



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris (France), le 27 septembre 2018

Résultat du premier semestre 2018 :

La stabilisation du Groupe se confirme et se traduit par un résultat opérationnel en hausse.

Le résultat net est cependant en retrait.

- Chiffre d'Affaires S1 2018 de 32,7m € (en hausse de +12,6% vs S1 2017)
- Advenis divise de nouveau ses pertes opérationnelles par deux, avec un Résultat Opérationnel Courant de (1,3)m €
- Le résultat net est cependant en recul, pour s'établir à (4,4)m €
- Le Groupe a encore effectué des progrès importants au cours de ce premier semestre, mais sa situation financière est grevée par certaines opérations immobilières historiques et une activité de services immobiliers en transition

En m€	S1 2018 ⁽¹⁾	S1 2017	Var (m€)	Var (%)
Chiffre d'Affaires	32,7	29,0	+3,7	+12,6%
Marge brute	19,2	19,7	-0,5	-2,4%
Résultat Opérationnel Courant	(1,3)	(2,7)	+1,4	+50,8%
Résultat Net	(4,4)	(2,8)	-1,6	-57,6%

(1) Le Groupe applique la norme IFRS 15 relative à la reconnaissance du Chiffre d'Affaires depuis le 1^{er} Janvier 2018. Compte tenu de la méthode de transition choisie, les données comparatives n'ont pas été retraitées. L'impact de l'application d'IFRS 15 est de +0,7m€ sur le Chiffre d'Affaires et les autres agrégats de compte de résultat au 30 Juin 2018.

Evolution des principaux agrégats du compte de résultat au S1 2018 par rapport au S1 2017 :

- Le **Chiffre d'Affaires** progresse de +3,7m€, tiré par la croissance continue d'Eurovalys, et l'avancement des programmes immobiliers récents du Groupe
- La **Marge Brute** est en retrait de -0,5m€, la progression évoquée ci-dessus ayant été défavorablement compensée par la baisse du Chiffre d'Affaires des services immobiliers et le provisionnement d'opérations historiques d'Aupéra
- Le **Résultat Opérationnel Courant** progresse néanmoins de +1,4m€ : le Groupe continue à bénéficier des effets du plan de retournement initié en 2016, tout en ayant su adapter son organisation aux baisses d'activités anticipées
- Le **Résultat Net** se détériore de -1,6m€, soit une dégradation de -3,0m€ par rapport à la hausse constatée sur le Résultat Opérationnel Courant, due à :
 - Une reprise de provision de +1,4m€ constatée au S1 2017
 - Une hausse de provisionnement de -0,9m€, majoritairement dû à d'anciennes opérations immobilières du Groupe
 - Une hausse du coût du financement du Groupe de -0,7m€, principalement liée au prêt d'actionnaire puis à l'emprunt convertible émis le 26 Février 2018

Structure financière

Le Groupe a finalisé la cession des 51% du Pôle Financier d'Advenis Investment Managers le 27 Juillet 2018 pour un montant de 2,4m€. Dans les comptes arrêtés au 30 Juin 2018, conformément à la norme IFRS 5, les actifs et passifs du Pôle Financier sont présentés comme détenus en vue de la vente.

Au 30 Juin 2018, la structure financière est composée de 6,4m€ de fonds propres et d'une dette nette ⁽¹⁾ de 10,1m€.

Le Groupe a établi et arrêté ses états financiers consolidés au 30 Juin 2018 selon le principe de continuité d'exploitation, en s'appuyant sur la réalisation de l'opération susmentionnée, et le soutien financier du Groupe Inovalis.

Résultats par pôle d'activité

En m€	S1 2018 ⁽¹⁾	S1 2017	Var (m€)	Var (%)
Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution				
Chiffre d'Affaires	14,7	12,9	+1,8	+14,3%
Marge Brute	9,2	7,9	+1,3	+16,5%
Résultat Opérationnel Courant	0,2	(2,3)	+2,5	n.a.
Services Immobiliers				
Chiffre d'Affaires	9,7	11,0	-1,3	-11,4%
Marge Brute	9,3	10,7	-1,3	-12,4%
Résultat Opérationnel Courant	(0,1)	0,5	-0,6	n.a.
Production Immobilière				
Chiffre d'Affaires	8,2	5,1	+3,1	+60,2%
Marge Brute	0,7	1,1	-0,5	-40,1%
Résultat Opérationnel Courant	(1,4)	(0,9)	-0,5	-55,0%

(1) Le Groupe applique la norme IFRS 15 relative à la reconnaissance du chiffre d'affaires depuis le 1^{er} Janvier 2018. Compte tenu de la méthode de transition choisie, les données comparatives n'ont pas été retraitées. L'impact de l'application d'IFRS 15 est de +0,7m€ sur le Chiffre d'Affaires et les autres agrégats de compte de résultat de l'UGT Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution au 30 Juin 2018

Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution

Le Chiffre d'Affaires est en hausse de +14,3%, soit +1,8m€, pour s'établir à 14,7m€. Il reflète la croissance continue de la collecte Eurovalys, tant au niveau de l'équipe de conseillers en gestion de patrimoine d'Advenis, que de ses réseaux partenaires, ses partenaires indépendants, ou auprès d'acteurs institutionnels. Cette bonne performance est atténuée par des ventes en immobilier ancien en retard par rapport au S1 2017.

A noter que seule l'UGT Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution, est impactée par l'application de la norme IFRS 15 depuis le 1^{er} Janvier 2018. Le mode de transition choisi est celui du rattrapage cumulatif, avec un impact de +0,7m€ sur le Chiffre d'Affaires du S1 2018, lié à :

- La constatation du Chiffre d'Affaires à la signature de l'acte notarié pour les programmes commercialisés par le Groupe
- La constatation du Chiffre d'Affaires sur la durée des travaux dans le cas de programmes dont les travaux sont exécutés par le Groupe.

Cette première application de la norme IFRS 15 a également un impact de (2,1)m€ sur les fonds propres consolidés du Groupe au 30 Juin 2018, en lien avec les programmes dont les travaux sont exécutés par le Groupe. Cet impact négatif sur les fonds propres va s'annuler au fil de l'avancement des programmes en question.

La Marge Brute progresse de +1,3 m€, reflétant l'impact de l'application d'IFRS 15, ainsi qu'un mix plus avantageux en termes de distribution (plus orienté vers le réseau salarié).

(1) La dette nette est un Indicateur Alternatif de Performance du Groupe, qui fait l'objet d'une définition à la fin de ce communiqué

Le premier semestre 2018 marque le retour à l'équilibre de l'UGT Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution d'un point de vue opérationnel, avec un Résultat Opérationnel Courant qui passe de (2,3)m€ au S1 2017 à 0,2m€ au S1 2018, grâce à l'effet année pleine des premières étapes du plan de retournement de cette UGT.

Services immobiliers

Le Chiffre d'Affaires décroît de -11,4%, soit -1,3m€ : la bonne tenue des activités d'Advenis en Allemagne n'ayant pas suffi à compenser le retard dans l'activité de conseil en transactions par rapport au S1 2017, ainsi que les pertes de mandats dans l'activité de gestion immobilière.

La Marge Brute décroît également de -1,3m€ reflétant l'impact de la baisse de Chiffre d'Affaires.

La baisse du Résultat Opérationnel Courant est moindre avec -0,6m€, le Groupe ayant su adapter son organisation dans le temps au moindre volume d'activité de la gestion immobilière.

Production immobilière

Le Chiffre d'Affaires augmente de +3,1m€ (soit +60,2%) par rapport au S1 2017 : alors que le S1 2017 constituait un creux dans l'activité d'Aupéra en termes de Chiffres d'Affaires avec la livraison de plusieurs chantiers et le lancement de nouveaux chantiers, le S1 2018 est marqué par l'avancée des travaux sur les programmes qui démarraient au S1 2017.

La Marge Brute est cependant en léger retrait de -0,5m€ : la croissance liée à l'avancement des travaux sur les programmes récents n'a pas permis de compenser la reconnaissance de provisions sur les programmes historiques du Groupe.

Cette évolution se retrouve dans le Résultat Opérationnel Courant, qui se dégrade de -0,5m€.

Définition des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP)

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

La dette nette du Groupe représente :

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

A propos d'Advenis

Coté sur le Compartiment C d'Euronext, Advenis (www.advenis.com) est un acteur majeur spécialiste en immobilier au service de la gestion du patrimoine de ses clients.

Au service d'une clientèle institutionnelle et privée, le Groupe a développé une expertise technique reconnue en gestion d'actifs financiers ainsi qu'en immobilier résidentiel ancien et tertiaire.

Contact

Stéphane Amine

Président Directeur Général

+ 33 (0)1 56 43 33 23

actionnaire@advenis.com

Prochain rendez-vous :

Publication du Chiffre d'Affaires 2018 le 14 février 2019 après bourse

Advenis - 52 rue de Bassano, 75008 PARIS – Tél : 01 56 43 33 23 - Fax : 01 56 43 33 24 - Email : info@advenis.com - S.A. au capital de 4 725 492 € - RCS PARIS 402 002 687 - Code APE 6420Z - TVA Intracommunautaire FR 89402002687.