

OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT SUIVIE D'UN RETRAIT OBLIGATOIRE VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE



INITIÉE PAR



AGISSANT DE CONCERT AVEC HOCHÉ PARTNERS PEI

PRESENTÉE PAR



ETABLISSEMENT PRESENTATEUR

INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES DE INOVALIS



Le présent document relatif aux autres informations de la société Inovalis a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») le 24 mai 2022, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et à l'instruction 2006-07 du 25 juillet 2006 de l'AMF. Ce document a été établi sous la responsabilité de Inovalis.

Le présent document complète la note d'information relative à l'offre publique de retrait initiée par Inovalis visant les actions de la société Advenis, visée par l'AMF le 24 mai 2022, sous le numéro 22-174, en application d'une décision de conformité du même jour (la « **Note d'Information** »).

Le présent document est disponible sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Inovalis (www.inovalis.com) et peut être obtenu sans frais et sur simple demande auprès de Banque Delubac & Cie, 10 rue Roquépine, 75008 Paris et Inovalis, 52 rue de Bassano, 75008 Paris.

Un communiqué de presse sera diffusé, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, au plus tard la veille de l'ouverture de l'offre publique de retrait afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

1	RAPPEL DES PRICIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L’OFFRE	4
2	PRÉSENTATION DE L’INITIATEUR.....	5
2.1	Informations générales concernant l’Initiateur	5
2.1.1	Dénomination sociale.....	5
2.1.2	Siège social	5
2.1.3	Forme et nationalité.....	5
2.1.4	Immatriculation au registre du commerce et des sociétés.....	5
2.1.5	Date d’immatriculation et durée.....	5
2.1.6	Exercice social et approbation des comptes	5
2.1.7	Objet social.....	5
2.2	Informations générales concernant le capital social de l’initiateur.....	6
2.2.1	Capital social.....	6
2.2.2	Forme des actions	7
2.2.3	Droits et obligations attachés aux actions	7
2.2.4	Transfert des actions.....	7
2.2.5	Autres titres donnant accès au capital.....	7
2.2.6	Répartition du capital et des droits de vote.....	8
2.2.7	Description des accords portant sur le capital social de l’Initiateur	8
2.3	Direction, décisions des associés et commissariat aux comptes de l’Initiateur.....	8
2.3.1	Conseil d’administration	8
2.3.2	Président-Directeur Général	9
2.3.3	Directeurs généraux délégués.....	9
2.3.4	Commissaires aux comptes	10
2.4	Description des activités de l’Initiateur.....	10
2.4.1	Activités principales.....	10
2.4.2	Événements exceptionnels et litiges significatifs	10
2.4.3	Employés	10
3	INFORMATIONS RELATIVES A LA SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE DE L’INITIATEUR.....	11
3.1	Comptes sociaux de Inovalis	11
3.1.1	Compte de résultat.....	11
3.1.2	Bilan.....	11
3.2	Comptes consolidés de Inovalis	12
3.2.1	Compte de résultat.....	12
3.2.2	Bilan.....	13
3.3	Frais et financement de l’Offre	13
3.3.1	Frais liés à l’Offre.....	13
3.3.2	Modes de financement de l’Offre	13

4	PERSONNES ASSUMANT LE RESPONSABILITE DU PRESENT DOCUMENT	14
5	ANNEXE	15

1 RAPPEL DES PRICIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE

Le présent document est établi, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et de l'article 5 de l'instruction n°2006-07 de l'AMF relative aux offres publiques d'acquisition, par la société Inovalis¹, société anonyme dont le siège est situé 52 rue de Bassano, 75008 Paris, dont le numéro d'identification est 420 780 835 R.C.S. PARIS (« **Inovalis** » ou l'« **Initiateur** »), dans le cadre de son offre publique de retrait, aux termes de laquelle l'Initiateur de concert avec Hoche Partners Private Equity Investors propose de manière irrévocable aux actionnaires de la société Advenis, société anonyme dont le siège est situé 52 rue de Bassano, 75008 Paris, dont le numéro d'identification est 402 002 687 R.C.S. PARIS (« **Advenis** » ou la « **Société** »), dont les actions sont admises aux négociations sur le marché d'Euronext Growth à Paris sous le code ISIN FR0004152874, mnémonique « ALADV », d'acquérir la totalité de leurs actions dans le cadre d'une offre publique de retrait (l'« **Offre Publique de Retrait** ») qui sera suivie d'un retrait obligatoire (le « **Retrait Obligatoire** », et, avec l'Offre Publique de Retrait, l'« **Offre** ») dans les conditions décrites ci-après, au prix de 2,80 euros par action Advenis (le « **Prix d'Offre** »).

L'Initiateur, actionnaire majoritaire et de contrôle de la Société, est contrôlé indirectement par M. Stéphane Amine, président du conseil d'administration et directeur général de l'Initiateur et par ailleurs, président du conseil d'administration et directeur général de la Société.

Inovalis et la société Hoche Partners Private Equity Investors², société à responsabilité limitée luxembourgeoise, dont le siège social est situé 33 rue du Puits Romain, L-8070 Bertrange, immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B 183 240 (« **Hoche Partners PEI** » ou « **HPPEI** »), agissent de concert (le « **Concert** ») au sens de l'article L. 233-10 du code de commerce, du fait de la signature d'un pacte d'actionnaires concertant relatif à la Société conclu le 24 septembre 2020.

Inovalis et Hoche Partners PEI détiennent respectivement 8 556 279 actions, représentant 68,65% du capital et 74,42% des droits de vote de la Société, et 2 835 668 actions, représentant 22,75% du capital et 18,56% des droits de vote de la Société.

Le Concert détient ainsi ensemble 11 391 947 actions soit 91,40% du capital et 92,98% des droits de vote de la Société.

L'Offre porte sur la totalité des actions existantes Advenis non détenues par le Concert, soit, à la date de la Note d'Information, un nombre total maximum de 1 072 504 actions de la Société représentant 1 293 910 droits de vote, soit 8,60% du capital et 7,02% des droits de vote de la Société.

A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe pas d'autres titres de capital ou instruments financiers pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de Advenis.

L'Offre Publique de Retrait sera ouverte pour une durée de dix jours de négociation.

Dans la mesure où le Concert détient d'ores et déjà plus de 90% du capital et des droits de vote de la Société, l'Offre Publique de Retrait sera suivie d'un Retrait Obligatoire. Dans le cadre du Retrait Obligatoire, les actions Advenis visées par l'Offre non apportées à l'Offre Publique de Retrait seront transférées à l'Initiateur, moyennant une indemnisation en numéraire égale au Prix d'Offre (soit 2,80 euros par action Advenis), nette de tout frais.

¹ Contrôlée indirectement par M. Stéphane Amine

² Contrôlée par M. Jean Daniel Cohen

Conformément à l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, l'Offre est présentée par Banque Delubac & Cie (l'« **Etablissement Présentateur** »), qui garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur relatifs à l'Offre.

2 PRÉSENTATION DE L'INITIATEUR

Un résumé des statuts de l'Initiateur est présenté en 2.1, 2.2 et 2.3 du présent document.

2.1 Informations générales concernant l'Initiateur

2.1.1 Dénomination sociale

La dénomination sociale de l'Initiateur est Inovalis.

2.1.2 Siège social

Le siège social de l'Initiateur est situé 52 rue de Bassano, 75008 Paris.

2.1.3 Forme et nationalité

L'Initiateur est une société anonyme de droit français.

2.1.4 Immatriculation au registre du commerce et des sociétés

L'Initiateur est immatriculé auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 420 780 835.

2.1.5 Date d'immatriculation et durée

L'Initiateur a été immatriculé le 16 novembre 1998.

La durée de l'Initiateur est de 99 années à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

2.1.6 Exercice social et approbation des comptes

L'exercice social de l'Initiateur commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année civile.

Conformément aux statuts d'Inovalis et aux règles applicables, les comptes de l'Initiateur sont arrêtés par son conseil d'administration, certifiés par les commissaires aux comptes d'Inovalis et approuvés par l'assemblée générale d'Inovalis.

2.1.7 Objet social

Conformément à l'article 2 des statuts de l'Initiateur, l'Initiateur a pour objet :

- l'exploitation d'une agence de transactions immobilières et commerciales, de courtage, d'administration ou de gérance d'immeubles, c'est-à-dire l'exercice de toutes opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :
 - o l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
 - o l'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;
 - o la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;
 - o l'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
 - o la gestion immobilière ;
- la réalisation pour le compte de tiers, directement ou indirectement, de toutes études, tous montages afférents à tous programmes ou opérations immobilières, toutes missions de maître d'ouvrage délégué portant sur des opérations immobilières ;
- la prise de participation dans toutes sociétés françaises ou étrangères ;
- toutes prestations de secrétariat administratif, comptables et de gestion, technique, financière, commerciale, afférentes aux activités sus-définies et envers les filiales ;
- la propriété, la gestion, l'entretien, l'administration, la location, et la disposition de tous biens et droits immobiliers ;
- la promotion-construction et la promotion-vente d'immeubles ou de logements individuels à titre principal ou accessoire, pour compte propre ou pour compte de tiers ;
- l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers, de gestion d'Organisme de Placement Collectif en Investissement Immobilier (OPCI) et de conseil en investissement immobilier, dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, et sur la base du programme d'activité approuvé par cette Autorité ;
- et plus généralement, la réalisation de toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'un des objets ci-dessus définis ou connexes, ou pouvant les faciliter, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social et notamment toutes opérations de financement, de crédit, tous emprunts avec ou sans garantie hypothécaire, toute opération de gestion de trésorerie, de prêts, d'avances dans toutes participations et, plus généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet.

2.2 Informations générales concernant le capital social de l'initiateur

2.2.1 Capital social

A la date des présentes, le capital social de l'Initiateur s'élève à 170 534 euros. Il est divisé en 1 874 actions ordinaires d'une valeur nominale de 91 euros chacune, intégralement libérées.

2.2.2 Forme des actions

Les actions doivent revêtir obligatoirement la forme nominative. Leur propriété résulte de leur inscription en compte au nom du ou des titulaires.

2.2.3 Droits et obligations attachés aux actions

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elle représente et chaque action donne droit à une voix. Toute action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices et les réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition au cours de la vie sociale ou à la liquidation. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

2.2.4 Transfert des actions

La cession ou transmission des actions de l'Initiateur s'effectue librement lorsqu'elle a lieu au profit soit d'actionnaires de l'Initiateur, soit d'un ascendant, d'un descendant ou du conjoint du cédant ou de l'auteur de la transmission.

Conformément à l'article 11.B des statuts de l'Initiateur, la cession ou transmission, à titre gratuit ou onéreux, des actions à des tiers non actionnaires, autres que le conjoint, l'ascendant ou le descendant du cédant ou de l'auteur de la transmission, alors même que la cession aurait lieu par voie d'apport ou par voie d'adjudication publique volontaire ou forcée, est soumise à l'agrément du conseil d'administration.

Cette procédure d'agrément est applicable à tous modes de cession ou transmission à un tiers, même aux adjudications publiques en vertu d'ordonnance de justice ou autrement, ainsi qu'aux cessions de droit préférentiel de souscription ou de droit d'attribution en cas d'augmentation du capital social. Elle est applicable également en cas de nantissement des actions.

Les mutations d'actions au profit d'héritiers dans l'ordre légal ou du conjoint survivant d'un actionnaire décédé de l'Initiateur s'effectuent librement. Les autres ayants-droit doivent, pour devenir actionnaires, être agréés par le conseil d'administration de l'Initiateur dans les conditions prévues pour l'agrément d'un tiers.

En cas de liquidation d'une communauté de biens ayant existé entre époux, par suite de divorce, séparation judiciaire de biens ou changement de régime matrimonial, l'attribution d'actions communes à l'époux ou ex-époux qui ne possédait pas la qualité d'actionnaire de l'Initiateur s'effectue librement.

Par ailleurs, un pacte d'associés conclu le 23 septembre 2020 contient des règles relatives aux transferts d'actions de l'Initiateur par ses parties (voir paragraphe 2.2.7 de la présente note).

2.2.5 Autres titres donnant accès au capital

Néant.

2.2.6 Répartition du capital et des droits de vote

A la date des présentes et à la connaissance de l'Initiateur, le capital social de Inovalis est réparti comme suit :

Actionnaires	Pourcentage du capital et des droits de vote
ICORP (SARL) ³	82,76%
KHH (SAS) ⁴	8,00%
Rodolphe Manasterski	8,00%
Stéphane Amine	0,05%
Autres	1,19%
Total	100,00%

2.2.7 Description des accords portant sur le capital social de l'Initiateur

Un pacte d'associés portant sur les actions de l'Initiateur a été conclu le 23 septembre 2020 entre (i) l'actionnaire majoritaire de l'Initiateur (à savoir la société Icorp contrôlée par M. Stéphane Amine), (ii) le directeur général délégué de l'Initiateur (M. Khalil HANKACH auquel s'est substituée depuis la société KHH contrôlée par M. Khalil HANKACH) et (iii) le directeur général délégué de Advenis (M. Rodolphe Manasterski). MM. Khalil HANKACH (via la société KHH) et Rodolphe Manasterski détiennent chacun à ce jour 8% du capital social de l'Initiateur.

Ce pacte d'associés prévoit notamment :

- l'incessibilité temporaire jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- un droit de préemption au bénéfice de l'actionnaire majoritaire de l'Initiateur ;
- un droit de sortie conjointe proportionnelle ou totale ;
- une clause de sortie forcée ;
- des transferts libres ; et
- des promesses de vente/d'achat.

2.3 Direction, décisions des associés et commissariat aux comptes de l'Initiateur

2.3.1 Conseil d'administration

L'Initiateur est administré par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

³ Société française détenue par Stéphane Amine

⁴ Société française détenue par Khalil Hankach

Le conseil d'administration est actuellement composé comme suit :

- M. Stéphane Amine, Président-Directeur Général ;
- M. Philippe Haezebrouck ; et
- Sirius Axo, société à responsabilité limitée immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 349 901 314, représentée par son représentant permanent M. Vincent Leygonie.

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de l'Initiateur et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche d'Inovalis et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Il nomme et révoque le président, le directeur général et les directeurs généraux délégués sur proposition du directeur général.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

2.3.2 Président-Directeur Général

La direction générale est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux.

A la date des présentes, M. Stéphane Amine est Président-Directeur Général de l'Initiateur.

Le directeur général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages intérêts, sauf s'il assume les fonctions de président du conseil d'administration.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de l'Initiateur. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au conseil d'administration. Il engage l'Initiateur même par ses actes ne relevant pas de l'objet social, à moins que l'Initiateur ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances. Il peut être autorisé par le conseil d'administration à consentir les cautions, avals et garanties donnés par l'Initiateur dans les conditions et limites fixées par la réglementation en vigueur.

2.3.3 Directeurs généraux délégués

Sur la proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer un ou, dans la limite de cinq, plusieurs directeurs généraux délégués.

Sont à la date des présentes directeurs généraux délégués de l'Initiateur :

- M. David Giraud ; et
- M. Khalil Hankach.

Les directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le conseil d'administration sur proposition du directeur général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le directeur général.

2.3.4 Commissaires aux comptes

Les opérations de l'Initiateur sont contrôlées par un ou plusieurs commissaires aux comptes, conformément à la loi et aux règlements en vigueur, nommés par décision collective des associés.

A la date des présentes, les commissaires aux comptes titulaires de l'Initiateur sont :

- Deloitte & Associés SA, 6 place de la Pyramide, 92908 Paris La Défense ;
- Aurealys (SARL), 8 avenue Bertie Albrecht, 75008 Paris.

Les commissaires aux comptes suppléants sont :

- BEAS SARL, 6 place de la Pyramide, 92908 Paris La Défense ;
- Audissee (SARL), 17 rue Charles V, 75004 Paris.

2.4 Description des activités de l'Initiateur

2.4.1 Activités principales

Inovalis est la société mère d'un groupe de sociétés. Elle exerce à titre principal une activité de société de gestion de fonds d'investissement alternatif (FIA) réservés à une clientèle professionnelle ou assimilée, elle est agréée à cet effet par l'AMF sous le numéro GP-10000009. Elle propose à titre accessoire une activité de conseil en investissements immobiliers.

2.4.2 Événements exceptionnels et litiges significatifs

A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe, à la date du présent document, aucun litige, procédure d'arbitrage ou fait exceptionnel susceptible d'avoir une incidence significative sur l'activité, le patrimoine, les résultats ou la situation financière de l'Initiateur autre que ce qui est indiqué dans la Note d'Information et dans le présent document.

Toutefois, compte tenu du conflit Ukraine – Russie et des tensions monétaires observées ces dernières semaines (inflation, remontée des taux, volatilité des marchés), la Société reste attentive au contexte géopolitique et ses potentiels impacts sur ses activités et ses résultats, sans pour autant remettre en cause son modèle économique et sa continuité d'exploitation.

2.4.3 Employés

A la date du présent document, Inovalis emploie 29 salariés.

3 INFORMATIONS RELATIVES A LA SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE DE L'INITIATEUR

3.1 Comptes sociaux de Inovalis

Les derniers états financiers sociaux de l'Initiateur disponibles figurent ci-dessous, à savoir (i) les états financiers relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'arrêtés par le conseil d'administration, ainsi que (ii) les états financiers relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020 certifiés par les commissaires aux comptes et approuvés par l'assemblée générale.

3.1.1 Compte de résultat

Montants en milliers d'euros	2021	2020
Chiffre d'affaires	13 743	15 314
Résultat d'exploitation	(1 447)	3 618
Opération en commun	(85)	1 199
Résultat financier	21 231	(1 289)
Résultat exceptionnel	(13 439)	(2 054)
Impôts sur les bénéfices	(3 273)	(307)
Résultat net	2 987	1 167

3.1.2 Bilan

Montants en milliers d'euros	2021	2020
Actif		
Immobilisations incorporelles	5	0
Immobilisations corporelles	240	159
Immobilisations financières	103 787	121 766
Créances et autres	22 364	22 542
Disponibilités et VMP ⁵	12 348	1 180
Total Actif	138 743	145 647
Passif		
Capitaux propres	30 042	37 217
Emprunts et dettes financières	83 931	83 047
Provisions et autres dettes	24 771	25 383
Total Passif	138 743	145 647

⁵ Valeurs Mobilières de Placement

3.2 Comptes consolidés de Inovalis

Les derniers états financiers consolidés de l'Initiateur disponibles figurent ci-dessous, à savoir les états financiers relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2020 et 31 décembre 2019, ces états ont été certifiés par les commissaires aux comptes de l'Initiateur et approuvés par l'assemblée générale.

Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés clos le 31 décembre 2020 figure en Annexe.

3.2.1 Compte de résultat

Montants en milliers d'euros	2020	2019
Chiffre d'affaires	104 256	158 482
Résultat d'exploitation	9 621	19 978
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	1 199	-
Résultat financier	(7 120)	(6 360)
Résultat exceptionnel	(3 945)	5 345
Impôts sur les bénéfices	(1 854)	(1 149)
Amortissement des écarts d'acquisition	(474)	2 695
Quote-part de résultat des SME	(315)	1 009
Résultat net de l'ensemble consolidé	(2 888)	21 518
Intérêts minoritaires	(3 016)	624
Résultat net part du groupe	128	20 894

3.2.2 Bilan

Montants en milliers d'euros	2020	2019
Actif		
Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	21 361	24 686
Immobilisations corporelles	122 554	93 489
Immobilisations financières et titres MEE	39 237	50 884
Clients et comptes rattachés	36 481	71 742
Autres actifs courants et créances mandants	103 150	89 875
Disponibilités et VMP	25 612	102 443
Total Actif	348 393	433 116
Passif		
Capitaux propres totaux	23 659	23 486
Dettes financières et provisions pour risques et charges	181 572	200 374
Dettes d'exploitation	40 064	41 584
Autres dettes	57 373	121 591
Clients créditeurs mandants et comptes de régularisation	45 725	46 082
Total Passif	348 393	433 116

3.3 Frais et financement de l'Offre

3.3.1 Frais liés à l'Offre

Le montant global des frais engagés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre (incluant en particulier les honoraires et autres frais de conseils externes financiers, juridiques, et comptables et de tout autre expert et consultant ainsi que les frais de communication) est estimé à environ 240 000 euros (hors taxes).

3.3.2 Modes de financement de l'Offre

L'acquisition par l'Initiateur de l'intégralité des actions Advenis visées par l'Offre (soit 1 072 504 actions Advenis) représenterait, sur la base du Prix d'Offre, un montant maximal de 3 003 011,20 euros (hors frais divers et commissions).

Le coût total de l'Offre sera financé par Inovalis sur ses fonds propres.

4 PERSONNES ASSUMANT LE RESPONSABILITE DU PRESENT DOCUMENT

« J'atteste que le présent document contenant les informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la société Inovalis, qui a été déposé le 24 mai 2022 auprès de l'Autorité des marchés financiers, et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et par l'instruction n°2006-07 en date du 25 juillet 2006 de l'AMF (telle que modifiée le 29 avril 2021), dans le cadre de l'Offre initiée par Inovalis et visant les actions de la société Advenis.

Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée »

Paris, le 24 mai 2022

M. Stéphane AMINE
Président directeur général

5 ANNEXE

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 2020

INOVALIS

Société anonyme

52, rue de Bassano

75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

AUREALYS
8, Avenue Bertie Albrecht
75008 - Paris

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

INOVALIS

Société anonyme
52, rue de Bassano
75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société INOVALIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société INOVALIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 « Continuité de l'exploitation » de l'annexe aux comptes consolidés, présentant les risques résultant de l'environnement économique pour la société en matière de trésorerie et d'évaluation des actifs.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous

vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne les immobilisations incorporelles et corporelle.

Les immobilisations incorporelles et corporelles figurent au bilan à leur coût historique et dépréciés sur la base de leur valeur vénale déterminée selon l'évaluation des experts immobiliers, conformément aux modalités décrites dans le point « 1.4.2 Immobilisations incorporelles et corporelles » de l'annexe.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces expertises immobilières et à vérifier que les informations fournies dans la note « 1.4.2 Immobilisations incorporelles et corporelles » de l'annexe sont appropriées. Nous rappelons toutefois que, ces évaluations étant fondées sur des prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations sont susceptibles de différer, parfois de manière significative, des prévisions.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport du conseil d'administration sur la gestion du groupe.

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Paris et Paris-La Défense, le 14 juin 2021

Les commissaires aux comptes

AUREALYS

Deloitte & Associés

FABRICE ABTAN 

Fabrice ABTAN

Albert AIDAN



SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDE	3
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	4
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES.....	5
NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	6
NOTE 1 - Principes comptables et règles de consolidation.....	6
NOTE 2 - Périmètre de consolidation.....	21
NOTE 3 - Comparabilité des comptes & évènements significatifs.....	23
NOTES ANNEXES AUX POSTES DE L'ACTIF.....	27
NOTE 4 - Immobilisations incorporelles.....	27
NOTE 5 - Ecart d'acquisition	27
NOTE 6 - Immobilisations corporelles.....	28
NOTE 7 - Immobilisations financières	29
NOTE 8 - Titres en équivalence.....	30
NOTE 9 - Stocks et en-cours	31
NOTE 10 - Créances d'exploitation et comptes de régularisation	31
NOTE 11 - Disponibilités	32
NOTES ANNEXES AUX POSTES DU PASSIF	33
NOTE 12 - Capitaux propres	33
NOTE 13 - Intérêts minoritaires	34
NOTE 14 - Provisions	34
NOTE 15 - Dettes financières	35
NOTE 16 - Dettes d'exploitation et autres comptes de régularisation	37
NOTE 17 - Instruments financiers	38

NOTE 18 - Engagements hors bilan	38
NOTES ANNEXES AUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	43
NOTE 19 - Informations sectorielles.....	43
NOTE 20 - Personnel et effectif	44
NOTE 21 - Amortissements et provisions	44
NOTE 22 - Résultat financier	45
NOTE 23 - Résultat exceptionnel.....	45
NOTE 24 - Impôts	46
NOTE 25 - Rémunération des organes de direction.....	47
NOTE 26 - Honoraires des commissaires aux comptes.....	47
NOTE 27 - Comptabilité des mandants.....	47
NOTE 28 - Autres informations	48

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	Notes	2020-12	2019-12
En milliers d'euros			
		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Immobilisations incorporelles	4	16 163	19 108
Ecart d'acquisition	5	5 198	5 578
Immobilisations corporelles	6	122 554	95 489
Immobilisations financières	7	33 286	44 330
Titres mis en équivalence	8	5 952	6 554
Total Actif Immobilisé		183 151	169 058
Stocks et en-cours	9	23 540	5 436
Clients et comptes rattachés	10	36 481	71 742
Autres créances	10	42 681	45 306
Autres créances mandants	27	34 469	33 082
Valeurs mobilières de placement	11	950	2 970
Disponibilités	11	24 662	99 475
Total Actif Circulant		162 782	258 009
Comptes de régularisation	10	2 460	6 051
Total Actif		348 393	433 116

PASSIF	Notes	2020-12	2019-12
En milliers d'euros			
Capital		171	171
Primes liées au capital		878	878
Réserves consolidées		15 448	(548)
Réserves de conversion groupe		375	284
Résultat de l'exercice		128	20 894
Total Capitaux Propres	12	16 999	21 678
Intérêts hors groupe		6 660	1 808
Total Intérêts Minoritaires	13	6 660	1 808
Total Provisions Risques et Charges	14	10 421	9 854
Dettes financières	15	171 151	190 540
Dettes d'exploitation	16	40 064	41 584
Autres dettes	16	57 373	121 591
Clients créditeurs mandants	27	34 147	33 528
Comptes de régularisation	16	11 578	12 554
Total Dettes		314 312	399 796
Total Passif		348 393	433 116

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2020-12	2019-12
En milliers d'euros			
Chiffre d'affaires	19	104 256	158 482
Production stockée		3 931	-
Subventions d'exploitation		-	1
Transfert de charges		1 363	859
Autres produits d'exploitation		634	1 923
Total Produits d'Exploitation		110 184	161 265
Achats consommés		(45 559)	(90 426)
Autres charges d'exploitation		(18 841)	(17 031)
Impôts et taxes		(2 307)	(1 846)
Charges de personnel		(26 578)	(27 910)
Autres charges		(1 554)	(3 708)
EBITDA		15 345	20 343
Variations nettes des amortissements et provisions	21	(5 724)	(366)
Résultat d'Exploitation	19	9 621	19 978
QP de résultats sur opérations faites en commun		1 199	-
Résultat Financier	22	(7 120)	(6 360)
Résultat Courant des sociétés intégrées		3 700	13 618
Résultat Exceptionnel	23	(3 945)	5 345
Impôt sur les bénéfices	24	(1 854)	(1 149)
Résultat net des sociétés intégrées		(2 099)	17 814
Dotation nette amort. écarts acq.	5 et 14	(474)	2 695
Quote-part de résultat des S.ME	8 et 14	(315)	1 009
Résultat net de l'ensemble consolidé		(2 888)	21 518
Part revenant aux intérêts minoritaires	13	(3 016)	624
Résultat net part du groupe		128	20 894
Résultat par action (en KEuros)		0,068	11,149
Résultat dilué par action (en KEuros)		0,068	11,149

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉ	Notes	2020-12	2019-12
En milliers d'euros			
Trésorerie d'ouverture	A	99 515	11 907
Résultat net total des sociétés consolidées		(2 888)	21 518
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :			
Amortissements et provisions		9 508	5 424
Variation des impôts différés		1 047	13
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie		3 050	
Éléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur		-	(9 778)
Plus ou moins values de cession		1 636	1 943
Quote-part de résultat des mises en équivalence		315	(1 009)
Marge brute d'autofinancement		12 668	18 111
Incidence de la variation des stocks et en-cours		(8 342)	2 065
Incidence de la variation des clients et autres débiteurs		30 779	(117 596)
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs		(46 650)	207 955
Flux net généré par (affecté à) l'activité	B	(11 546)	110 536
Acquisition d'immobilisations			
Cession d'immobilisations		(42 314)	(102 068)
Incidence des variations de périmètre		8 926	7 870
Variation nette des placements court terme		(20 639)	(451)
Flux net provenant des (affecté aux) Investissements	C	1 975	(2 923)
Flux net provenant des (affecté au) financement	D	(52 053)	(97 585)
Dividendes versés par la société mère			
Emissions d'emprunts		(5 000)	(2 013)
Remboursements d'emprunts		68 133	155 579
Flux net provenant du (affecté au) financement	D	(74 324)	(78 996)
Incidence de la variation des taux de change		(11 193)	74 570
Variation de trésorerie		(17)	7
Trésorerie de clôture (A)+(B)+(C)+(D)		(74 858)	87 608
Trésorerie de clôture (A)+(B)+(C)+(D)		24 657	99 515

La trésorerie présentée est la trésorerie nette des concours bancaires, voir Note 11 - Disponibilités.

Le tableau des flux de trésorerie est présenté net des flux des comptes des mandants. Les spécificités de la comptabilité des mandants sont détaillées dans la Note 27 - Comptabilité des Mandants.

L'impact des mises à la juste valeur des créances et dettes est essentiellement lié à des rachats de créances de sociétés du Groupe à une valeur décotée, voir la Note 23 - Résultat Exceptionnel pour plus de détails.

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

NOTE 1 – PRINCIPES COMPTABLES ET RÈGLES DE CONSOLIDATION

1.1 - Référentiel comptable

Les comptes consolidés sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur en France.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont conformes au règlement 99-02 du Comité de Réglementation Comptable, actualisé par le règlement 2016-10 du 12 décembre 2016.

Les états financiers des sociétés étrangères consolidées, établis selon les règles en vigueur dans leurs pays respectifs, sont retraités pour se conformer aux principes du Groupe.

1.2 - Continuité de l'exploitation

Les aléas éventuels relatifs aux opérations immobilières pourraient exposer le groupe INOVALIS à un risque de continuité d'exploitation.

La détention, par les filiales, d'actifs immobiliers destinés à la location expose la société au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, le patrimoine et la situation financière de la société.

Toutefois, cette exposition est pondérée dans la mesure où les actifs détenus par les filiales sont détenus dans une perspective de long terme et les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Afin d'apprécier le risque de rupture dans le cash-flow disponible issu de la gestion des actifs, des projections de trésorerie à court terme sont établies (à un an généralement).

Lorsque les projections de trésorerie à court terme font apparaître un risque de rupture dans le cash-flow disponible, les mesures correctives sont prises afin d'assurer la continuité de l'exploitation.

Les risques identifiés liés aux engagements et renonciations de la société INOVALIS SA, présentés ci-dessous, sont comptabilisés dans les comptes consolidés, dans les situations des sociétés intégrées globalement, et dans la provision des titres mis en équivalence négatifs.

Information relative aux événements post clôture de certaines filiales consolidées en intégration globale :

EURO ELYSEES II : Dans un courrier daté du 12 mars 2021, INOVALIS prend acte de la situation financière de la société EURO ELYSEES 2 et de celle de sa filiale WEL 3. INOVALIS continuera à apporter le soutien financier nécessaire à la poursuite de l'activité, dans le respect du principe de la continuité d'exploitation, de la société EURO ELYSEES 2 et sa filiale jusqu'aux assemblées générales approuvant les comptes de ces sociétés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. A ce titre, INOVALIS pourra renoncer, au cas par cas :

- A demander le paiement des dettes commerciales dues par EURO ELYSEES 2 et sa filiale à INOVALIS,
- A demander le paiement de toute autre somme due au titre de la convention de compte courant en date du 30 avril 2007 conclue entre INOVALIS et EURO ELYSEES 2,
- A demander le paiement de toute somme due au titre de la dette d'IS d'intégration fiscale due par EURO ELYSEES 2 à INOVALIS,
- Si cela s'avère nécessaire, pour permettre la continuité de l'exploitation, INOVALIS acceptera au cas par cas de suspendre le paiement des honoraires dus au titre des contrats portant sur la gestion d'actifs « Supply of services agreement » signés par WEL 3 en date du 26 janvier 2009 et tels qu'amendés par la suite.

AREF REAL ESTATE FRANCE : Dans un courrier du 12 mars 2021, INOVALIS prend acte de la situation financière de la société AREF REAL ESTATE FRANCE et de sa filiale AREF DIAMANTS. INOVALIS continuera à apporter le soutien financier nécessaire à la poursuite de l'activité, dans le respect du principe de la continuité d'exploitation, de la société AREF REAL ESTATE FRANCE et de sa filiale jusqu'aux assemblées générales approuvant les comptes de ces sociétés pour l'exercice clos au 31 décembre 2021. A ce titre INOVALIS pourra renoncer à demander :

- Le paiement des dettes commerciales dues par AREF REAL ESTATE FRANCE et sa filiale,
- Le paiement de toute somme due au titre de la dette d'IS d'intégration fiscale due par AREF REAL ESTATE FRANCE,

- Le remboursement du prêt participatif existant acquis de la société AREF LUXEMBOURG le 13 novembre 2014 aux termes d'un « Shares and receivables Purchase and Sale Agreement », au titre des intérêts courus, étant précisé que le principal a été remboursé,
- Le paiement des honoraires dus par AREF REAL ESTATE FRANCE et sa filiale au titre du contrat de mandat général de gestion d'actifs signés le 23 février 2009, tel que ledit mandat a été modifié par avenants successifs,
- Le remboursement de la dette crédit-vendeur dus par AREF DIAMANTS à INOVALIS au titre d'une délégation de paiement en date du 29 août 2017, au titre des intérêts courus, étant précisé que le principal a été remboursé,
- Le remboursement de dettes sur les dividendes dues par AREF REAL ESTATE FRANCE.

TURQUOISE EURO REAL ESTATE : Dans un courrier daté du 7 décembre 2020, INOVALIS prend acte de la situation de la société TURQUOISE EURO REAL ESTATE, de ses filiales TURQUOISE MULTI et TURQUOISE EURO PDP. Compte tenu des pertes encourues, des dettes et des besoins de trésorerie complémentaires au regard des perspectives budgétaires de l'exercice 2021, INOVALIS confirme leur apporter le soutien financier nécessaire pour permettre la continuité d'exploitation en renonçant, au cas par cas, si cela s'avère nécessaire et jusqu'aux dates d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2021 :

- A demander le paiement trimestriel des intérêts dus d'une part TURQUOISE EURO REAL ESTATE au titre du prêt participatif en date du 6 février 2014 tel que modifié par ses avenants successifs (ci-après : le « Prêt Participatif ») d'une part,
- A l'exigibilité du Prêt Participatif qui résulterait du non-paiement des intérêts à leur échéance contractuelle,
- Au paiement de toutes sommes dues au titre du compte courant d'associé existant au nom d'INOVALIS dans les livres de TURQUOISE EURO REAL ESTATE.

INOVALIS confirme également suspendre, si nécessaire pour permettre la continuité d'exploitation jusqu'aux dates d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2021, et au cas par cas :

- Le paiement des honoraires dus TURQUOISE EURO REAL ESTATE et ses filiales au titre du mandat général de gestion d'actifs signé en date du 12 février 2014 tel qu'amendé par la suite,
- Le paiement des dettes commerciales dues par TURQUOISE EURO REAL ESTATE et ses filiales.

1.3 - Modalité de consolidation

1.3.1 - Méthodes de consolidation

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

- Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.
- Les sociétés contrôlées conjointement avec d'autres actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle.
- Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

Les filiales ou participations non significatives ne sont pas consolidées.

Le GROUPE INOVALIS consolide par mise en équivalence des sociétés pour lesquelles il détient une participation inférieure à 20 % en raison d'une influence notable exercée sur l'entité. Cette influence notable est caractérisée par la participation du GROUPE INOVALIS aux décisions majeures des fonds immobiliers en tant que membre des comités stratégiques.

1.3.2 - Devise retenue et méthodes de conversion appliquées aux sociétés étrangères

Les états financiers consolidés du Groupe ainsi que les notes aux états financiers sont présentés en euros. Ils ont été préparés sur la base des comptes des sociétés de la zone euro établis en euros et des comptes des sociétés étrangères établis dans leur devise de fonctionnement et convertis en euros.

Les états financiers des sociétés étrangères sont convertis selon les principes suivants :

- Au cours de clôture pour les comptes de bilan
- Au taux moyen annuel pour les comptes de résultat

Les différences de change ainsi dégagées sont comptabilisées en écarts de conversion dans les capitaux propres.

L'écart de conversion résultant de l'impact de la variation du taux de change entre l'ouverture et la clôture et d'autre part de l'utilisation de taux différents pour le compte de résultat et le bilan est inclus dans les capitaux propres consolidés dans le poste réserves de conversion.

1.3.3 - Date de clôture

Les comptes consolidés sont clos au 31 décembre.

Toutes les sociétés du Groupe clôturent à cette date à l'exception des sociétés présentées dans les tableaux ci-dessous, clôturent au 30 septembre.

Les sociétés SIENNE et celles du fonds ALPHA INVESTMENT clôturent au 30 septembre sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence et celles du fonds TURQUOISE EURO ainsi que les sociétés IP REAL ESTATE et NEO SOLEIL, consolidés par intégration globale.

Elles sont consolidées sur la base de leurs comptes annuels ajustés des variations significatives du quatrième trimestre le cas échéant.

Sociétés clôturant au 30 septembre	
TURQUOISE EURO REAL ESTATE SAS	HOTI SARL
TURQUOISE EURO POP SARL	SIENNE SARL
TURQUOISE MULTI	IP REAL ESTATE
ALPHA INVESTMENT SAS	NEO SOLEIL
HORIZON SARL	

1.4 - Règles et méthodes comptables

Les comptes sociaux des sociétés consolidées, établis en accord avec les principes comptables et les réglementations de leurs pays respectifs, font l'objet de retraitements pour se conformer aux principes comptables du Groupe.

Les comptes consolidés respectent les principes suivants :

- Maintien des coûts historiques,
- Continuité d'exploitation,
- Indépendance des exercices,
- Permanence des méthodes.

1.4.1 - Ecart d'évaluation et d'acquisition

Lors de l'acquisition d'une entreprise, le coût d'acquisition des titres est affecté, sur la base de leur juste valeur, aux actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. Les écarts d'évaluation identifiés lors de l'acquisition sont comptabilisés dans les postes d'actif et passif concernés.

La juste valeur des éléments incorporels identifiables de l'actif, tels que marques, licences et parts de marché, est déterminée par référence aux méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur les revenus, les coûts ou la valeur de marché.

La différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise est enregistrée à l'actif du bilan consolidé sous la rubrique « Ecart d'acquisition » lorsqu'il est positif, au passif du bilan dans un poste de provision pour risques et charges lorsqu'il est négatif.

L'écart d'acquisition négatif est rapporté au résultat sur une durée qui doit refléter les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition.

Conformément à l'application des nouvelles règles de la directive de l'Union Européenne sur les incorporels, une analyse des durées d'utilisation des écarts d'acquisition positifs est effectuée. Celle-ci conduit à :

- Ne pas amortir les écarts d'acquisition inscrits à l'actif du bilan consolidé lorsque la durée d'utilisation est non limitée, le groupe effectuant alors des tests de perte de valeur. Lorsque la valeur issue des tests est inférieure à la valeur nette des écarts d'acquisition, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.
- Amortir linéairement les écarts d'acquisition inscrits à l'actif du bilan consolidé lorsque la durée d'utilisation est limitée.

Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable de l'écart d'acquisition de l'entité cédée.

1.4.2 - Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations sont comptabilisées au coût historique.

Les frais accessoires (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Les amortissements, calculés selon la méthode linéaire, sont déterminés par référence aux durées suivantes conformes à la pratique professionnelle :

Immobilisations incorporelles	1 à 5 ans
Constructions - Composant structure	50 ans

Constructions – Autres composants	15 à 25 ans
Installation techniques	10 à 20 ans
Mobilier et matériel de bureau	5 à 10 ans

L'approche par composant est généralement appliquée sur les constructions.

Les actifs immobilisés incorporels et corporels font l'objet d'une dépréciation complémentaire dans le cas où la valeur nette comptable devient supérieure à la valeur vénale probable. La valeur vénale probable correspond à la valeur d'évaluation chiffrée par les experts immobiliers.

Fonds de commerce des sociétés Advenis Property Management, Advenis Facilities et Advenis Conseil :

Les fonds de commerce des sociétés ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT, ADVENIS FACILITIES et ADVENIS CONSEIL se constituent de contrats et de relations clients afférents à ces contrats et sont donc amortissables. Les amortissements, calculés selon la méthode linéaire, ont été déterminés sur la base du taux de rotation des contrats ainsi que par référence aux durées conformes à la pratique professionnelle. Une durée de 20 ans a ainsi été retenue.

Ces actifs immobilisés incorporels font l'objet d'une dépréciation complémentaire dans le cas où la valeur nette comptable devient supérieure à la valeur vénale probable.

La méthode d'évaluation appliquée est celle des multiples usuels utilisés dans le secteur de l'activité de l'administration de biens (gérance, syndic, transaction, location), appliqués aux revenus générés par chaque activité (gérance et syndic). La valeur vénale probable correspond à cette valeur d'évaluation.

Biens en location financement :

Les biens en location financement présentant les caractéristiques contractuelles d'une acquisition sont comptabilisés à l'actif pour leur coût de revient et amortis selon la méthode décrite ci-dessus. La dette correspondante est inscrite au passif. Les charges du loyer sont annulées en contrepartie d'amortissements et de frais financiers.

Les biens en location financement ne présentant pas de caractère significatif n'ont pas été retraités.

1.4.3 - Titres de participation non consolidés et autres immobilisations financières

Les immobilisations financières sont valorisées au coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Les titres sont estimés à leur valeur économique en tenant compte de différents critères dont la quote-part de situation nette, les risques afférents à l'exploitation et l'intérêt économique pour le Groupe.

Ces titres correspondent à des sociétés exclues du périmètre de consolidation, étant donné l'absence de contrôle ou d'influence notable exercée sur elles par le Groupe.

Le détail des sociétés non consolidées figure en Note 7.

Les dividendes reçus, le cas échéant, de ces sociétés non consolidées sont comptabilisés en produits financiers l'année de la décision de l'Assemblée Générale.

Les créances rattachées à des participations et les prêts représentent les créances nées à l'occasion de prêts octroyés à des entités dans lesquelles la société (prêteur) détient directement ou indirectement une participation.

Des provisions pour dépréciation sont constituées sur les créances rattachées à des participations et les prêts, compte tenu de la probabilité de non-recouvrement.

1.4.4 - Instruments financiers

Les instruments financiers utilisés couvrent des transactions présentes et sont utilisés dans le cadre d'outils de couverture de taux d'intérêt. Les principaux instruments financiers utilisés sont du type :

- Echange de taux d'intérêt fixe contre variable : swap de taux
- Collar : achat d'un « cap » et vente d'un « floor » permettant ainsi d'encadrer le taux contractuel de la dette sous-jacente dans un tunnel d'évolution du taux.

Les financements à taux variables sont systématiquement couverts par un de ces deux types d'instruments financiers.

Ces instruments de gré à gré, pris sur des marchés organisés auprès d'organismes financiers ne présentent que des risques mineurs de contrepartie.

Les effets financiers de ces instruments sont comptabilisés lors de leurs encaissements ou décaissements. En cas de paiement de primes, leur prise en charge est étalée sur la durée du contrat de couverture concerné.

1.4.5 - Stocks et en-cours

Les stocks d'immeubles sont évalués à leur coût d'acquisition pour ceux relatifs à l'activité de marchands de biens de certaines sociétés du Groupe ou à leur prix de revient pour ceux détenus par des sociétés civiles de construction vente.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure au coût de revient. Les tests de dépréciation effectués consistent à comparer pour chaque immeuble en stock, la valeur nette comptable avec la valeur vénale ; celle-ci étant déterminée à dire d'expert à la date de clôture ou à l'issue d'une évaluation interne.

Lorsqu'une dépréciation existe à l'ouverture de l'exercice, celle-ci est reprise dès que la valeur nette comptable devient inférieure à la valeur d'expertise.

1.4.6 - Créances et dettes

Les créances et les dettes sont évaluées pour leur valeur nominale (coût historique). Les créances sont le cas échéant dépréciées pour tenir compte du risque de non-recouvrement.

Le groupe comptabilise, conformément à la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n°2017-01, la trésorerie mandants dans le poste « Autres créances courantes ». La trésorerie mandante des activités d'administration de biens concerne les sociétés ADVENIS PROPERTY 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.

1.4.7 - Opérations en devises

Les créances et dettes en monnaies étrangères sont converties en euros sur la base du cours de change officiel en vigueur à la clôture du bilan ou du taux de la couverture de change mise en place le cas échéant.

Conformément à la méthode préférentielle du règlement 99-02, pour les créances et dettes libellées dans les devises des pays situés hors zone euro, les pertes ou profits latents

résultant de cette conversion des transactions, sont enregistrés dans le compte de résultat consolidé sous la rubrique « charges ou produits financiers », exception faite toutefois des prêts octroyés en dollars par la société INOVALIS dont les effets de conversion ont été compensés en « Réserves de conversion groupe ».

1.4.8 - Plans d'options de souscription ou d'achat d'actions

Lorsque certaines filiales du Groupe rachètent leurs 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 ainsi que l'impôt correspondant sont intégralement imputés en capitaux propres.

1.4.9 - Engagements de retraite

A son départ en retraite, le personnel des sociétés du Groupe perçoit des indemnités de fin de carrière selon les règles définies dans la convention collective applicable ou l'accord d'entreprise.

Les engagements des sociétés du Groupe figurent au passif du bilan en provisions pour charges.

Le montant de l'engagement est calculé selon une méthode actuarielle qui tient compte du taux de rotation des salariés, de leur espérance de vie, du taux de progression des salaires et d'un taux d'actualisation. Le calcul est réalisé selon la méthode rétrospective avec salaire de fin de carrière.

Les hypothèses retenues au 31 décembre 2020 sont les suivantes :

Sociétés	Convention Collective	Taux d'actualisation	Turn Over	Taux progression salariale	Taux charges sociales moyen
INOVALIS	Immobilier	1,17%	Faible	1% constant	47,00%
ADVENS CONSEIL /ADVENS FACILITY MANAGEMENT / REALISTA RESIDENCES	Promotion immobilière	0,50%	Moyenne nationale	1,50%	47,00%
ADVENS PROPERTY MANAGEMENT /ADVENS ASSET MANAGEMENT / IAF Services	Immobilier	0,50%	Moyenne nationale	1,50%	47,00%
ADVENS GESTION PRIVÉE (activité assurance)	Echelons intermédiaires des services extérieurs de production des sociétés d'assurances	0,50%	Moyenne nationale	1,50%	47,00%
	Sociétés d'assurances	0,50%			
	Inspection d'assurance	0,50%			
ADVENS /ALPERA /AVENIR FINANCE GESTION PRIVÉE (hors assurance)	Sociétés financières	0,50%	Moyenne nationale	1,50%	47,00%

Initiative du départ	Salarié
Méthode de calcul retenue	Rétrospective
Table de mortalité	TV 88,60
Age de départ à la retraite GROUPE hors dérogation individuelle	65 ans

1.4.10 - Provisions

Des provisions sont constituées 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 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.

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

Les passifs éventuels, correspondant à une obligation qui n'est ni probable ni certaine à la date d'arrêté des comptes, ou à une obligation probable pour laquelle la sortie de ressources ne l'est pas, ne sont pas comptabilisés. Ils font l'objet d'une information en annexe.

1.4.11 - Comptabilisation des impôts différés

Certains retraitements apportés aux comptes sociaux des sociétés consolidées ainsi que certains reports d'imposition existant dans les comptes sociaux peuvent dégager des différences temporaires entre la base imposable fiscalement et le résultat retraité.

Ces différences temporaires donnent lieu à la constatation d'impôts différés dans les comptes consolidés.

Les impôts différés actifs (notamment ceux relatifs aux déficits reportables) ne sont constatés qu'à hauteur des passifs dans le respect des lois de finances en vigueur, sauf lorsqu'il est probable de pouvoir récupérer cet impôt sur les sociétés.

En application de la méthode du report variable, l'effet des éventuelles variations du taux d'imposition sur les impôts différés constatés antérieurement, est enregistré en compte de résultat au cours de l'exercice où ces changements deviennent certains.

Les retraitements d'impôt sur les sociétés étrangères sont effectués au taux d'imposition du pays concerné.

1.4.12 - Résultat net par action

Le résultat net par action se calcule en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action s'obtient en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ajusté de l'impact maximal de la conversion des instruments dilutifs en actions ordinaires.

1.4.13 - Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel comprend les éléments de natures exceptionnelles tels que définis par le plan comptable général. Il intègre également des éléments, qui par leur montant et leur probabilité de survenance, revêtent un caractère exceptionnel.

1.4.14 - EBITDA

L'*EBITDA* (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) correspond au résultat d'exploitation avant variations nettes des dotations et reprises sur amortissements et provisions. Les provisions comprennent les provisions sur actifs immobilisés, sur actifs circulants et risques et charges.

1.4.15 - Information sectorielle

Pour les besoins de l'information sectorielle, un secteur d'activité ou une zone géographique est défini comme un ensemble homogène de produits, services, métiers ou pays qui est individualisé au sein de l'entreprise, de ses filiales ou de ses divisions opérationnelles.

La segmentation adoptée pour l'analyse sectorielle est issue de celle qui prévaut en matière d'organisation interne du groupe. Les secteurs d'activités ou les zones géographiques représentant moins de 10% du total consolidé ont été regroupés.

1.4.16 - Participation des salariés

La participation des salariés a été reclassée conformément au règlement 99-02 du CRC dans le résultat d'exploitation dans le poste « charges de personnel ».

1.4.17 - Contrats long-terme

Les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice sont comptabilisées suivant la méthode de l'avancement.

Les opérations à long-terme (vente en état futur d'achèvement) non livrées à la clôture de l'exercice sont comptabilisées suivant cette méthode.

Le pourcentage d'avancement de chaque opération est le produit :

- Du taux d'avancement technique déterminé à partir des travaux effectivement réalisés et comptabilisés à la clôture de l'exercice rapporté au budget actualisé de ladite opération
- Et du taux d'avancement commercial résultant du chiffre d'affaires des ventes rapporté au chiffre d'affaires prévisionnel de ladite opération.

La prise en compte du chiffre d'affaires et de la marge par opération s'effectue sur la base de ce pourcentage d'avancement global appliqué au budget actualisé de l'affaire.

Conformément à la réglementation en vigueur, lorsque le taux d'avancement est faible, le résultat ne peut être estimé de façon fiable, les produits sont alors comptabilisés à hauteur des charges engagées à l'avancement de façon à neutraliser le résultat.

Le seuil retenu par le groupe pour l'application de cette règle est un taux d'avancement global inférieur à 20%.

Dans le cas d'une opération prévoyant une perte, le résultat négatif pris à l'avancement est complété par la comptabilisation d'une provision pour perte à terminaison.

1.5 - Changements de méthodes comptables

- Néant -

1.6 - Application des méthodes préférentielles

L'application des méthodes préférentielles du règlement CRC 99-02 est la suivante :

Application des méthodes préférentielles	
Comptabilisation des contrats de location-financement	Oui

Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	Oui
Étalement des frais d'émission et primes de remboursement des emprunts obligataires sur la durée de vie de l'emprunt	Oui
Comptabilisation en résultat des écarts de conversion actif / passif	Oui
Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice	Oui

1.7 - Retraitements de consolidation

Les retraitements suivants ont été effectués dans les comptes sociaux des filiales :

1.7.1 - Contrats de location financement

Cf. note 1.4.2 - Immobilisations incorporelles et corporelles.

1.7.2 - Transactions intra-groupe

Les opérations réalisées entre les sociétés du Groupe et figurant dans les comptes individuels au bilan et au compte de résultat sont neutralisées dans les comptes consolidés.

1.7.3 - Provisions sur éléments d'actif intra-groupe

Les dépréciations de titres de participation, de prêts, de comptes courants et de comptes clients existant à l'ouverture de l'exercice sont portées dans les réserves pour leur montant brut. Parallèlement, les dotations et reprises constatées dans l'exercice sont neutralisées dans le compte de résultat. Toutefois, au cas particulier, lorsque les provisions qui ont été dotées par l'entreprise détentrice des titres et qui excèdent la quote-part de pertes réalisées par la filiale, celles-ci doivent être maintenues dans les comptes consolidés (Cf. Notes 21, 22 et 23).

1.7.4 - Profits internes

Les profits internes sur stocks, les plus ou moins-values réalisées sur cessions internes d'immobilisations corporelles, incorporelles ou financières sont éliminés du compte de résultat.

1.8 - Tableau des flux de trésorerie consolidés

Le tableau des flux de trésorerie présente, pour l'exercice, les entrées et les sorties de disponibilités et de leurs équivalents, classées en activité d'exploitation, d'investissement et de financement.

Le Groupe définit la trésorerie disponible comme l'ensemble des instruments financiers qui lui permettent de gérer, sans prendre de risques significatifs, ses excédents ou ses besoins de trésorerie court terme. Elle comprend notamment :

- Les valeurs mobilières de placement et autres placements à court terme aisément convertibles en disponibilités,
- Les disponibilités bancaires, minorées des valeurs remises à l'encaissement à la clôture de l'exercice, mais non encore échues,
- Les soldes bancaires créditeurs, ne faisant pas l'objet d'une confirmation à plus d'un an par un établissement financier, ainsi que les intérêts courus et non échus qui s'y rattachent.

Par ailleurs, les flux de trésorerie en provenance des filiales hors zone Euro sont convertis au taux moyen annuel des devises concernées. La variation calculée entre le taux moyen et le taux de clôture des devises est inscrite dans le tableau des flux de trésorerie sur la ligne « effets des variations de change sur la trésorerie nette ».

La ligne « incidence des variations de périmètre » correspond aux entrées ou sorties de périmètre, mais également aux variations de pourcentage de détention du Groupe dans les filiales au cours de l'exercice.

En cas d'acquisition, cette ligne comprend le coût d'acquisition des titres diminué de la trésorerie apportée. Les autres flux ne tiennent compte que des mouvements depuis la date d'acquisition de la société.

Enfin, le tableau des flux de trésorerie est présenté net des flux des comptes des mandants. Les spécificités de la comptabilité des mandants sont détaillées dans la Note 27 - Comptabilité des Mandants.

NOTE 2 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du Groupe regroupent les comptes de la société mère et des filiales dans lesquelles la société mère exerce directement un contrôle exclusif, un contrôle conjoint ou une influence notable.

Les sociétés intégrées dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

Nom	SIREN	2020-12		2019-12	
		Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
INOVALIS	420 780 835	Mère	IC	Mère	IC
NEO VII	50985247	100,00%	IC	100,00%	IC
NEO SEVRES SARL (Néo VII)	50887394	100,00%	IC	100,00%	IC
SCCV SEVRES GRAND RUE	531 294 346	0,00%	N	49,00%	IP
SIENNE SARL	481 624310	0,00%	N	16,00%	MEE
NEO BOULOGNE VAUTHER (Néo IX)	531 8796 20	0,00%	N	100,00%	IC
SCCV BOULOGNE VAUTHER	533 782 546	0,00%	N	49,00%	IP
SARL BOULOGNE VAUTHER	794 305 185	0,00%	N	49,00%	MEE
NEO Eboué	8081 07838	33,40%	IP	33,40%	IP
SCCV Paris Felix Eboué	81 4 874 731	101,9%	MEE	101,9%	MEE
Inovalis International SAL	3205534	49,00%	MEE	49,00%	MEE
NOVA 4 SARL	788689057	100,00%	IC	100,00%	IC
INOVALIS Luxembourg	81 63 737	100,00%	IC	100,00%	IC
INOVALIS Management Luxembourg	81 63 740	100,00%	IC	100,00%	IC
INOVALIS RE	81 63 780	100,00%	IC	100,00%	IC
TRI HOLDING SARL	81 21 688	10,00%	MEE	10,00%	MEE
KARMA HANNOVER		100,00%	IC	100,00%	IC
TRI EUROPE SCS	81 21 241	23,00%	MEE	23,00%	MEE
Europe Hannover	81 68537	23,00%	MEE	23,00%	MEE
Hannover HansBöckler GmbH&Co. KG	HRA 48977	27,62%	MEE	27,62%	MEE
Pearl HP Funding Corp	81 73 150	0,00%	N	99,00%	IC
INOVALIS Iberica S.L	1401 181 4	63,00%	IC	63,00%	IC
INOVALIS As la Pile	92022761 5N	80,00%	IC	80,00%	IC
Inovalis Capital Pte LTD	X20227633X	0,00%	N	80,00%	IC
IAF Services	8081 48596	79,71%	IC	82,26%	IC
PREI HOLDING	49335901 2	94,00%	IC	94,00%	IC
PARIS REAL ESTATE INVEST 1	493 321 137	94,00%	IC	94,00%	IC
PEARL ONE SARL	48811791 1	100,00%	IC	100,00%	IC
DIVANSAS	49329421 9	100,00%	IC	100,00%	IC
ADVENS	402 002 687	60,23%	IC	65,45%	IC
ADVENS ASSET MANAGEMENT	443 856 885	60,23%	IC	65,45%	IC
ADVENS Property Management SAS	479 119 174	60,23%	IC	65,45%	IC
ADVENS FACILITY MANAGEMENT SAS	380 375 01 4	60,23%	IC	65,45%	IC
ADVENS CONSIL SAS	378 51 9 946	60,23%	IC	65,45%	IC
REALISTA RESIDENCES	539 332 577	57,52%	IC	62,51%	IC
ADVENS REAL ESTATE SOLUTIONS GMBH	HRS 56531	60,23%	IC	65,45%	IC
AVENIR FINANCE Corporate	421 689 159	60,23%	IC	65,45%	IC
AUPERA	440 068 01 7	60,23%	IC	65,45%	IC
ADVENS GESTION PRIVÉE	431 974 963	60,23%	IC	65,45%	IC
ADVENS VALLE ADD	41 2 576 589	60,23%	IC	65,45%	IC
ADVENS RBM	853 409 899	60,23%	IC	65,45%	IC
WHITE PALACE R.E. France SAS	478893423	100,00%	IC	100,00%	IC
TURQUOISE EURO REAL ESTATE SAS	488429051	100,00%	IC	100,00%	IC
ARIF BUREAU ONE SARL - IC	491 686 234	0,00%	N	100,00%	IC
TURQUOISE BUREAU PDP SARL	489 400 382	100,00%	IC	100,00%	IC
TURQUOISE MULTI	852 904 836	100,00%	IC	100,00%	IC

Nom	SIREN	2020-12		2019-12	
		Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
ALPHA INVESTMENT SAS	447479635	0,00%	N	50,00%	MEE
HORIZON SARL	447 711 008	0,00%	N	50,00%	MEE
HOTI SARL	450108311	0,00%	N	50,00%	MEE
KALMON SARL	450108196	0,00%	N	50,00%	MEE
HAWAZ SARL	450108774	0,00%	N	50,00%	MEE
CANCORP Europe SARL	8 168 21 8	6,72%	MEE	6,87%	MEE
INDOPI	790 202 865	6,72%	MEE	6,87%	MEE
BBA SCI	792 148 083	0,00%	N	6,87%	MEE
VERONESE SCI	792 228 03 7	6,72%	MEE	6,87%	MEE
JEUNEURS SCI	792 227 043	6,72%	MEE	6,87%	MEE
SCI BALDI	804 468 486	6,72%	MEE	6,87%	MEE
SCI SABLIERE	804 492 787	6,72%	MEE	6,87%	MEE
SCI METROPOLITAIN	808 539 21 7	7,86%	MEE	7,80%	MEE
SCI DELIZY DIAMANTS	827 390 946	50,86%	IP	50,93%	IP
Arcueil Holding SAS	789 964 137	0,00%	N	6,87%	MEE
SCI Lenine Arcueil	440 960 334	6,81 %	MEE	6,87%	MEE
CANCORP Hanover SARL	8 168 537	23,00%	MEE	23,00%	MEE
CANCORP Duisburg 1 SARL	8 162 184	3,36%	MEE	3,43%	MEE
CANCORP Cologne SARL		6,72%	MEE	6,87%	MEE
WALPUR FOUR SARL	485 136 889	6,72%	MEE	3,43%	MEE
TFI CANCORP STUTTGART SARL	8 178 722	8,36%	MEE	8,43%	MEE
TFI CANCORP KOSCHING	8 228 796	8,36%	MEE	8,43%	MEE
TFI CANCORP SEIBURG	8 228 804	8,36%	MEE	8,43%	MEE
CANCORP TRIO I	8 238 392	11,48%	MEE	11,62%	MEE
CANCORP TRIO II	8 238 409	11,48%	MEE	11,62%	MEE
CANCORP TRIO III	8 238 411	11,48%	MEE	11,62%	MEE
Arcueil SI General Partner	8 197 925	6,72%	MEE	1,72%	MEE
Arcueil SCS	8 197 945	6,72%	MEE	1,72%	MEE
Arcueil SI SARL	8 197 985	0,00%	N	1,72%	MEE
INDOPI 2	81 2 291 060	0,00%	N	1,72%	MEE
BIRO ELYSEES 2 SAS	495081 626	100,00%	IC	100,00%	IC
WEL 1 SARL	495 290 550	0,00%	N	100,00%	IC
WEL 3 SARL	495 290 597	100,00%	IC	100,00%	IC
WEL RANGE	HRB 56959	100,00%	IC	100,00%	IC
Hannover Hans-Bockmer GP GmbH	HRB 1 041 98	100,00%	IC	100,00%	IC
ARIEF R.E. Franco SAS	4820081 09	95,00%	IC	95,00%	IC
ARIEF DIAMANTS SARL	479 322 11 7	95,00%	IC	95,00%	IC
CORSEA	81 4 545 133	32,30%	IP	32,30%	IP
SIREN HOLDING SARL	508347938	0,00%	N	100,00%	IC
IP REAL ESTATE	482694785	95,00%	IC	95,00%	IC
NBO SOLEIL	508 873 945	89,39%	IC	89,39%	IC
SCCV RUEIL LE LUMIERE	822 728 473	54,96%	IP	71,52%	IP
INOVALIS City Center Retail Fund Inc. (DEL)		100,00%	IC	100,00%	IC
REALIA (ex TITANSTAR)	698763-0	21,91 %	MEE	21,91 %	MEE
INOVALIS USA LLC (FL)		100,00%	IC	100,00%	IC
INOVALIS MALAGA HOLDCO	8 88437306	100,00%	IC	100,00%	IC
INOVALIS MALAGA PROPCO	8 88437322	100,00%	IC	100,00%	IC
Inovalis Malaga EuroCom		100,00%	IC	0,00%	N
IND RUEIL SARL	852298064	100,00%	IC	100,00%	IC
SCEFFEL 2	879 737 823	33,33%	IP	33,33%	IP
RUEIL CONVERGENCE SCI	879 447 571	33,33%	IP	33,33%	IP

IC : Intégration Globale
IP : Intégration Proportionnelle
MEE : Mise en Equivalence
N : Non Intégrée

NOTE 3 – COMPARABILITE DES COMPTES & EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

Les éléments suivants sont à prendre en compte pour comparer l'exercice clos au 31 décembre 2020 avec l'exercice précédent.

3.1 - Evénements significatifs de l'exercice

3.1.1 - Covid-19

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter du début de l'année 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs le cas échéants ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires. Cependant l'impact sur les états financiers du groupe reste limité.

La société INOVALIS SA a bénéficié d'un prêt garanti par l'Etat d'un montant de 6 M€ (cf. Note 15).

3.1.2 - RUEIL LE LUMIERE - Chiffre d'affaires à l'avancement

Le projet de promotion immobilière nommé Rueil le Lumière s'est achevé sur la période. Ce projet portait sur la construction d'un immeuble neuf, présentant une surface de 25 000 m² de bureaux et de 250 m² de commerce. La livraison est intervenue le 19 octobre 2020 et le groupe a signé le même jour un bail avec Danone, pour une durée ferme de 12 ans, dont le loyer annuel est de 9 591 K€ hors taxes et hors charges, moyennant une franchise de loyer de 34 mois et 5 jours.

Cette opération était portée par la SCCV Rueil le Lumière (taux d'intérêt du Groupe : 54,98% ; 2019 - 71,52%), et a un impact significatif sur les comptes de l'exercice. La comptabilisation du projet était effectuée à l'avancement et le chiffre d'affaires reconnu au titre de chacun des exercices 2018, 2019 et 2020 est respectivement de 82 M€, 91 M€ et 38 M€.

3.2 - Entrées dans le périmètre de consolidation

3.2.1 - Acquisitions de l'exercice

Le 27 octobre 2020, la société CANCORP EUROPE s'est portée acquéreur de 50% des titres de la société WALPUR 4, portant sa détention de 50% à 100%. Cette opération a généré en

consolidation la comptabilisation d'un écart d'acquisition positif de 69 K€. La société WALPUR 4 demeure consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

Le 22 janvier 2020, la société CANCORP EUROPE a acquis 75% des titres des sociétés ARCUEIL SI GP et ARCUEIL SCS, portant ainsi sa détention de 25% à 100%. Cette opération a généré en consolidation la comptabilisation d'un écart d'acquisition positif de 211 K€, intégralement déprécié sur l'exercice. Ces sociétés demeurent consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

3.2.2 - Constitutions

La société MALAGA EUROCOM a été constituée sur la période et est consolidée via la méthode de l'intégration globale, au taux de 100%.

3.3 - Sorties du périmètre de consolidation / cessions de branches d'activité

Au cours de l'exercice, la capitalisation des « asset management fees » de la société CANCORP EUROPE, l'émission d'Units et la conversion d'exchangeables securities ont généré un effet de dilution de la participation du GROUPE INOVALIS dans la société CANCORP EUROPE. La participation du GROUPE INOVALIS dans ce fonds passe ainsi de 6,87% à 6,72% et a entraîné la comptabilisation d'un effet de dilution positif de 546 K€ dans les comptes consolidés.

Le 20 février 2020, la société NEO BOULOGNE VAUTHIER a cédé les titres qu'elle détenait sur les sociétés SARL BOULOGNE VAUTHIER et SCCV BOULOGNE VAUTHIER. Cette opération a entraîné la déconsolidation des sociétés SARL BOULOGNE VAUTHIER et SCCV BOULOGNE VAUTHIER et la constatation d'un effet positif de dilution de 56 K€ dans les comptes consolidés.

Le 20 février 2020, la société NEO SEVRES GRANDE RUE a cédé les titres qu'elle détenait sur la société SCCV SEVRE GRANDE RUE. Cette opération a entraîné la déconsolidation de la société SCCV SEVRE GRANDE RUE et la constatation d'un effet nul de dilution dans les comptes consolidés.

Le 29 juillet 2020, la société INOVALIS a cédé les titres qu'elle détenait sur la société PEARL HP FUNDING CORPORATE. Cette opération a entraîné la déconsolidation de la société PEARL HP FUNDING CORPORATE et la constatation d'un effet positif de dilution de 34 K€ dans les comptes consolidés.

Le 2 octobre 2020, la société NEO SOLEIL a cédé à la société CANCORP EUROPE 20% des parts qu'elle détenait sur la SCCV RUEIL LE LUMIERE. La société demeure consolidée en intégration proportionnelle, désormais au taux de 60% contre 80% sur l'exercice précédent. Cette opération a entraîné la constatation d'un effet de dilution négatif de (3 032) K€ dans les comptes consolidés.

Le 16 décembre 2020, la société INOVALIS et un partenaire ont converti les Obligations Convertibles en Actions (OCA) qu'ils détenaient sur la société ADVENIS SA. S'agissant d'une augmentation de capital souscrite inégalement par les parties, la participation du GROUPE INOVALIS dans la société ADVENIS SA s'en est trouvée diluée, passant de 65,45% à 60,23%. Cette opération a entraîné la comptabilisation d'un effet de dilution négatif de (1 715) K€.

Compte tenu de leur liquidation en cours, les sociétés ALPHA INVESTMENT, SIENNE, INOVALIS ASIA, INOVALIS CAPITAL, et INOVALIS INTERNATIONAL ont été déconsolidées, sans cession ni dilution. Les titres de ces sociétés ont été figés jusqu'à la date de leur liquidation pour la quote-part de capitaux propres qu'ils représentent à la date de déconsolidation. Ces opérations de déconsolidation n'entraînent en elles-mêmes ni plus-value, ni moins-value, ni modification des capitaux propres consolidés.

3.4 - Fusions et restructurations internes

Enfin, le groupe a réalisé plusieurs transmissions universelles de patrimoine :

- Les sociétés NEO BOULOGNE VAUTHIER et SEREN HOLDING a été absorbée par la société INOVALIS,
- La société WEL 1 a été absorbée par la société EURO ELYSEES 2,
- La société AREF EURO ONE a été absorbée par la société TURQUOISE EURO REAL ESTATE,
- Les sociétés Kalemon, Hawaz, Hoti et Horizon ont été absorbées par la société Alpha Investment,
- Les sociétés BBA et ARCUEIL HOLDING, ont été absorbées par la société INOPCI 1,
- Les sociétés ARCUEIL SI et INOPCI2 ont été absorbées par la société ARCUEIL SCS.

3.5 - Changement de mode de consolidation

Néant.

3.6 - Évènements post - clôture

Cf. Note 1.2 - Continuité de l'exploitation et Note 18 - Engagements hors bilan.

Le début de l'année 2021 est marqué par la reconduction des mesures sanitaires liées à la COVID-19 décidées par le Gouvernement. Dans ce contexte, les dirigeants ont pris les mesures nécessaires pour faire face à cette crise. À la date d'arrêté des comptes, la direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause sa capacité à poursuivre son exploitation.

NOTES ANNEXES AUX POSTES DE L'ACTIF

NOTE 4 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES AU 31 DECEMBRE 2020

Variations des valeurs brutes	2019-12	Acquisition	Diminution	Ecart de conv.	Variation périmètre	Autres	2020-12
En milliers d'euros							
Frais d'établissement	1	30	-	-	-	21	52
Concessions, brevets et droits similaires	1 113	3	-	(0)	0	1 642	2 758
Fonds commercial	36 845	-	-	-	-	-	36 845
Immobilisations incorporelles en cours	1 737	310	-	-	-	(1 642)	405
Autres immobilisations incorporelles	56	-	-	0	-	-	56
Total valeurs brutes	39 752	343	-	0	0	22	40 117
Variations des amortissements	2019-12	Dotations	Reprises	Ecart de conv.	Variation périmètre	Autres	2020-12
En milliers d'euros							
Amt/Prov.concessions, brevets et droits similaires	(866)	(71 9)	-	(0)	-	-	(1 586)
Amt/Prov. fonds commercial	(19 725)	(2 587)	-	-	-	-	(22 312)
Amt/Prov. autres immo incorp.	(53)	(4)	-	0	-	-	(56)
Total amortissements	(20 644)	(3 310)	-	-	-	-	(23 954)
Immobilisations incorporelles	19 108	(2 967)	0	0	0	22	16 163

La ligne « Amt/Prov fonds commercial » correspond aux amortissements des fonds de commerce des sociétés ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT, ADVENIS FACILITIES MANAGEMENT, et ADVENIS CONSEIL constitués de contrats et de relations clients afférents à ces contrats. Les modalités d'amortissement et dépréciation de ces immobilisations incorporelles sont détaillées en Note 1.4.2 - Immobilisations incorporelles et corporelles.

NOTE 5 - ECARTS D'ACQUISITION

VARIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION AU 31 DECEMBRE 2020

Variations des valeurs brutes	2019-12	Acquisition	Diminution	Variation périmètre	Autres	2020-12
En milliers d'euros						
Ecart d'acquisition	31 802	-	-	142	-	31 944
Ecart d'acquisition	31 802	-	-	142	-	31 944
Variations des amortissements	2019-12	Dotations	Reprises	Variation périmètre	Autres	2020-12
En milliers d'euros						
Amortissements des écarts d'acquisition	(26 224)	(558)	18	18	-	(26 746)
Amortissements des écarts d'acquisition	(26 224)	(558)	18	18	-	(26 746)
Ecart d'acquisition	5 578	(558)	18	159	0	5 198

La colonne « Variation périmètre » correspond :

- À l'écart d'acquisition positif constaté sur WALPUR 4 pour 69 K€, à la suite de l'acquisition complémentaire réalisée par le groupe ;
- À l'écart d'acquisition positif constaté sur la grappe Arcueil pour 211 K€, à la suite de l'acquisition complémentaire réalisée par le groupe ;
- Au relâchage d'une quote-part des écarts d'acquisition constaté historiquement sur les sociétés ADVENIS GESTION PRIVEE et ADVENIS REIM compte tenu de la dilution du groupe sur le fonds ADVENIS, respectivement pour (148) K€ et (79) K€ ;
- Au complément d'écart d'acquisition positif constaté sur Hanover Hans-Böckler pour 93 K€, à la suite de l'ajustement du prix d'acquisition des titres de l'entité effectué dans le délai d'affectation.

NOTE 6 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES AU 31 DECEMBRE 2020

Variations des valeurs brutes	2019-12	Acquisitions	Cessions	Variation périmètre	Autres	2020-12
En milliers d'euros						
Terrains	3 705	8 421	(817)	(272)	49 794	60 830
Constructions	34 366	6 755	0	-	25 130	66 251
Installations techniques, matériel & outillage	139	-	(0)	-	-	139
Autres immobilisations corporelles	3 050	216	(72)	(6)	5	3 173
Immobilisations corporelles en cours	56 961	18 196	-	-	(74 931)	226
Total valeurs brutes	98 202	33 588	(890)	(279)	(2)	130 620
Dont Crédit-bail	12 886	-	-	-	-	12 886
Variations des amortissements	2019-12	Dotation	Reprise	Variation périmètre	Autres	2020-12
En milliers d'euros						
Amort. constructions	(2 427)	(3 121)	-	-	(0)	(5 547)
Amort. install. tech. matériel & outill.	(136)	(3)	0	-	-	(139)
Amort. autres immobilisations corp.	(2 151)	(305)	67	7	-	(2 380)
Total amortissements	(4 713)	(3 427)	67	7	(0)	(8 066)
Dont Crédit-bail	(1 252)	(535)	-	-	-	(1 787)
Immobilisations corporelles	93 489	30 161	(823)	(272)	(2)	122 554

Les « Acquisitions » des lignes « Terrains » et « Constructions » correspondent à l'acquisition par la société INOVALIS MALAGA EUROCOM d'un immeuble. Les « Acquisitions » de la ligne « Immobilisations en cours » proviennent du projet RUEIL LE LUMIERE.

La colonne « Autres » correspond au reclassement du projet de la SCI RUEIL CONVERGENCE depuis les immobilisations en cours compte tenu de l'achèvement de l'opération RUEIL LE LUMIERE.

NOTE 7 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2020

Variations des immobilisations financières	2019-12	Augmentation	Diminution	Variation périmètre	Autres	2020-12
En milliers d'euros						
Titres de participation	3 653	99	(49)	659	-	4 362
Autres créances ratt à des participat.	31 604	4 843	(5 225)	1 040	110	32 372
Titres immobilisés (non courants)	6 729	328	-	-	401	7 458
Prêts, cautionnements et autres créances	27 151	5 405	(5 907)	-	(9 946)	16 705
Total valeurs brutes	69 137	10 677	(11 182)	1 699	(9 436)	60 895
Variations des amortissements	2019-12	Dotations	Reprises	Variation périmètre	Autres	2020-12
En milliers d'euros						
Provisions sur titres	(75)	(87)	-	(450)	-	(611)
Prov autres créances ratt participat.	(18 342)	(4 169)	2 990	(1 145)	-	(20 666)
Provisions sur titres immobilisés (non courants)	(356)	(6)	69	-	-	(292)
Prov. prêts, cautionnements et autres créances	(6 036)	(8)	2	-	-	(6 042)
Total amortissements	(24 808)	(4 269)	3 061	(1 595)	-	(27 611)
Immobilisations financières	44 329	6 408	(8 121)	1 04	(9 436)	33 285

La colonne « Variation périmètre » des « Titres de participation » correspond pour 641 K€ aux titres de la société ALPHA INVESTMENT. Compte tenu de sa liquidation en cours, le fonds ALPHA INVESTMENT a été déconsolidé sans cession ni dilution à la clôture de l'exercice (cf. Note 3.3). Les titres de la société ALPHA INVESTMENT ont été figés jusqu'à la date de leur cession à l'actif du bilan consolidé pour la quote-part de capitaux propres qu'ils représentent à la date de liquidation.

Les colonnes « Augmentation » et « Diminution » des « Autres créances rattachées à des participations » correspondent respectivement aux prêts consentis et remboursements de prêts réalisés par la société INOVALIS SA à ses filiales mises en équivalence et non consolidées.

La colonne « Variation périmètre » des « Autres créances rattachées à des participations » correspond pour 1 527 K€ aux créances rattachées de la société INOVALIS ASIA et pour (492) K€ aux créances rattachées du fonds ALPHA INVESTMENT. Compte tenu de la liquidation en cours de ces sociétés, elles ont été déconsolidées sans cession ni dilution (cf. Note 3.3). Les créances rattachées de la société INOVALIS ASIA étant provisionnées, l'impact de la déconsolidation de la société apparaît également dans la colonne « Variation périmètre » des « Provisions sur autres créances rattachées à des participations » pour (1 145) K€.

Les colonnes « Augmentation » et « Diminution » des « Prêts, cautionnements et autres créances » correspondent respectivement aux prêts consentis et remboursements de

prêts réalisés par la société INOVALIS SA à ses filiales mises en équivalence et non consolidées.

La colonne « Autres » des « Prêts, cautionnements et autres créances » correspond pour (10 000) K€ à la compensation d'un prêt consenti par la société TURQUOISE MULTI dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble de biens immobiliers comptabilisé en stocks à la clôture.

La colonne « Variation périmètre » des « Provisions sur titres » correspond aux provisions sur titres de la société SIENNE détenus par INOVALIS SA. Compte tenu de la liquidation en cours de la société, elle a été déconsolidée sans cession ni dilution (cf. Note 3.3).

IDENTIFICATION DES TITRES NON CONSOLIDES	Fraction capital détenue direct.	Valeur nette comptable des titres
En milliers d'euros		
Inovalis REIT		2 543
Néo Zwei	100,00%	475
Alpha Investment		641
Autres titres		92
Total		3 751

La société NEO ZWEI n'est pas consolidée du fait du caractère non significatif de l'entité.

Compte tenu de sa liquidation en cours, les titres de la société ALPHA INVESTMENT ont été figés jusqu'à la date de leur cession à l'actif du bilan consolidé pour la quote-part de capitaux propres qu'ils représentent à la date de liquidation.

NOTE 8 - TITRES EN EQUIVALENCE

DETAIL DES TITRES MIS EN EQUIVALENCE

IDENTIFICATION DES TITRES MIS EN EQUIVALENCE	Valeur nette d'équivalence des titres	Résultat de l'exercice
En milliers d'euros		
REALIA (ex TITANSTAR)	1 008	(60)
Fonds CarCorpEurope	3 982	(1 95)
Fonds ALPHA INVESTMENT	0	(492)
SCCV Paris Felix Eboué	2	2
Fonds TRI EUROPE SCS	960	(47)
Total	5 952	(791)

Compte tenu de sa liquidation en cours, le fonds Alpha Investment a été déconsolidé sans cession ni dilution à la clôture de l'exercice (cf. Note 3.3).

Les titres mis en équivalence négatifs ont été reclassés en provisions pour risque en raison de l'absence d'intention du Groupe INOVALIS de se désengager financièrement de sa participation (cf. Note 14 - Provisions).

NOTE 9 - STOCKS ET EN-COURS

PRESENTATION DES STOCKS ET EN-COURS AU 31 DECEMBRE 2020

STOCKS ET EN-COURS	2020-12			2019-12	
	Brut	Provisions	Net	Net	Net
En milliers d'euros					
Stocks en cours	157	-	157		953
Stocks de marchandises	4 373	(946)	3 426		4 483
Total stocks et en-cours	24 486	(946)	23 540		5 436

Compte tenu de l'activité de marchands de biens de certaines sociétés du Groupe et de l'existence dans le périmètre de consolidation de sociétés civiles de construction vente, des immeubles sont comptabilisés en stock.

L'augmentation des stocks de marchandises est liée à l'acquisition d'immeubles sur la période par la société TURQUOISE MULTI pour 19 957 K€.

NOTE 10 - CREANCES D'EXPLOITATION ET COMPTES DE REGULARISATION

PRESENTATION DES CREANCES D'EXPLOITATION AU 31 DECEMBRE 2020

CREANCES D'EXPLOITATION	2020-12			2019-12	
	Brut	Provisions	Net	Net	Net
En milliers d'euros					
Clients et comptes rattachés - part > 1 an	40 750	(4 269)	36 481		71 742
Clients et comptes rattachés - part > 1 an	40 750	(4 269)	36 481		71 742
Créances sur personnel à org. Sociales	249	-	249		214
Créances fiscales hors IS	15 009	-	15 009		27 128
Etat, impôt sur les bénéfices	1 828	-	1 828		2 406
Impôts différés - actif	8 745	-	8 745		7 079
Comptes courants - actif	11 905	(8)	11 905		4 557
Autres créances	5 224	(280)	4 945		3 921
Autres créances	42 960	(280)	42 681		45 307
Autres créances mandants	34 469	-	34 469		33 082
Autres créances mandants	34 469	-	34 469		33 082
Charges constatées d'avance	1 426	-	1 426		5 089
Charges à répartir	884	-	884		960
Comptes de régularisation	2 460	-	2 460		6 050
Total créances d'exploitation	86 171	(4 549)	81 622		156 180

Au 31 décembre 2019, les créances clients et comptes rattachés incluaient notamment 36 149 K€ liés à la comptabilisation à l'avancement des travaux réalisés chez la SCCV RUEIL LE LUMIERE ; l'opération est terminée au 31 décembre 2020 (cf. Note 3.1.2).

Au 31 décembre 2019, les créances fiscales hors IS incluaient notamment 12,4 M€ de la SCI RUEIL CONVERGENCE.

Les comptes courants actifs correspondent aux avances de fonds réalisées par le Groupe envers les sociétés intégrées proportionnellement, les sociétés mises en équivalence et les sociétés hors groupe.

CREANCES D'EXPLOITATION	2020-12	< N°1	de N°2 à N°5	> N°5
En milliers d'euros				
Clients et comptes rattachés - part > 1 an	36 481	36 481	-	-
Clients et comptes rattachés - part > 1 an	36 481	36 481	-	-
Créances sur personnel à org. Sociale	249	249	-	-
Créances fiscales hors IS	15 009	15 009	-	-
Etat, impôt sur les bénéfices	1 828	1 828	-	-
Impôts différés - actif	8 745	2 369	8 707	(2 331)
Comptes courants - actif	11 905	11 905	-	-
Autres créances	4 945	4 415	530	-
Autres créances	42 681	35 775	9 237	(2 331)
Autres créances mandants	34 469	34 469	-	-
Autres créances mandants	34 469	34 469	-	-
Charges constatées d'avance	1 426	1 426	-	-
Charges à répartir	884	199	481	204
Compte d'ajustement (intra-groupe bas de bilan)	(6)	(6)	-	-
Compte de liaison actif	156	156	-	-
Comptes de régularisation	2 460	1 775	481	204
Total créances d'exploitation	81 622	74 031	9 718	(2 127)

NOTE 11 - DISPONIBILITES

PRESENTATION DES VALEURS MOBILIERES ET DISPONIBILITES AU 31 DECEMBRE 2020

DISPONIBILITES	2020-12	2019-12
En milliers d'euros		
VMP - Equivalents de trésorerie	950	2 970
Disponibilités	24 488	99 390
Intérêts courus non échus s/dispo	174	85
Trésorerie active	25 612	102 445
Concours bancaires (trésorerie passive)	5	54
Intérêts courus non échus - passif	34	31
Trésorerie passive	38	86
Trésorerie nette	25 573	102 357

La trésorerie est présentée nette des disponibilités des mandants. Les spécificités de la comptabilité des mandants sont détaillées en Note 27 - Comptabilité des Mandants.

La forte baisse des disponibilités est liée aux montants disponibles chez la SCCV RUEIL LE LUMIERE pour 77 207 K€ du fait d'une distribution de dividendes de 40 000 K€ et l'intégration de la société à hauteur de 60% contre 80% sur l'exercice précédent.

NOTES ANNEXES AUX POSTES DU PASSIF

NOTE 12 - CAPITAUX PROPRES

VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES GROUPE AU 31 DECEMBRE 2020

En millions d'euros

	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Ecart de conversion	Capitaux propres part du groupe
Situation à l'ouverture de l'exercice 2019-20	171	22	(147 400)	149 587	236	2 616
Affectation du résultat	-	-	149 587	(149 587)	-	-
Dividendes versés	-	-	(1 946)	-	-	(1 946)
Part du groupe dans le résultat	-	-	-	20 894	-	20 894
Autres mouvements	-	856	(790)	-	48	114
Situation à l'ouverture de l'exercice 2020-21	171	878	(546)	20 894	284	21 679
Affectation du résultat	-	-	20 894	(20 894)	-	-
Dividendes versés	-	-	(5 000)	-	-	(5 000)
Variation des taux de change	-	-	102	-	91	193
Part du groupe dans le résultat	-	-	-	128	-	128
Situation à la clôture de l'exercice 2020-21	171	878	15 448	128	375	17 000

Le capital social d'INOVALIS SA est réparti en 1 874 actions ordinaires.

Les « Autres mouvements » de l'exercice précédent correspondent principalement à l'impact des réévaluations des actifs et passifs de la société HANNOVER HANS-BOCKLER. En effet, à la suite de la relation de cette société et en application du règlement 99-02 du CRC, la réévaluation des actifs et des passifs par rapport à la quote-part antérieurement consolidée avait été portée directement dans les réserves consolidées pour 58 K€.

NOTE 13 - INTERETS MINORITAIRES

VARIATIONS DES INTERETS MINORITAIRES AU 31 DECEMBRE 2020

En milliers d'euros	Réserves	Résultat de l'exercice	Autres Ecart de conversion	Total	Capitaux propres part des minoritaires
Situation à l'ouverture de l'exercice 2019-12	1 508	(20)	80	80	1 569
Affectation du résultat	(20)	20	-	-	-
Variation des taux de change	-	-	(91)	(91)	(91)
Part des minoritaires dans le résultat	-	624	-	-	624
Autres mouvements	(294)	-	-	-	(294)
Situation à l'ouverture de l'exercice 2020-12	1 195	624	(11)	(11)	1 808
Affectation du résultat	624	(624)	-	-	-
Variation des taux de change	-	(0)	11	11	11
Part des minoritaires dans le résultat	-	(3 016)	-	-	(3 016)
Autres mouvements	7 857	-	-	-	7 857
Situation à la clôture de l'exercice 2020-12	9 676	(3 016)	0	0	6 660

Les « Autres mouvements » de la période sont principalement liés à l'impact de la dilution du groupe sur les sociétés du palier ADVENIS. Cette opération est décrite en Note 3.3.

Les « Autres mouvements » de l'exercice précédent sont liés à l'impact de la relation du groupe INOVALIS sur les sociétés AUPERA, PREI HOLDING et PREI 1 et à la cession de la société C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT.

NOTE 14 - PROVISIONS

VARIATIONS DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2020

Provisions pour risques & charges	2019-12	Dotations	Reprises	Variation périmètre	Autres	2020-12
En milliers d'euros						
Provisions pour charges	455	-	(90)	-	-	365
Provisions pour pensions et retraites	642	65	(113)	-	-	594
Provisions pour litiges	974	536	(129)	-	-	1 381
Provisions pour risques	6 521	1 972	(1 890)	314	-	6 928
Titres mis en équivalence	1 078	-	-	-	(18)	1 060
Total provisions	9 670	2 574	(2 212)	314	(18)	10 328
Ecart d'acquisition passif	35 990	-	-	390	-	36 380
Reprises/décarts d'acquisition	(35 827)	-	(66)	(394)	-	(36 287)
Badwill nets	163	-	(66)	(4)	-	93
Total provisions pour risques et charges	9 833	2 574	(2 278)	310	(18)	10 421

Les titres mis en équivalence globalement négatifs au niveau d'un fonds ont été reclassés en provision pour risques en raison de l'absence d'intention du GROUPE INOVALIS de se désengager financièrement de sa participation.

IDENTIFICATION DES TITRES MIS EN EQUIVALENCE	Valeur nette d'équivalence des titres	Résultat de l'exercice
En milliers d'euros		
Sienna SARL	0	(2)
TFI HOLDING SARL	(1 060)	(69)
Total	(1 060)	(70)

NOTE 15 - DETTES FINANCIERES

VARIATIONS DES DETTES FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2020

DETTES FINANCIERES	2019-12	Augmentation	Diminution	Variation périmètre	Autres	2020-12
En milliers d'euros						
Emprunts participatifs	43 339	3 220	(13 160)	-	(14 144)	19 255
Emprunts obligataires	46 016	9 296	(2 145)	-	(8 048)	45 119
Emprunts auprès des établis. de crédit	89 572	47 127	(48 847)	-	9 042	96 894
Autres emprunts et dettes assimilées	11 527	8 791	(10 474)	-	-	9 845
Concours bancaires courants	86	-	(48)	-	-	38
Total Emprunts et dettes financières	190 540	68 434	(74 673)	-	(13 150)	171 151
<i>Dont Crédit-bail</i>	<i>12 019</i>	<i>-</i>	<i>(731)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>11 289</i>

Emprunts obligataires

Les « Autres » variations correspondent principalement à la conversion des OCA détenues par la société INOVALIS SA et un autre partenaire sur la société ADVENIS SA pour un total de 13 098 K€ (dont 6 622 K€ par INOVALIS SA).

La société INOVALIS a émis deux emprunts obligataires en date du 16 septembre 2020 et 28 décembre 2020 d'une durée de 5 ans à partir de la date d'émission. Ces emprunts ont été souscrits respectivement pour 3 638 K€ et 2 449 K€ et sont rémunérés de la manière suivante :

- Au taux de 10% annuel, calculé sur le montant emprunté et payable tous les trimestres,
- Au taux de 15% pour la plus-value réalisée à la cession du fond TURQUOISE, à acquérir grâce au montant emprunté.

Le solde des emprunts obligataires comprend principalement :

- un emprunt obligataire émis le 25 juillet 2019 par la société TURQUOISE REAL ESTATE d'un montant de 10 M€, rémunéré à 10%, sur une durée de 5 ans ;
- deux emprunts obligataires émis par la société INOVALIS SA le 24 juillet 2019 et le 19 novembre 2019 d'une durée de 5 ans à partir de la date d'émission d'un montant respectif de 4 M€ et 6 M€, rémunérés sur le même principe que ceux émis sur l'exercice ;
- deux emprunt obligataires émis par la société NEO SOLEIL le 24 octobre 2008 et le 5 janvier 2017 d'un solde respectif de 5.4 M€ et 5.2 M€, rémunérés à un taux de 9% qui ont été prorogés jusqu'au 31 décembre 2021 ;

Emprunts auprès des établissements de crédit

Les « Augmentation » et « Diminution » de ce poste correspondent principalement au financement de l'acquisition de l'immeuble Convergence par le fonds RUEIL signé le 19 décembre 2019 et au remboursement du financement des stocks de la SCCV RUEIL LE LUMIERE. La société INOVALIS SA a également bénéficié d'un prêt garanti par l'Etat d'un montant de 6 M€.

ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES

ECHANCIER DES DETTES FINANCIERES	2020-12	N°1	N°2 à N°5	> N°5
En milliers d'euros				
Emprunts participatifs	19 255	3 235	16 019	-
Emprunts obligataires	45 119	18 849	26 270	-
Emprunts auprès des établis. de crédit	96 894	55 874	31 450	9 570
Autres emprunts et dettes assimilées	9 845	7 355	1 650	840
Concours bancaires courants	38	38	-	-
Dettes financières	171 151	85 352	75 390	10 409

Le montant des dettes soumises à covenants représente 11 289 K€ au 31 décembre 2020. Les ratios financiers imposés contractuellement sont respectés au 31 décembre 2020.

ANALYSE DES DETTES PAR DEVISE ET TAUX

DETTE FINANCIERE PAR DEVISE ET TAUX	2020-12	Taux fixe	Taux variable	Euros	Autres devises
En milliers d'euros					
Emprunts participatifs	19 255	19 255	-	17 425	1 830
Emprunts obligataires	45 119	45 119	-	45 119	-
Emprunts auprès des établis. de crédit	96 894	34 347	62 547	96 894	-
Autres emprunts et dettes assimilées	9 845	9 845	-	9 845	-
Dettes financières MLT	171 112	108 566	62 547	169 283	1 830
Concours bancaires courants	5	-	5	5	-
Intérêts courus non échus - passif	34	-	34	34	-
Dettes financières	38	-	38	38	-

ANALYSE DES DETTES PAR SECTEUR ET NATURE

DETTES FINANCIERES PAR SECTEUR /NATURE	Holding et Autres	Fonds Immobiliers	Distribution & Gestion d'Actifs	Services Immobiliers	Production	2020-12
En milliers d'euros						
Dettes corporates	6 086	1 830	6	6 342	1	14 265
Dettes immobilières	24 954	131 581	-	-	352	156 887
Dettes financières	31 040	133 411	6	6 342	352	171 151

NOTE 16 - DETTES D'EXPLOITATION ET AUTRES COMPTES DE REGULARISATION

VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION AU 31 DECEMBRE 2020

DETTES D'EXPLOITATION	2020-12	2019-12
En milliers d'euros		
Fournisseurs	40 064	41 584
Dettes d'exploitation	40 064	41 584
Dettes sociales	8 070	6 584
Dettes fiscales	19 540	49 067
Impôts différés passif	4 124	3 312
Comptes courants - passif	18 679	20 359
Autres dettes	6 961	42 269
Autres dettes	57 375	121 591
Clients créditeurs mandants	34 147	33 528
Clients créditeurs mandants	34 147	33 528
Produits constatés d'avance	11 578	12 553
Comptes de régularisation	11 578	12 554
Dettes d'exploitation	143 162	209 257

La baisse des dettes fiscales et autres dettes est essentiellement liée à la SCCV RUEIL, l'opération ayant été signée le 19 décembre 2019 ; ces dettes s'élevaient respectivement à 874 K€ (2019 - 27 634 K€) et 0 K€ (2019 - 25 322 K€).

ECHEANCIER DES DETTES D'EXPLOITATION AU 31 DECEMBRE 2020

ECHEANCIER DES DETTES D'EXPLOITATION	2020-12	< N+1	N+2 à N+5	> N+5
En milliers d'euros				
Fournisseurs	40 064	38 930	1 134	-
Dettes d'Exploitation	40 064	38 930	1 134	-
Dettes sociales	8 070	8 070	-	-
Dettes fiscales	19 540	19 540	-	-
Impôts différés passif	4 124	3 716	408	-
Comptes courants - passif	18 679	18 679	-	-
Autres dettes	6 961	6 961	-	-
Autres dettes	57 373	56 965	408	-
Clients créditeurs mandants	34 147	34 147	-	-
Clients créditeurs mandants	34 147	34 147	-	-
Produits constatés d'avance	11 578	11 578	-	-
Comptes de Régularisation	11 578	11 578	-	-
Dettes d'exploitation	143 162	141 619	1 542	0

NOTE 17 - INSTRUMENTS FINANCIERS

Des intérêts d'emprunts sont couverts par des instruments financiers de types swap de taux ou collar. La valeur nominale totale couverte s'élève à 11 289K€. Les taux fixes varient entre 0.7 % et 2 %.

NOTE 18 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

18.1 - Engagements donnés

Engagement en tant qu'actionnaire ou associé de ne pas céder ses actions ou parts sociales sans accord préalable

- La société INOVALIS s'est engagée en tant qu'actionnaire ou associé à conserver, le cas échéant, en partie ou en totalité, sa participation dans le capital des filiales SPV emprunteuses ou concernées par un prêt. INOVALIS SA a une obligation d'information et de reporting auprès des banques prêteuses.
- La société INOVALIS s'est engagée à ne pas céder les parts de la Société DIVAN (société emprunteuse) pendant toute la durée du financement, soit jusqu'en décembre 2034.
- La société Turquoise Euro Real Estate s'est engagée, pendant toute la durée des prêts, à ne pas céder l'intégralité des parts sociales composant le capital social de Turquoise Multi soit les 1000 parts sociales d'une valeur nominale d'un euro chacune.

- La société INOVALIS s'est engagée à ne pas céder les parts sociales détenues et à maintenir sa participation actuelle dans le capital de la société DIVAN.

Engagement en tant qu'actionnaire ou associé à suspendre, si nécessaire, l'exigibilité des intérêts de prêts participatifs et les honoraires dus au titre des mandats de gestion d'actifs

- La société INOVALIS s'est engagée à suspendre si nécessaire l'exigibilité des intérêts de prêts participatifs et les honoraires dus au titre des mandats de gestion d'actifs dans les sociétés suivantes : EURO ELYSEES 2, WEL3, TURQUOISE EURO RE, TURQUOISE MULTI, TURQUOISE PDP, AREF RE FRANCE, AREF DIAMANTS ET WHITE PALACE FRANCE

Cautions solidaires données

- Dans le cadre du développement d'un programme immobilier à Rueil Malmaison (92500), INOVALIS a autorisé la société SCCV RUEIL à contracter un emprunt de 21 750 K€ auprès de la société METROPOLITAN LLC. INOVALIS est caution solidaire de cet emprunt. Cet emprunt a été intégralement remboursé au cours de l'exercice.
- La société Inovalis est caution personnelle et solidaire pour le compte de sa filiale DIVAN auprès de la BANQUE PALATINE d'un emprunt pour un montant total en principal de 4 250 K€ dans le cadre du refinancement de l'actif situé place Felix Eboué (Paris 12ème) et valorisé 9m€. Le terme de l'engagement est fixé au 5 décembre 2034 ; Le montant utilisé de cet emprunt est de 2 500 K€ au 31 décembre 2020. L'encours dû au 31/12/2020 est de 2 504 K€.
- La société TURQUOISE EURE REAL ESTATE a contracté un emprunt de 62 500 K€, et une ouverture de crédit de 1750 K€ auprès de la SOCFIM et la BANQUE PALATINE, dans le cadre d'un programme immobilier à ALBI, ANTONY, AUXERRE, BEAUVAIS, CERGY MULHOUSE RENNES et VILLENEUVE D'ASCQ. La société Inovalis est caution solidaire et indivise auprès de la SOCFIM pour le compte de TURQUOISE EURO REAL ESTATE.
- Une Caution solidaire est donnée par la société Inovalis à la BANQUE EUROPEENNE CREDIT MUTUEL pour le compte de SCI VERONESE
- La société TURQUOISE MULTI détenue indirectement à 94.9% par Inovalis a signé un contrat de prêt avec la banque Palatine et la banque Socfim, d'un montant global de 12 500 K€. Au 31 décembre 2020, INOVALIS est engagée solidairement à cet emprunt et l'encours s'élève à 11 294 K€.
- Est donné par la société Divan, une hypothèque de premier rang et sans concurrence de 4 250 K€

Nantissement et Cession de créance

- Nantissement des parts sociales / titres des sociétés JEUNEURS SCI, VERONESE SCI, ADVENIS (650 000 ACTIONS), INOPCI 1, BALDI SCI, LENINE ARCUEIL SCI, METROPOLITAIN SCI; Delizy Diamant SCI
- Nantissement des comptes d'instruments financiers d'ADVENIS ASSET MANAGEMENT ;
- Nantissement des créances de prêts subordonnés (le cas échéant auprès des banques pour le compte des filiales SPV emprunteuses)
- Engagement de crédit-bail immobilier pour 24 805 K€ impliquant les garanties suivantes :
 - Le nantissement du contrat de crédit-bail au profit des crédits bailleurs
 - Le nantissement de l'avance preneur au profit des crédits bailleurs
 - La promesse de cession des loyers au profit des crédits bailleurs
 - La cession professionnelle de la garantie locative et nantissement du compte attaché, par au profit des crédits bailleurs
 - Le nantissement des parts sociales, par les associés de la société SCI Delizy Diamants, au profit des crédits bailleurs
- Nantissement des parts sociales de la sociale de SCCV Rueil le Lumière que la société Néo Soleil détiendra à la réalisation de la promesse Edissimo. Pour la même opération (prêt REIT) garantie, donnée par la société Neo Soeil, du paiement intégral de toutes les sommes due par la SCCV Rueil Le Lumière
- Nantissement (au profit du prêteur) des parts sociales de la SCI RUEIL CONVERGENCE détenues par SCEIFFEL 2. Cette garantie est donnée dans le cadre des contrats de crédits liant la SCI RUEIL CONVERGENCE aux banques prêteuses.
- Cession Dailly, par la société Turquoise Multi, non notifiée des loyers à provenir des immeubles objets du financement au profit de la banque Palatine et de la Socfim
- Cession Dailly non notifiée par la société Divan des loyers à provenir des biens financés
- Nantissement du compte bancaire de fonctionnement, des créances subordonnées, des comptes bancaires de droit allemand, par la SCI Rueil Convergence au profit Deutsche Pfandbriefbank AG et Bayerische Landesbank
- Cession Dailly des loyer ou VEFA, par la société SCI Rueil Convergence, au profit de Deutsche Pfandbriefbank AG et Bayerische Landesbank
- Nantissement d'un fonds de commerce par le fonds Advenis pour 5 621 K€

- Nantissement d'une réserve Cash de 100K€ par la société Divan (constitution de cette réserve dans les livres de la banque)

Garantie à la première demande

- Garantie autonome octroyée par le fonds Advenis pour 220 K€ à la clôture
- Dans le cadre de la dette fiscale due par Divan au sujet de l'engagement à construire d'un montant de 22 000 K€, INOVALIS s'est engagée envers l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Ile de France) à payer à première demande du bénéficiaire la dette fiscale dans la limite d'un montant de 1 630 K€ (montant en principal) dans le cas où DIVAN ferait l'objet d'une procédure collective. Cet engagement est valable jusqu'à la signature des actes de ventes et de bail emphytéotique consentis à la société SCCV PARIS FELIX EBOUE contenant reprise des engagements de construire.
- Dans le cadre de la même dette de la société DIVAN au sujet de l'engagement à construire, INOVALIS s'est engagée envers la SCCV PARIS FELIX EBOUE à payer les sommes dues par DIVAN au titre de l'obligation garantie dans la limite de 1 749 K€ (principal + intérêts). Cet engagement est valable jusqu'à la date de livraison de l'immeuble et cette livraison constatera que l'engagement de construire a été respecté.

Fiducie gestion

Dans le cadre de la conciliation de la société BOUBYAN 4, la société NOVA 4 s'est engagée à ne pas modifier l'acte de cession des créances de commissions sans l'accord préalable des prêteurs ainsi que l'ensemble des engagements donnés au titre du Contrat de Fiducie Gestion.

Autres engagements

- Dans le cadre de la conciliation BOUBYAN 4, INOVALIS s'engage à incorporer au capital de NOVA 4 les créances décrites dans le contrat de fiducie.
- Cession d'emprunts par Neo Sèvres : Un prêt participatif a été souscrit le 26/06/2012 avec Inovalis RealEstate SCA, selon avenant n°1 du 15/09/2015 et cédé à Inovalis Management Luxembourg le 18/12/2018 pour un total de 300 K€
- La société Inovalis s'est engagée à céder trimestriellement au REIT 50% des créances détenues sur VERONESE SCI, JEUNEURS SCI, BALDI SCI, SABLIERE SCI, ARCUEIL LENINE SCI, METROPOLITAIN SCI, DELIZY DIAMANT SCI, WALPUR FOUR SARL, CANCORP DUISBOURG, CANCORP COLOGNE, TFI CANCORP STUTTGART, NEU ISENBURG, KOSCHING . Les 50% restants sont encaissés comme une créance classique. Cet engagement a

cessé à compter du 1^{er} avril 2021 du fait de la signature d'un nouvel avenant au management agreement entre INOVALIS et INOVALIS REIT.

- Le 29 septembre 2017, INOVALIS s'est portée caution auprès de Monex en garantie de la facilité de crédit (Credit Facility Agreement) souscrite par INO-INT NOTES PROGRAM LTD pour un montant maximum de 19,33 M USD. La caution sera valable jusqu'au remboursement complet de toute somme due au titre du Credit Facility Agreement.
- Dans le cadre de l'emprunt CEPAC, la société CORSEA a conclu une garantie hypothécaire de 1^{er} rang jusqu'au 17 novembre 2031 sur le bien immobilier, ainsi qu'une délégation imparfaite des loyers au profit de la CEPAC pour garantir le paiement des échéances de prêt.
- Cession d'emprunts par Neo Sèvres : Un prêt participatif a été souscrit le 26/06/2012 avec Inovalis RealEstate SCA, selon avenant n°1 du 15/09/2015 et cédé à Inovalis Management Luxembourg le 18/12/2018 pour un total de 300 K€
- Deutsche Pfandbriefbank AG et Bayerische Landesbank ont consenti un prêt bancaire à la SCI Rueil Convergence, montant maximum en principal de 144 600 K€ et un crédit TVA d'un montant maximum en principal de 48 200 K€) aux termes d'un contrat de crédit. Le prêteur bénéficie du privilège de prêteur de denier. Dans le cadre de ce prêt, la SCI Rueil Convergence s'est engagée à :
 - Maintenir son existence sociale
 - Ne pas modifier son capital social sans accord préalable de la banque
 - Notifier la banque de tout litige supérieur à 500 K€
 - Préparer ses comptes en accord avec les normes françaises et à les communiquer à la banque dans les 180 jours de leur établissement
 - Fournir à la banque tous les 31 Décembre un business plan actualisé
 - Faire preuve de diligence en matière fiscale et informer la banque de toute réclamation supérieure à 100 000€ sachant que les remboursements de TVA servent à rembourser le « crédit TVA »
 - Ne pas faire d'autres investissements, ne pas ouvrir d'autres comptes bancaires
 - Calculer et respecter certains ratios :
 - LTV inférieur ou égal à 68% calculé tous les 30 juin puis 66% à partir du 1er juillet 2021
 - RCI supérieur à 300% calculé tous les 30 juin et 31 Décembre
 - Un autre % pouvant être :
 - Un ratio dégradé entraînant d'autres obligations
 - Ou un cas de défaut

- Assurer l'immeuble

18.2 - Engagements reçus

- Garanties bancaires reçues des locataires par la SCI Delizy Diamants pour 69 K€
- La société Danone a signé un bail avec la SCI Rueil Convergence, démarrant le 19 Octobre 2020 pour une durée de 12 ans ferme d'un montant annuel de 9 591 K€ hors taxe et hors charge. Les charges sont à la charge du preneur du bail. Dans ce cadre un accompagnement financier (franchise) de 34 mois et 5 jours a été consenti par le bailleur. Un dépôt de garantie a été encaissé en Octobre 2020 représentant 25% du loyer annuel.
- Garanties financières autonomes reçues par le fonds Advenis : 40 304K€

NOTES ANNEXES AUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

NOTE 19 - INFORMATIONS SECTORIELLES

Le Groupe réalise principalement son chiffre d'affaires en Europe dans le secteur de la gestion de fonds d'investissement immobilier. Le chiffre d'affaires du Groupe est composé des honoraires de montage et de gestion des fonds immobiliers.

REPARTITION PAR ZONE GEOGRAPHIQUE	2020-12	2019-12
En milliers d'euros		
Chiffre d'Affaires consolidé	1 04 256	1 58 482
France	99 131	1 55 027
Europe	5 125	3 280
Etats-Unis d'Amérique	0	95
Asie	0	81
Total par Zone Géographique	1 04 256	1 58 482
Résultat d'Exploitation consolidé	9 621	19 978
France	7 875	18 852
Europe	1 751	1 056
Etats-Unis d'Amérique	(4)	61
Asie	0	8
Total par Zone Géographique	9 621	19 978

REPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITE	2020-12	2019-12
En milliers d'euros		
Chiffre d'Affaires consolidé	104 256	158 482
Holding et autres	11 626	14 019
Fonds immobiliers	28 612	68 376
Conseil en investissement	506	307
Distribution & Gestion d'actif	34 321	40 355
Services immobiliers	15 434	17 284
Production	13 756	18 142
Total par Secteur d'Activité	104 256	158 482
Résultat d'Exploitation consolidé	9 621	19 978
Holding et autres	248	3 932
Fonds immobiliers	10 410	14 533
Conseil en investissement	487	180
Distribution & Gestion d'actif	2 956	2 254
Services immobiliers	(1 519)	1 375
Production	(2 960)	(2 296)
Total par Secteur d'Activité	9 621	19 978

NOTE 20 - PERSONNEL ET EFFECTIF

PRESENTATION DES EFFECTIFS AU 31 DECEMBRE 2020

EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	2020-12	2019-12
Cadres	201	179
Employés, Agents de maîtrise et techniciens	106	129
Total de l'effectif moyen	307	308
Charges de personnel	(26 576)	(27 910)

NOTE 21 - AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

PRESENTATION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2020

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	2020-12	2019-12
En milliers d'euros		
Dotations amortissements et dépréciations immobilisations incorporelles	(71 6)	(190)
Dotations amortissements et dépréciations immobilisations corporelles	(3 425)	(973)
Dotations aux provisions sur actif circulant	(2 209)	(1 305)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(1 883)	(1 581)
Dotation d'exploitation	(8 233)	(4 050)
Reprises aux provisions sur actif circulant	1 484	2 630
Reprises aux provisions pour risques et charges	1 026	1 054
Reprises d'exploitation	2 509	3 684
Total Amortissements et provisions	(5 724)	(366)

Au 31 décembre 2020, les « Dotations amortissements et dépréciations immobilisations corporelles » comprennent notamment une dépréciation des actifs corporels de la société CORSEA pour (1 833) K€ et de la société Aupera pour (1 200) K€.

NOTE 22 - RESULTAT FINANCIER

PRESENTATION DU RESULTAT FINANCIER AU 31 DECEMBRE 2020

RESULTAT FINANCIER	2020-12	2019-12
En milliers d'euros		
Dividendes	966	536
Charges d'intérêts	(1 019)	(8 549)
Résultat sur charge	(452)	22
Autres produits et charges financières	2 344	5 869
Dot./Rep sur provisions financières	214	(4 237)
Total Résultat Financier	(7 120)	(6 360)

Au 31 décembre 2020, les « Dot / Rep sur provisions financières » comprennent notamment une reprise pour dépréciations sur titres mis en équivalence du fonds CANCORPEUROPE pour 121 K€ (2019 - dotation de (1 058) K€).

NOTE 23 - RESULTAT EXCEPTIONNEL

PRESENTATION DU RESULTAT EXCEPTIONNEL AU 31 DECEMBRE 2020

RESULTAT EXCEPTIONNEL	2020-12	2019-12
En milliers d'euros		
Plus ou moins value sur cession d'immobilisations	(2 259)	(2 181)
Produits (charges) net(ie)s sur exercices antérieurs	241	(38)
Dot./Rep sur provisions exceptionnelles	(3 681)	(1 485)
Plus ou moins value de consolidation	986	(294)
Autres produits (charges) exceptionn(ie)s	748	9 344
Total Résultat Exceptionnel	(3 945)	5 345

Au 31 décembre 2020, les « Dot / Rep sur provisions exceptionnelles » comprennent notamment les dotations aux amortissements des fonds de commerce constitués de contrats et de relations clients afférents à ces contrats des sociétés ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT, ADVENIS FACILITIES et ADVENIS CONSEIL pour (2 587) K€ (2019 - (1 301) K€).

Au 31 décembre 2020, la ligne « Plus ou moins-value de consolidation » comprend notamment l'effet de déconsolidation sans cession ni dilution de la société Inovalis Asia pour 775 K€ (Cf. Note 3.3). Les capitaux propres de la société étant négatifs, les titres ont été présentés pour une valeur nulle et une provision exceptionnelle du même montant a

été constatée. En conséquence, l'opération de déconsolidation n'entraîne en elle-même ni plus-value, ni moins-value, ni modification des capitaux propres consolidés.

Au 31 décembre 2019, la ligne « Autres produits (charges) exceptionnel(le)s » comprenait notamment le résultat lié à l'acquisition des créances décotées des sociétés DIVAN (9 778 K€).

NOTE 24 - IMPOTS

PRESENTATION DE LA VENTILATION DE LA CHARGE D'IMPOTS AU 31 DECEMBRE 2020

Le taux d'impôt retenu pour les sociétés françaises est de 28 % au 31 décembre 2020.

En application de la nouvelle Loi de Finance, un taux d'impôt progressif a été retenu pour tous les impôts différés qui se dénoueront à compter de 2020.

VENTILATION DE LA CHARGE /PRODUIT D'IMPOT	2020-12
En milliers d'euros	
Charge /(produit d'impôt courant)	807
Charge /(produit d'impôt différé)	1 047
Total de l'impôt	1 854

PRELÈVE D'IMPÔT	2020-12
En milliers d'euros	
Résultat consolidé net d'impôt	(2 888)
Charge /Produit d'impôt	1 854
Résultat consolidé avant Impôt	(1 033)
Taux d'impôt théorique	28,00%
Impôt théorique calculé	(289)
Impacts	
Incidence des différences permanentes	5 953
Incidence des amortissements sur immobilisations incorporelles et Goodwill	5
Incidence de l'intégration fiscale et de facilitation des déficits	(2 815)
Incidence des mises en équivalence	(379)
Incidence des différences et variations de taux	1 265
Incidence des plus ou moins values de consolidation	1 735
Autres	(7 907)
Total de la charge ou produit d'impôt	1 854

La ligne « Autres » correspond principalement à l'impôt différé constaté sur le débouclage du projet Rueil Le Lumière.

PERIMETRE FISCAL

La société INOVALIS est tête de Groupe d'intégration fiscale comprenant la société et les filiales suivantes :

Périmètre d'intégration fiscale	
NEO VII	EURO ELYSEES 2 SAS
NEO SEVRES GRAND RUE	WEL 3 SARL
NOVA 4	AREF R.E. France SAS
PEARL ONE	AREF DIAMANTS SARL
DVANSAS	WHITE PALACE R.E. France SAS

Ventilation des actifs (passifs) nets d'impôts différés

VENTILATION DES IMPOTS DIFFERES	2020-12	2019-12
En milliers d'euros		
Différences temporaires	(3 816)	(7 322)
Retraitements fiscaux et d'harmonisations	(9 482)	(11 196)
Elimination Résultats internes	2 349	2 117
Activation (limitation) d'impôts différés	15 570	20 170
Total impôts différés nets	4 621	3 767
Actifs d'impôts différés	8 745	7 078
Passifs d'impôts différés	(4 124)	(3 312)
Total impôts différés nets	4 621	3 767

NOTE 25 - REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION

La rémunération des membres composant l'organe de direction s'élève à 1 256 K€.

NOTE 26 - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes figurant au compte de résultat consolidé s'élève à 330 K€, dont 26 K€ inclus dans la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence.

NOTE 27 - COMPTABILITE DES MANDANTS

La comptabilité des mandants retrace les opérations décrites à l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dans les domaines des syndicats de copropriétés, de la gérance et des transactions immobilières.

Cette comptabilité est tenue de manière autonome. Les opérations entre la société et ses mandants sont enregistrées sous les postes comptables suivants :

COMPTE DES MANDANTS	2020-12	2019-12
En milliers d'euros		
Autres créances mandants	34 469	33 082
Total Actif	34 469	33 082
Clients créditeurs mandants	34 147	33 528
Total Passif	34 147	33 528

NOTE 28 - AUTRES INFORMATIONS

L'activité du GROUPE INOVALIS est la mise en place et la gestion de fonds immobiliers pour le compte d'investisseurs. La présente note a pour objectif de présenter les actifs immobiliers selon la méthode patrimoniale d'évaluation qu'est la méthode de l'actif net réévalué (ANR). La méthode de l'ANR correspond à une réévaluation des données patrimoniales et la détermination de la juste valeur des différents actifs et passifs tout en excluant les non-valeurs. La valeur des capitaux propres de l'entreprise est ainsi calculée par addition des différents postes d'actifs réévalués minorés des engagements réévalués.

ACTIF NET REEVALUE (ANR)	# actifs	Capitaux propres (part du Groupe)	Actif Immobilier réévalué	Dettes financières et autres engagements	ANR à 100%	ANR Quote-Part Groupe
En milliers d'euros						
Projets de promotion	4	189	297 564	(274 506)	23 058	10 484
Immeubles Core/Core*	24	(1 703)	302 378	(205 650)	96 728	2 834
Investissements immobiliers directs	28	(1 512)	599 942	(478 157)	121 786	13 318
Investissements immobiliers indirects (Inovalis REIT)	14	13 966	396 942	(148 305)	248 637	16 712
Total investissements immobiliers (1)	35	12 454	811 476			30 029
Autres		4 545				4 545
Total consolidé		16 999				34 575

(1): les immeubles dans lesquels Inovalis est co-investisseur du REIT ont été retranchés (déduits) du nombre total d'actifs et de l'actif Immobilier total