

## COMMUNIQUE DE PRESSE

7 avril 2022

### **Résultats 2021 : Un Groupe à l'équilibre**

- **Le chiffre d'affaires augmente de +2%**
- **Le résultat opérationnel courant est de 4,1 millions d'euros**
- **Le Groupe affiche un bénéfice** en raison de :
  - la progression du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel,
  - l'amélioration du résultat non courant, et
  - l'amélioration du résultat financier en lien avec la conversion de la quasi-intégralité des obligations convertibles en actions (OCA) en décembre 2020

<b>Groupe Advenis - Résultats</b>				
<b>En m€</b>	<b>2021</b>	<b>2020<sup>(1)</sup></b>	<b>Var (m€)</b>	<b>Var %</b>
Chiffre d'affaires	71,1	69,6	1,5	2%
Marge brute	43,4	39,4	4,0	10%
Résultat opérationnel courant	4,1	1,8	2,3	130%
<b>Résultat net</b>	<b>0,8</b>	<b>(4,5)</b>	<b>5,4</b>	<b>119%</b>

(1) Le Groupe a appliqué rétrospectivement la position validée par l'IAS Board en juin 2021 visant à modifier le calcul des engagements relatifs aux droits IDR. L'impact sur le résultat net de 2020 est de +48k€.

En 2020, le Groupe avait été saisi en plein rebond par la crise sanitaire et ses conséquences en termes d'immobilisation d'activité et de performance économique.

En 2021, le chiffre d'affaires est en légère hausse (+2%). L'amélioration de la performance commerciale et de la collecte SCPI est compensée par les moindres investissements des SCPI.

Le résultat opérationnel courant est en hausse de 2,3m€, porté par la hausse de la marge brute, toutefois grevée par un retour à la normale des coûts après les économies et les mesures d'activité partielle du premier semestre 2020.

Le résultat net s'améliore de +5,4m€ : effet cumulatif de la hausse du résultat opérationnel courant, de l'économie de +2,0 m€ sur le résultat financier, en lien avec la conversion de la quasi-intégralité des obligations convertibles en actions (OCA) en décembre 2020, et de la constatation au premier semestre 2020 d'une dépréciation complémentaire sur le fonds de commerce du pôle Services Immobiliers qui avait générée -1,3m€ d'impact sur le résultat net.



## Résultats par pôle d'activité

Groupe Advenis - Résultats				
En m€	2021	2020 <sup>(1)</sup>	Var (m€)	Var %
<b>Gestion d'actifs, gestion privée et distribution</b>				
Chiffre d'affaires	46,8	47,5	(0,8)	-2%
Marge brute	22,1	20,0	2,2	11%
Résultat opérationnel courant	4,1	2,3	1,8	80%
<b>Services immobiliers</b>				
Chiffre d'affaires	24,3	22,0	2,3	10%
Marge brute	21,2	19,4	1,8	9%
Résultat opérationnel courant	(0,0)	(0,5)	0,5	99%

(1) Le Groupe a appliqué rétrospectivement la position validée par l'IAS Board en juin 2021 visant à modifier le calcul des engagements relatifs aux droits IDR. L'impact sur le résultat net de 2020 est de +48k€.

L'impact sur le compte de résultat des modifications apportées aux secteurs opérationnels est détaillé dans le paragraphe « Modification des secteurs opérationnels » ci-dessous et dans la note 3. Information sectorielle aux comptes consolidés annuels.

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

Le chiffre d'affaires est en baisse de -0,8m€ (ou -2%). La hausse de la collecte SCPI et des commissions de gestion liées à la croissance du parc immobilier géré a été compensée par une diminution des montants investis par les SCPI en 2021 versus 2020, une baisse de l'activité d'assistance à maîtrise d'ouvrage d'Aupera et l'absence de transactions de la filiale de marchand de biens.

La marge brute progresse de +2,2m€ en raison notamment d'une amélioration de la rentabilité de l'activité opérationnelle d'Aupera et de l'effet d'échelle des encours sous gestion. Elle intègre également un débouclage immobilier exceptionnel issu d'un jugement notifié à Advenis Value Add dont l'impact est de +1,0m€ sur la marge brute et de +0,2m€ sur le résultat opérationnel courant.

Le Résultat opérationnel courant est en progression, en lien avec l'évolution de la Marge brute.

### Services Immobiliers

Le chiffre d'affaires est en hausse de +2,3m€ (+10%), principalement lié à un retour à la normale de l'activité d'Advenis Conseil, des honoraires exceptionnels perçus par Advenis Germany ainsi qu'une hausse de l'activité récurrente d'Advenis Property Management et Advenis Facility Management.

En conséquence, la marge brute est en hausse de +1,8m€.

La hausse du résultat opérationnel courant est limitée à +0,5m€, grevée par des pertes opérationnelles sur plusieurs résidences et par l'augmentation du niveau de charges d'Advenis Germany, afin de soutenir la croissance des opérations du Groupe en Allemagne.

## Modification des secteurs opérationnels

Pour rappel et depuis le premier semestre 2021, le reporting de gestion interne du Groupe a été modifié afin de simplifier et rééquilibrer les UGT reflétant (i) les activités de conception/distribution qui représentent une clientèle commune d'une part en rattachant Aupéra et AVA à l'UGT Gestion d'Actifs, Gestion Privée & Distribution et (ii) de gestion immobilière en rattachant Advenis Résidences à l'UGT Services Immobiliers d'autre part.

En IFRS, tout changement dans la structure de l'organisation interne conduisant à un changement dans la composition des segments opérationnels nécessite de modifier



l'information comparative donnée dans les notes annexes, à moins que l'information ne soit pas disponible ou que les coûts pour retraiter l'information soient excessifs.

L'information sectorielle, y compris l'information comparative, présentée en annexe des comptes consolidés, a donc été modifiée. Le « goodwill » reste affecté à l'UGT "Gestion d'actifs, gestion privée & distribution" après le rattachement d'Advenis Value Add et Aupéra.

L'impact sur la présentation du compte de résultat par secteur d'activité 2020 est le suivant :

Compte de résultat (en milliers d'euros)	31.12.2021			31.12.2020 <sup>(1)</sup> retraité		
	Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	Services immo.	Total	Gestion d'actifs, gestion privée & distrib.	Services immo.	Total
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>46 750</b>	<b>24 338</b>	<b>71 088</b>	<b>47 540</b>	<b>22 027</b>	<b>69 568</b>
<b>Marge brute</b>	<b>22 132</b>	<b>21 244</b>	<b>43 376</b>	<b>19 966</b>	<b>19 423</b>	<b>39 389</b>
% Marge Opérationnelle	47,3%	87,3%	61,0%	42,0%	88,2%	56,6%
Charges externes	(3 825)	(5 008)	(8 833)	(3 574)	(4 743)	(8 317)
Amortissements des immobilisations	(1 280)	(4 030)	(5 310)	(1 330)	(3 703)	(5 033)
Frais de personnel	(9 377)	(12 792)	(22 168)	(8 744)	(12 506)	(21 250)
Autres charges et produits	(3 514)	579	(2 935)	(4 024)	1 028	(2 996)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>4 135</b>	<b>(6)</b>	<b>4 129</b>	<b>2 295</b>	<b>(501)</b>	<b>1 794</b>
Dépréciation d'actifs	-	-	-	-	(1 700)	(1 700)
Autres charges et produits non courants	(1 433)	(552)	(1 985)	(972)	(750)	(1 722)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 702</b>	<b>(558)</b>	<b>2 144</b>	<b>1 323</b>	<b>(2 951)</b>	<b>(1 629)</b>
(+) Résultat financier	(980)	(352)	(1 333)	(2 324)	(1 003)	(3 327)
(-) Impôts sociétés	(20)	50	29	30	384	415
<b>Résultat consolidé</b>	<b>1 702</b>	<b>(861)</b>	<b>841</b>	<b>(971)</b>	<b>(3 570)</b>	<b>(4 542)</b>

(1) Le Groupe a appliqué rétrospectivement la position validée par l'IAS Board en juin 2021 visant à modifier le calcul des engagements relatifs aux droits IDR. L'impact sur le résultat Net est de +48k€.

## Résultat opérationnel courant hors IFRS 16

Le résultat opérationnel courant hors IFRS 16 <sup>(2)</sup> s'élève à +3,1m€ en 2021 et +0,9m€ en 2020, soit une variation du résultat opérationnel courant hors IFRS 16 de +2,1m€ entre les deux exercices, reflétant la variation de l'activité opérationnelle du Groupe.

## Structure financière

Au 31 décembre 2021, la structure financière est composée de 14,1 millions d'euros de fonds propres élargis <sup>(2)</sup> et d'une dette nette <sup>(2)</sup> de 6,1 millions d'euros.

La hausse de la dette nette de 4,4 millions sur l'exercice est principalement due à la conversion de l'emprunt participatif en prêt pour 6,4 millions d'euros (détaillé en note 5.12. aux comptes consolidés). Elle est compensée en partie par la hausse de la trésorerie et des placements financiers de 2,2 millions d'euros.

A noter que les fonds propres élargis sont équivalents aux capitaux propres du Groupe depuis la restructuration de l'emprunt participatif.

(2) Le Résultat opérationnel courant hors IFRS 16, la dette nette et les fonds propres élargis sont des Indicateurs Alternatifs de Performance du Groupe, qui font l'objet d'une définition à la fin de ce communiqué



## Définition des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP)

### Résultat opérationnel courant hors IFRS 16

Le résultat opérationnel courant hors IFRS 16 est un Indicateur Alternatif de Performance (IAP) du Groupe. Cet indicateur représente le résultat opérationnel courant lié à l'activité opérationnelle de l'entreprise. Il est composé du résultat opérationnel courant duquel est déduit les impacts IFRS 16 annuels présents dans la note 1.5 aux comptes consolidés.

### Dette nette et fonds propres élargis

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 5.12 aux comptes consolidés, retraitée du montant de « dette financière de location » (présentés également dans la note 5.12 aux comptes consolidés),
- à laquelle sont ajoutés les comptes courants passifs (ligne « compte courant sociétés non intégrées » présentée dans le détail des « Autres passifs courant », dans la note 5.13 aux comptes consolidés) nets des comptes courants actifs (ligne « compte courant » présenté dans le détail des « Autres créances courantes » dans la note 5.8 aux comptes consolidés),
- et à laquelle est soustraite la trésorerie (ligne « trésorerie et équivalents de trésorerie » disponible en lecture directe à l'actif du bilan consolidé).

Le montant de fonds propres élargis est un Indicateur Alternatif de Performance (IAP) du Groupe qui témoigne de la solidité financière du Groupe. Il est équivalent aux capitaux propres du Groupe depuis la restructuration de l'emprunt participatif, (« capitaux propres » au passif du bilan consolidé), soit 14,1 millions d'euros au 31 décembre 2021.

### A propos d'Advenis

Cotée sur Euronext Growth Paris, Advenis ([www.advenis.com](http://www.advenis.com)) est une société indépendante créée en 1995 dont les filiales sont spécialisées dans la conception de produits d'investissement immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers. Advenis accompagne une clientèle institutionnelle et privée dans la valorisation de son patrimoine immobilier et financier. Aujourd'hui, Advenis et ses filiales opèrent dans plus de 30 villes en France, en Allemagne et en Espagne, et comptent près de 300 collaborateurs.

### Contacts Presse

Agence SHAN : [advenis@shan.fr](mailto:advenis@shan.fr)

Lucas Hoffet - Consultant Shan - [lucas.hoffet@shan.fr](mailto:lucas.hoffet@shan.fr) - 06 16 04 64 61

Cécile Soubelet – Directeur Conseil Shan : [cecile.soubelet@shan.fr](mailto:cecile.soubelet@shan.fr) - 06 12 94 05 66

**Prochain rendez-vous :** le 11 avril 2022 (après bourse), publication du rapport annuel au 31 décembre 2021 sur le site internet de la société ADVENIS à l'adresse suivante : [www.advenis.com](http://www.advenis.com) dans la rubrique « Le Groupe – Actionnaires »

