210ke au 30 juin 2019, incluant 792ke de charges d'intérêts.

L'évolution des dettes financières diverses s'explique intégralement par l'application d'IFRS 16 « contrats de location » et correspond au passif de location.

5.14. Autres passifs courants

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Dettes fournisseurs	26 442	27 283
Fournisseurs	26 442	27 283
Dettes fiscales (hors impôt sur les bénéfices)	13 366	12 247
Dettes sociales	5 498	6 073
Dettes fiscales et sociales	18 863	18 320
Avances, acomptes reçus sur commandes		2
Compte courant sociétés non intégrées	2 301	3 427
Comptes des notaires	-2	-2
Autres dettes	1 008	3 373
Produits constatés d'avance	7 521	7 120
Autres Dettes	10 828	13 919
Clients Crédeurs Mandants	34 773	35 793
Clients Crédeurs Mandants	34 773	35 793
Total	90 907	95 315

5.15. Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Stock & encours	2 348	2 484
Créances clients	36 173	39 256
Créances d'impôt courant	2 475	2 479
Comptes de notaires	4	11
Autres créances courantes	44 288	46 849
Créances d'exploitation	82 940	88 595
Dettes fournisseurs	26 442	27 283
Dettes fiscales et sociales	18 863	18 320
Autres dettes	10 828	13 919
Clients crédeurs Mandants	34 773	35 793
Dettes d'exploitation	90 907	95 315

6. Notes sur le compte de résultat

6.1. Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Distribution & Gestion d'Actifs	17 605	14 723
Services Immobiliers	8 525	9 746
Production	8 146	8 181
Chiffre d'Affaires Consolidé	34 276	32 650

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

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

6.2. Charges opérationnelles

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Frais de personnel et effectifs

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Salaires Bruts	8 127	8 813
Charges patronales	3 213	4 358
Coûts des paiements en actions	58	57
Total	11 398	13 228
Effectif moyen	300	334

6.4. Détail des charges d'exploitation

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Consommables (électricité, Fournitures administratives)	62	41
Sous traitance générale	81	385
Location Immobilière	545	1 750
Location mobilière, entretien, maintenance	264	361
Assurances	233	270
Documentation et base de données	14	17
Personnels Extérieur	655	826
Honoraires	1 256	1 996
Publicité	313	272
Frais de déplacements	446	606
Télécommunication (Téléphone, Poste..)	283	308
Services Bancaires	70	122
Autres Charges Externes (Cotisations, Dons...)	48	92
Total	4 269	7 046

6.5. Impôts et taxes

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Taxe sur les salaires	393	464
TVA non récupérable	283	169
CET	203	227
Autres taxes	113	38
Total	991	898

6.6. Dotations aux amortissements

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Dotations immobilisations incorporelles	41	16
Dotations immobilisations corporelles	116	103
Total	157	120

6.7. Dotations aux provisions nettes de reprises

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Dépréciations créances clients	(227)	(130)
Dotations provisions risques et charges	(392)	(1 359)
Reprises aux provisions sur stocks et encours	-	311
Reprises aux provisions sur créances clients	686	453
Reprises provisions risques et charges	215	1 148
Charges à répartir	-	(5)
Amortissement des droits d'utilisation IFRS 16	(885)	-
Total	(603)	418

6.8. Autres produits et charges opérationnels

Autres produits et charges opérationnels courant :

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Autres charges opérationnelles	(630)	(349)
Autres produits opérationnels	357	659
Total	(273)	310

Les autres charges opérationnelles courantes se composent essentiellement de pertes sur créances irrécouvrables pour 448ke et des licences Salesforce pour 152ke.

Les autres produits opérationnels courants se composent essentiellement des transferts de charges.

Autres produits et charges opérationnels non courants

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Amortissement des actifs incorporels	(616)	(616)
Autres charges opérationnelles non courantes	(124)	(820)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(433)	(584)
Reprises de provisions pour risques et charges	333	254
Autres produits opérationnels non courants	361	35
Total	(479)	(1 731)

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

- L'amortissement des fonds de commerce pour 616ke
- 433 ke de dotations aux provisions pour risques et charges à caractère exceptionnel
- 333 ke de reprise de la provision issue de l'exercice d'allocation du prix d'acquisition d'Advenis Property Management, correspondant à la levée des risques.

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

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Coût de l'endettement financier	(1 017)	(841)
Provision sur VMP et Actifs financiers	(40)	(125)
Charges financières liées à IFRS 16	(304)	-
Autres charges financières	-	3
Total des charges	(1 361)	(963)
Produits sur cession de VMP	(3)	1
Intérêts sur créances et autres	64	88
Reprise Provision sur VMP et Actifs Financiers	1	-
Total des produits	62	89
Résultat Financier	(1 299)	(874)

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. L'évolution des autres charges financières s'explique intégralement par l'application d'IFRS 16 « contrats de location ».

6.10. Impôts sur les résultats

Ventilation de l'impôt

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Impôts exigibles	(92)	(291)
Impôts différés	5	(225)
Total	(87)	(516)

Analyse de la charge d'impôt

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Résultat avant impôt et crédit d'impôt et stés mises en équivalence	(2 247)	(3 892)
Taux théorique d'imposition	26,50%	28,00%
Charge d'impôt attendue	(596)	(1 090)
Effet des différences permanentes	350	356
Coûts des paiements en actions	15	16
Crédits d'Impôt Compétitivité Emploi		(56)
Déficits non activés	578	1 078
IFRS 15	(235)	(170)
Autres	(25)	382
Charges d'impôt groupe	87	516

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

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	-	-	-	-	2 384	-
- Nantissement de fonds de commerce	6 250	-	-	-	-	6 250	-
- Cession Dailly de Créances	2 284	-	-	-	-	2 284	-
- Nantissement d'un compte bancaire	500	-	-	-	-	500	-
Concours bancaire						0	
- Garantie à la première demande	500	-	-	-	-	500	-
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe:							
Garantie des fonds mandants - engagements donnés:							
- Nantissement de fonds de commerce	5 500	-	-	-	-	5 500	-
- Garanties autonomes	43 905	-	-	-	-	43 905	-
Garantie de paiement de dettes - engagements donnés:							
- Nantissement de comptes titres	3 561	-	-	-	-	3 561	-
Garantie des fonds mandants - engagements reçus:							
- Garantie autonome	43 905	-	-	-	-	43 905	-
Autres engagements reçus:							
Soutien actionnaire:							
- Lettre de soutien	2 700					2 700	

8. Informations relatives aux parties liées

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

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Ventes de biens et de services	547	249
Achats de services	1 346	2 947
Charges financières	983	34

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

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Créances d'exploitation	10 317	8 694
Dettes d'exploitation	8 544	5 754
Créances et dettes financières	(1 554)	(2 808)

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 2019, les dirigeants du groupe ont perçu au titre de leurs fonctions au sein du Groupe Advenis les éléments de rémunération suivants :

- Salaires bruts chargés : 478k€
- Avantages en nature : 19k€

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

10. Evénements postérieurs à l'arrêté

Le 19 septembre 2019, la société Advenis et la société C-Quadrat Luxembourg ont conclu un contrat en vue de la cession par la société Advenis à la société C-Quadrat Luxembourg des 49% du capital et des droits de vote qu'elle détient dans le capital de la société C-Quadrat Asset Management France. Le prix de cette cession, hors compléments de prix contractuellement prévus, est fixé à 1,8 millions d'euros.

Cette opération sera réalisée sous condition suspensive de l'obtention de l'autorisation préalable requise de l'Autorité des Marchés Financiers.

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 2019 au 30 juin 2019, 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. 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 2.2 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels résumés,
- les notes 1.4 et 2.10 de l'annexe des comptes semestriels consolidés résumés qui exposent les effets de la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », norme adoptée par l'Union Européenne et applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019.

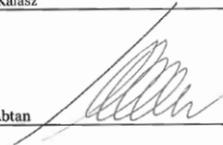
II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité 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 25 septembre 2019

Les Commissaires aux comptes

MAZARS	 Baptiste Kalasz
AUREALYS	 Fabrice Abtan



ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2019

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 25 septembre 2019,

Stéphane AMINE
Président-Directeur général