

**OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE VISANT LES ACTIONS ET LES OBLIGATIONS  
CONVERTIBLES DE LA SOCIÉTÉ**



Initiée par



agissant de concert avec Hoche Partners PEI

Présentée par



établissement présentateur et garant

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



AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document relatif aux autres informations notamment juridiques, financières et comptables de la société Inovalis a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 24 novembre 2020, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et de l'instruction n°2006-07 de l'AMF relative aux offres publiques d'acquisition. Ce document a été établi sous la responsabilité de Inovalis.

Le présent document complète la note d'information relative à l'offre publique d'achat initiée par Inovalis visant les actions et les obligations convertibles de la société Advenis, visée par l'AMF le 24 novembre 2020, sous le numéro 20-574, 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](http://www.amf-france.org)) et de Inovalis ([www.inovalis.com](http://www.inovalis.com)) et peut être obtenu sans frais et sur simple demande auprès de Kepler Cheuvreux, 112 avenue Kléber, 75116 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 d'achat afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

## Table des matières

<b>I.</b>	<b>RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>PRESENTATION DE L'INITIATEUR.....</b>	<b>5</b>
<b>II.1</b>	<b>INFORMATION GENERALES CONCERNANT L'INITIATEUR.....</b>	<b>5</b>
II.1.1	Dénomination sociale.....	5
II.1.2	Siège social .....	5
II.1.3	Forme et nationalité.....	6
II.1.4	Immatriculation au registre du commerce et des sociétés .....	6
II.1.5	Date d'immatriculation et durée .....	6
II.1.6	Exercice social et approbation des comptes .....	6
II.1.7	Objet social.....	6
<b>II.2</b>	<b>INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL DE L'INITIATEUR.....</b>	<b>7</b>
II.2.1	Capital social .....	7
II.2.2	Forme des actions .....	7
II.2.3	Droits et obligations attachés aux actions.....	7
II.2.4	Transfert des actions.....	7
II.2.5	Autres titres donnant accès au capital .....	8
II.2.6	Répartition du capital et des droits de vote .....	8
II.2.7	Description des accords portant sur le capital social de l'Initiateur .....	9
<b>II.3</b>	<b>DIRECTION, DECISIONS DES ASSOCIES ET COMMISSARIAT AUX COMPTES DE L'INITIATEUR</b>	<b>9</b>
II.3.1	Président-Directeur Général .....	9
II.3.2	Directeurs généraux délégués.....	10
II.3.3	Conseil d'administration .....	10
II.3.4	Commissaires aux comptes .....	10
<b>II.4</b>	<b>DESCRIPTION DES ACTIVITES DE L'INITIATEUR.....</b>	<b>11</b>
II.4.1	Activités principales.....	11
II.4.2	Événements exceptionnels et litiges significatifs.....	11
II.4.3	Employés .....	12
<b>III.</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES A LA SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE DE L'INITIATEUR</b>	<b>12</b>
<b>III.1</b>	<b>COMPTES SOCIAUX DE INOVALIS .....</b>	<b>12</b>
III.1.1	Compte de résultat .....	12
III.1.2	Bilan.....	12
<b>III.2</b>	<b>COMPTES CONSOLIDES DE INOVALIS .....</b>	<b>13</b>
III.2.1	Compte de résultat .....	13
III.2.2	Bilan.....	13

<b>III.3</b>	<b>FRAIS ET FINANCEMENT DE L'OFFRE.....</b>	<b>14</b>
<b>III.3.1</b>	<b>Frais liés à l'Offre .....</b>	<b>14</b>
<b>III.3.2</b>	<b>Modes de financement de l'Offre .....</b>	<b>14</b>
<b>IV.</b>	<b><i>PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU PRESENT DOCUMENT .....</i></b>	<b>14</b>
	<b>Annexe – Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....</b>	<b>15</b>

## **I. RAPPEL DES PRINCIPALES 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 Inovalis, société anonyme située 52 rue de Bassano, 75008 Paris, et immatriculée sous le numéro 420 780 835 RCS PARIS (« **Inovalis** ») ou (l'« **Initiateur** »), dans le cadre de son offre publique d'achat simplifiée (l'« **Offre** »), aux termes de laquelle l'Initiateur propose de manière irrévocable aux actionnaires et aux porteurs d'obligations convertibles de Advenis, société anonyme située 52 rue de Bassano, 75008 PARIS et immatriculée sous le numéro 402 002 687 au RCS de PARIS (« **Advenis** » ou la « **Société** »), et dont les actions (les « **Actions** ») sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris - Compartiment C sous le code ISIN FR0004152874, mnémonique « **ADV** » et dont les obligations convertibles en Actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris - Compartiment C sous le code ISIN FR0013284981 (les « **OCA** »), d'acquérir la totalité des Actions existantes et non détenues par le Concert au prix unitaire de 2,07 euros (le « **Prix par Action** »), ainsi que la totalité de leurs OCA au prix unitaire de 3 017,42 euros (le « **Prix par OCA** »), dans les conditions décrites ci-après (l'« **Offre** »).

Le Prix par Action et le Prix par OCA sont désignés ensemble comme les « **Prix de l'Offre** ».

A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe aucun autre droit, titre de capital ou instrument financier pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de la Société.

L'Offre, réalisée selon la procédure simplifiée conformément aux dispositions des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF, et notamment de son article 233-1 1°, serait, le cas échéant, suivie d'une procédure de retrait obligatoire (le « **Retrait Obligatoire** »), en application des dispositions des articles L. 433-4 II et III du code monétaire et financier et de celles du règlement général de l'AMF.

La durée de l'Offre sera de quinze (15) jours de négociation.

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 Investors, société à responsabilité limitée luxembourgeoise, dont le siège social est situé 121 avenue de la Faïencerie, L-1511, Luxembourg, immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B 183 240 (« **Hoche Partners PEI** »), ont déclaré à l'AMF agir toutes deux de concert le 24 septembre 2020 (le « **Concert** », les « **Concertistes** ») vis-à-vis de la Société dans le cadre de l'Offre.

L'Offre revêt un caractère obligatoire en application de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF, en raison du franchissement par Hoche Partners PEI, du fait du Concert, du seuil de 30% du capital et des droits de vote de la Société. Elle porte en conséquence sur la totalité des titres émis par Advenis.

Inovalis et Hoche Partners PEI détiennent respectivement 5 166 068 Actions, représentant 65,59% du capital et 73,89% des droits de vote de la Société, et 583 334 Actions, représentant 7,41% du capital et 8,35% des droits de vote de la Société.

Le Concert détient ainsi ensemble 5 749 402 Actions soit 73,00% du capital et 82,24% des droits de vote de la Société.

Inovalis et Hoche Partners PEI détiennent par ailleurs respectivement 2 168 OCA soit 49,20% des OCA émises par la Société, et 2 146 OCA soit 48,71% des OCA émises par la Société.

Le Concert détient ainsi ensemble 4 314 OCA représentant 97,91% des OCA émises par la Société.

Entre le dépôt du premier projet de note d'information du 24 septembre 2020 et le dépôt du projet d'Offre modifié, Inovalis a acquis sur le marché 11 224 actions au prix unitaire de 1,80 euro et 34 OCA au prix unitaire de 3 017,42 euros.

En application de l'article 231-6 du Règlement général de l'AMF, l'Offre porte sur la totalité des titres de la société Advenis. L'Offre porte sur :

- la totalité des Actions en circulation non détenues, directement ou indirectement, par le Concert, soit à la connaissance de l'Initiateur, un maximum de 2 126 418 Actions à la date de dépôt de l'Offre ; et
- la totalité des Actions susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre du fait de la conversion des OCA non détenues par le Concert, soit à sa connaissance, un maximum de 96 559 Actions<sup>1</sup> à la date de dépôt de l'Offre ; et
- la totalité des OCA en circulation non détenues par le Concert, soit à sa connaissance, 92 OCA à la date de dépôt de l'Offre.

Le Retrait Obligatoire porterait :

- le cas échéant, sur les Actions non détenues par le Concert et non présentées à l'Offre, moyennant une indemnisation unitaire de 2,07 euros égale au Prix par Action dans le cadre de l'Offre, nette de tous frais ; et
- le cas échéant, sur les OCA non présentées à l'Offre, moyennant une indemnisation unitaire de 3 017,42 euros égale au Prix par OCA dans le cadre de l'Offre, nette de tous frais.

Kepler Cheuvreux est l'établissement présentateur de l'Offre et garantit, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

## **II. PRESENTATION DE L'INITIATEUR**

### **II.1 INFORMATION GENERALES CONCERNANT L'INITIATEUR**

#### **II.1.1 Dénomination sociale**

La dénomination sociale de l'Initiateur est Inovalis.

#### **II.1.2 Siège social**

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

---

<sup>1</sup> Ce nombre pourrait être supérieur en cas d'exercice par les porteurs d'OCA, pour le règlement des rompus, de la faculté qu'il leur ait offerte par les termes et conditions des OCA (paragraphe 4.15.5 du Prospectus) de recevoir le nombre entier d'actions immédiatement supérieur à la condition de verser à la Société une somme égale à la valeur de la fraction d'action supplémentaire ainsi demandée évaluée au dernier cours coté sur Euronext Paris.

### **II.1.3 Forme et nationalité**

L'Initiateur est une société anonyme de droit français.

### **II.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.

### **II.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.

### **II.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 la Société sont arrêtés par son conseil d'administration, certifiés par les commissaires aux comptes d'Inovalis et approuvés par l'assemblée générale d'Inovalis.

### **II.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.

## **II.2 INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL DE L'INITIATEUR**

### **II.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, intégralement libérées.

### **II.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.

### **II.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.

### **II.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, doit, pour devenir définitive, être agréée par le 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 étranger.

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 24 septembre 2020 entre (i) les actionnaires majoritaires de l'Initiateur (à savoir les sociétés Icorp SARL et Icorp Liban Holding SAL contrôlés par M. Stéphane Amine), (ii) le directeur général délégué de l'Initiateur M. Khalil Hankach, et (iii) le directeur général délégué de Advenis M. Rodolphe Manasterski, contient des règles relatives aux transferts d'actions de l'Initiateur par ses parties (voir paragraphe II.2.7 de la présente note).

## **II.2.5 Autres titres donnant accès au capital**

Néant.

## **II.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 :

<b>Actionnaire</b>	<b>Nombre d'actions ordinaires</b>	<b>Pourcentage du capital social et des droits de vote</b>
Indivision successorale de Mme Denise Amine .....	6	0,32 %
Mme Christelle AMINE .....	6	0,32 %
Mme Carole AMINE .....	6	0,32 %
M Vincent LEYGONIE .....	1	0,05 %
M Philippe HAEZEBROUCK .....	1	0,05 %
M Stéphane AMINE .....	1	0,05 %
M Marc AMINE .....	1	0,05 %
M Jean AMINE.....	1	0,05 %
ICORP SARL .....	1 597	85,25 %
ICORP LIBAN HOLDING SAL .....	66	3,52 %
M Khalil HANKACH .....	94	5,01 %
M Rodolphe MANASTERSKI .....	94	5,01 %
<b>Total</b>	<b>1 874</b>	<b>100 %</b>

## **II.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 24 septembre 2020 entre (i) les actionnaires majoritaires de l'Initiateur (à savoir les sociétés Icorp SARL et Icorp Liban Holding SAL contrôlés par M. Stéphane Amine), (ii) le directeur général délégué de l'Initiateur M. Khalil Hankach, et (iii) le directeur général délégué de Advenis M. Rodolphe Manasterski (le « **Pacte d'Associés** »). Messieurs Khalil Hankach et Rodolphe Manasterski détiennent respectivement depuis le 29 juillet 2020 chacun 5,01% du capital social de l'Initiateur.

Le Pacte d'Associés est conclu pour une durée de neuf ans et sera automatiquement renouvelé par périodes successives de deux ans, sauf dénonciation préalable par les actionnaires majoritaires de l'Initiateur ou les actionnaires minoritaires.

Le Pacte d'Associés prévoit notamment :

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

## **II.3 DIRECTION, DECISIONS DES ASSOCIES ET COMMISSARIAT AUX COMPTES DE L'INITIATEUR**

### **II.3.1 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 représente l'Initiateur dans ses rapports avec les tiers auxquels toutes décisions limitant ses pouvoirs sont inopposables. Il peut être autorisé par le conseil d'administration à consentir les cautions, avals et garanties donnés par la société dans les conditions et limites fixées par la réglementation en vigueur.

### **II.3.2 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.

### **II.3.3 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.

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 de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

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

### **II.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.

Leurs fonctions expireront après l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 en ce qui concerne Aurealys, et après l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 en ce qui concerne Deloitte & Associés.

Les commissaires aux comptes suppléants sont :

- BEAS SARL, 195 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine ;
- Audissee SARL, 17 rue Charles V, 75004 Paris.

## **II.4 DESCRIPTION DES ACTIVITES DE L'INITIATEUR**

### **II.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 d'OPPCI (organisme professionnel de placement collectif immobilier), elle est agréée à cet effet par l'AMF. Elle propose à titre accessoire une activité de conseil en investissements.

### **II.4.2 Evénements 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.

Les activités du groupe contrôlé par la Société ont commencé à être affectées par la crise sanitaire liée au COVID-19 au premier trimestre 2020. Tout en assurant une continuité de l'activité dès lors qu'elle est possible, la direction de la Société privilégie la santé de ses collaborateurs et veille à respecter les mesures restrictives préconisées par les autorités publiques.

Le chiffre d'affaires des sociétés dont l'activité est à forte composante commerciale pourrait être impacté, telles qu'Advenis Gestion Privée et Advenis REIM dans le secteur de la Distribution et Gestion d'Actifs, et Advenis Conseil dans les Services Immobiliers.

La fermeture des chantiers immobiliers durant la crise pourrait entraîner des surcoûts travaux ou liés au portage des actifs. Cela impacterait la société Aupéra, dans le secteur Production, ainsi que les entités des Fonds Immobiliers ayant entrepris des travaux de développement immobilier, telles que la SCCV Rueil le Lumière ou la SCCV Félix Eboué.

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, la société n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré.

A court terme, le compte d'exploitation et l'EBITDA pourraient être affectés par ce risque. A plus long terme et si la crise venait à durer, la valeur des actifs incorporels pourrait être impactée, puis tous les postes des états financiers.

### II.4.3 Employés

A la date du présent document, la Société emploie 28 salariés.

## III. INFORMATIONS RELATIVES A LA SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE DE L'INITIATEUR

Les états financiers sociaux et consolidés de l'Initiateur relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019 figurent ci-dessous. Ces états financiers sont les plus récents états financiers disponibles ayant fait l'objet d'une certification par les commissaires aux comptes de l'Initiateur.

Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés clos le 31 décembre 2019 figure en Annexe.

### III.1 COMPTES SOCIAUX DE INOVALIS

#### III.1.1 Compte de résultat

<i>Montants en milliers d'euros</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b> .....	<b>17 035</b>	<b>9 630</b>
Résultat d'exploitation .....	5 444	2 241
Résultat financier .....	65	1 182
Résultat exceptionnel .....	1 107	1 649
Impôts sur les bénéfices .....	136	123
<b>Résultat net</b>	<b>6 751</b>	<b>5 195</b>

#### III.1.2 Bilan

<i>Montants en milliers d'euros</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Actif</b>		
Immobilisations incorporelles .....	14	38
Immobilisations corporelles .....	159	151
Immobilisations financières .....	81 344	59 224
Créances et autres .....	36 173	36 828
Disponibilités et VMP <sup>(1)</sup> .....	3 823	1 518
<b>Total Actif</b>	<b>121 513</b>	<b>97 759</b>
<b>Passif</b>		
Capitaux propres .....	41 033	36 282
Emprunts et dettes financières .....	54 445	34 263
Provisions et autres dettes .....	26 035	27 234
<b>Total Passif</b>	<b>121 513</b>	<b>97 759</b>

(1) Valeurs Mobilières de Placement

### III.2 COMPTES CONSOLIDES DE INOVALIS

Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés clos le 31 décembre 2019 figure en Annexe.

#### III.2.1 Compte de résultat

<i>Montants en milliers d'euros</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Chiffre d'affaires</b> .....	<b>158 482</b>	<b>142 800</b>
Résultat d'exploitation .....	19 978	3 413
Résultat financier .....	(6 360)	(8 795)
Résultat exceptionnel .....	5 345	152 029
Impôts sur les bénéfices .....	(1 149)	(2 358)
Amortissement des écarts d'acquisition .....	2 695	6 203
Quote-part de résultat des SME <sup>(1)</sup> .....	1 009	(924)
Intérêts minoritaires .....	624	(19)
<b>Résultat net</b>	<b>20 894</b>	<b>149 587</b>

(1) Sociétés Mises en Equivalence

#### III.2.2 Bilan

<i>Montants en milliers d'euros</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Actif</b>		
Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition .....	24 686	26 125
Immobilisations corporelles .....	93 489	21 453
Immobilisations financières et titres MEE <sup>(1)</sup> .....	50 884	37 441
Clients et comptes rattachés .....	71 742	100 032
Autres actifs courants et créances mandants .....	89 875	81 214
Disponibilités et VMP <sup>(2)</sup> .....	102 443	12 474
<b>Total Actif</b>	<b>433 116</b>	<b>278 739</b>
<b>Passif</b>		
Capitaux propres totaux .....	23 486	4 185
Dettes financières et provisions pour risques et charges .....	200 374	140 031
Dettes d'exploitation .....	41 584	37 186
Autres dettes .....	121 591	55 250
Clients créditeurs mandants et comptes de régularisation .....	46 082	42 089
<b>Total Passif</b>	<b>433 116</b>	<b>278 739</b>

(1) Mis En Equivalence

(2) Valeurs Mobilières de Placement

### **III.3 FRAIS ET FINANCEMENT DE L'OFFRE**

#### **III.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 230 000 euros (hors taxes).

#### **III.3.2 Modes de financement de l'Offre**

Dans l'hypothèse où la totalité des Actions et des OCA visées par l'Offre seraient apportées à l'Offre, le coût d'acquisition desdites Actions et OCA (hors frais et commissions liés à l'opération), s'élèverait au total à environ 4 679 288 euros.

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

### **IV. PERSONNES ASSUMANT LA 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 novembre 2020 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, telle que modifiée le 10 février 2020, dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par Inovalis et visant les actions et les obligations convertibles 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 novembre 2020

M. Stéphane Amine  
Président-directeur général

**Annexe**

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

# **INOVALIS**

Société anonyme

52, rue de Bassano

75008 PARIS

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2019

AUREALYS  
8, avenue Bertie Albrecht  
75008 Paris  
S.A.R.L au capital de 40 000 €  
502 510 860 RCS 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 2019

---

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 25 juin 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **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**

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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.

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.

### **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 arrêté le 25 juin 2020.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 3 juillet 2020

Les commissaires aux comptes

AUREALYS

Fabrice ABTAN

Deloitte & Associés

Albert AIDAN



# Groupe INOVALIS

Etats financiers consolidés au 31 décembre 2019

**INOVALIS**  
REAL ESTATE FUNDS MANAGER

# SOMMAIRE

<b>BILAN CONSOLIDE.....</b>	<b>3</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE .....</b>	<b>4</b>
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES.....</b>	<b>5</b>
<b>NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES .....</b>	<b>6</b>
NOTE 1 – Principes comptables et règles de consolidation .....	6
NOTE 2 – Périmètre de consolidation .....	22
NOTE 3 – Comparabilité des comptes & évènements significatifs.....	24
<b>NOTES ANNEXES AUX POSTES DE L’ACTIF.....</b>	<b>28</b>
NOTE 4 - Immobilisations incorporelles .....	28
NOTE 5 - Ecart d’acquisition.....	29
NOTE 6 - Immobilisations corporelles .....	30
NOTE 7 - Immobilisations financières .....	31
NOTE 8 - Titres en équivalence.....	32
NOTE 9 - Stocks et en-cours.....	32
NOTE 10 - Créances d’exploitation et comptes de régularisation .....	33
NOTE 11 - Disponibilités.....	34
<b>NOTES ANNEXES AUX POSTES DU PASSIF .....</b>	<b>35</b>
NOTE 12 - Capitaux propres .....	35
NOTE 13 - Intérêts minoritaires .....	36
NOTE 14 - Provisions.....	37
NOTE 15 - Dettes financières .....	38
NOTE 16 - Dettes d’exploitation et autres comptes de régularisation .....	40
NOTE 17 - Instruments financiers .....	41

NOTE 18 - Engagements hors bilan .....	41
<b>NOTES ANNEXES AUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT.....</b>	<b>45</b>
NOTE 19 - Informations sectorielles.....	45
NOTE 20 - Personnel et effectif .....	46
NOTE 21 - Amortissements et provisions .....	46
NOTE 22 - Résultat financier.....	47
NOTE 23 - Résultat exceptionnel .....	47
NOTE 24 - Impôts.....	49
NOTE 25 - Rémunération des organes de direction .....	50
NOTE 26 - Honoraires des commissaires aux comptes.....	50
NOTE 27 - Comptabilité des mandants .....	50
NOTE 28 – Autres informations .....	51

# BILAN CONSOLIDE

<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2019-12</b>	<b>2018-12</b>
En milliers d'euros			
		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Immobilisations incorporelles .....	4	19 108	19 432
Ecart d'acquisition .....	5	5 578	6 693
Immobilisations corporelles .....	6	93 489	21 453
Immobilisations financières .....	7	44 330	32 696
Titres mis en équivalence .....	8	6 554	4 745
<b>Total Actif Immobilisé</b>		<b>169 058</b>	<b>85 019</b>
Stocks et en-cours .....	9	5 436	7 502
Clients et comptes rattachés .....	10	71 742	100 032
Autres créances .....	10	45 306	34 639
Autres créances mandants .....	27	33 082	34 867
Valeurs mobilières de placement .....	11	2 970	949
Disponibilités .....	11	99 473	11 525
<b>Total Actif Circulant</b>		<b>258 009</b>	<b>189 514</b>
Comptes de régularisation .....	10	6 051	4 206
<b>Total Actif</b>		<b>433 116</b>	<b>278 739</b>
<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2019-12</b>	<b>2018-12</b>
En milliers d'euros			
Capital .....		171	171
Primes liées au capital .....		878	22
Réserves consolidées .....		(548)	(147 400)
Réserves de conversion groupe .....		284	236
Résultat de l'exercice .....		20 894	149 587
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>12</b>	<b>21 678</b>	<b>2 616</b>
Intérêts hors groupe .....		1 808	1 569
<b>Total Intérêts Minoritaires</b>	<b>13</b>	<b>1 808</b>	<b>1 569</b>
<b>Total Provisions Risques et Charges</b>	<b>14</b>	<b>9 834</b>	<b>10 187</b>
Dettes financières .....	15	190 540	129 844
Dettes d'exploitation .....	16	41 584	37 186
Autres dettes .....	16	121 591	55 250
Clients créditeurs mandants .....	27	33 528	34 867
Comptes de régularisation .....	16	12 554	7 222
<b>Total Dettes</b>		<b>399 796</b>	<b>264 368</b>
<b>Total Passif</b>		<b>433 116</b>	<b>278 739</b>

# COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2019-12	2018-12
En milliers d'euros			
<b>Chiffre d'affaires</b> .....	19	<b>158 482</b>	<b>142 800</b>
Production stockée .....		-	630
Production immobilisée .....		-	-
Subventions d'exploitation .....		1	5
Transfert de charges .....		859	717
Autres produits d'exploitation .....		1 923	1 910
<b>Total Produits d'Exploitation</b> .....		<b>161 265</b>	<b>146 062</b>
Achats consommés .....		(90 426)	(85 877)
Autres charges d'exploitation .....		(17 031)	(22 590)
Impôts et taxes .....		(1 846)	(2 409)
Charges de personnel .....		(27 910)	(30 139)
Autres charges .....		(3 708)	(1 188)
<b>EBITDA</b> .....		<b>20 343</b>	<b>3 859</b>
Variations nettes des amortissements et provisions .....	21	(366)	(446)
<b>Résultat d'Exploitation</b> .....	19	<b>19 978</b>	<b>3 413</b>
<b>Résultat Financier</b> .....	22	<b>(6 360)</b>	<b>(8 795)</b>
<b>Résultat Courant des sociétés intégrées</b> .....		<b>13 618</b>	<b>(5 382)</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b> .....	23	<b>5 345</b>	<b>152 029</b>
Impôt sur les bénéfices .....	24	(1 149)	(2 358)
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b> .....		<b>17 814</b>	<b>144 289</b>
Dotation nette amort. écarts acq. ....	5 et 14	2 695	6 203
Quote-part de résultat des S.M.E. ....	8 et 14	1 009	(924)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b> .....		<b>21 518</b>	<b>149 568</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires .....	13	624	(19)
<b>Résultat net part du groupe</b> .....		<b>20 894</b>	<b>149 587</b>
Résultat par action (en KEuros) .....		11	80
Résultat dilué par action (en KEuros) .....		11	80

# TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	Notes	2019-12	2018-12
En milliers d'euros			
<b>Trésorerie d'ouverture</b> .....	A	11 907	21 329
<b>Résultat net total des sociétés consolidées</b>		21 518	149 568
<b>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :</b>			
Amortissements et provisions .....		5 424	(2 140)
Variation des impôts différés .....		13	1 450
Éléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur .....		(9 778)	(151 102)
Plus ou moins values de cession .....		1 943	(296)
Quote-part de résultat des mises en équivalence .....		(1 009)	924
<b>Marge brute d'autofinancement</b> .....		18 111	(1 596)
Dividendes reçus des mises en équivalence .....		-	(57)
Incidence de la variation des stocks et en-cours .....		2 065	33 400
Incidence de la variation des clients et autres débiteurs .....		(117 596)	(53 667)
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs .....		207 955	6 708
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>	B	110 536	(15 210)
Acquisition d'immobilisations .....		(102 081)	(19 065)
Cession d'immobilisations .....		7 870	16 905
Incidence des variations de périmètre .....		(451)	1 750
Variation nette des placements court terme .....		(2 923)	-
<b>Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>	C	(97 585)	(410)
Dividendes versés par la société mère .....		(2 013)	(2 155)
Dividendes versés aux minoritaires .....			(109)
Augmentations (réductions) de capital .....		(0)	(797)
Emissions d'emprunts .....		155 579	21 317
Remboursements d'emprunts .....		(78 996)	(12 066)
<b>Flux net provenant du (affecté au) financement</b>	D	74 570	6 189
Incidence de la variation des taux de change .....		7	10
<b>Variation de trésorerie</b> .....		87 608	(9 422)
<b>Trésorerie de clôture (A)+(B)+(C)+(D)</b> .....		99 515	11 907

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 DECEMBRE 2019

## NOTE 1 – PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES 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 22 avril 2020, INOVALIS prend acte de la situation financière de la société EURO ELYSEES 2 et de celle de ses filiales WEL 1 et 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 ses filiales jusqu'aux assemblées générales approuvant les comptes de ces sociétés pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. A ce titre, INOVALIS pourra renoncer, au cas par cas :

- A demander le paiement des dettes commerciales dues par EURO ELYSEES 2 et ses filiales 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 1 et WEL 3 en date du 26 janvier 2009 et tels qu'amendés par la suite.

**AREF REAL ESTATE FRANCE** : Dans un courrier du 22 avril 2020, 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 2020. A ce titre INOVALIS pourra renoncer à demander, au cas par cas :

- Le paiement des dettes commerciales dues par AREF REAL ESTATE FRANCE et sa filiale à INOVALIS
- Le paiement trimestriel des intérêts dus et de toute autre somme due au titre de la convention de compte courant en date du 22 décembre 2015 conclu entre INOVALIS et AREF REAL ESTATE FRANCE.
- Le paiement de toute somme due au titre de la dette d'IS d'intégration fiscale due par AREF REAL ESTATE FRANCE et sa filiale à INOVALIS.
- 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 la filiale au titre du contrat de mandat général de gestion d'actifs signés le 23 février 2009, tel que ledit mandat a été modifiés par avenants successifs,

- Le remboursement de la dette crédit-vendeur dus par la filiale 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 la dette crédit-vendeur dus par la Société à INOVALIS au titre de l'acte de cession de créance conclu en date du 6 avril 2016, au titre des intérêts cours, étant précisé que le principal a été remboursé.

**NEO VII :** Dans un courrier du 22 avril 2020, INOVALIS prend acte de la situation de la société NEO VII. Afin de lui permettre de poursuivre normalement ses activités jusqu'à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019, dans le principe de continuité d'exploitation, si cela s'avère nécessaire, et au cas par cas, INOVALIS:

- Renoncera à demander le paiement trimestriel des intérêts et du principal dus au titre de la convention de compte courant en date du 30 août 2008 et tel qu'amendé par la suite ;
- Renoncera à demander le paiement trimestriel des intérêts et du principal dus au titre de l'emprunt obligataire en date du 15 octobre 2008, tel que modifié depuis cette date et cédé par MAWRID à INOVALIS le 29 mars 2019 ;
- Versera à NEO VII la somme de 60.000€ maximum ;
- Renoncera à demander le paiement des dettes commerciales dues par NEO VII à INOVALIS.

**PREI HOLDING :** Dans un courrier du 22 avril 2020, INOVALIS prend acte de la situation de la société PREI HOLDING et de sa filiale PARIS REAL ESTATE INVESTMENT. 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 PREI HOLDING et de sa filiale jusqu'aux assemblées générales approuvant les comptes de ces sociétés pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. A ce titre, INOVALIS pourra renoncer, au cas par cas :

- A demander le paiement des trimestriel des intérêts dus au titre de la convention de compte courant en date du 24 septembre 2007 conclu entre INOVALIS et PREI HOLDING;
- A demander le paiement trimestriel des intérêts dus par la filiale au titre du prêt participatif conclu avec INOVALIS en date du 20 décembre 2006 et tels qu'amendés par la suite. Le cas échéant et en conséquence, INOVALIS renoncera également à l'exigibilité anticipée du prêt qui résulterait du non-paiement des intérêts et du principal à leur échéance contractuelle ;
- A demander le paiement des intérêts et principal dus par PREI HOLDING au titre des cessions de créances suivantes intervenues au profit INOVALIS:
  - o Actes de cession de créances du 17 octobre 2019 liées aux contrats de Murabaha financing facility agreement en date du 12 juin 2008 entre IIB Bank en qualité de financier, et les sociétés PREI HOLDING et PARIS REAL ESTATE INVESTMENT 2 («PREI 2 ») en qualité d'emprunteurs, aux termes duquel IIB BANK a consenti des financements (étant

précisé que, PREI HOLDING est venue aux droits de PREI 2 à la suite d'une transmission universelle du patrimoine de cette dernière au profit de PREI HOLDING),

- Acte de cession de créance intervenu le 29 octobre 2019 aux termes duquel IIB FRANCE INVESTMENT HOLDING B.S.C a cédé, au profit INOVALIS, l'intégralité de sa créance qu'elle détenait sur le fonds PREI,
- Au paiement des honoraires dus par la filiale au titre du Mandat Général de Gestion d'Actifs signé avec INOVALIS en date du 21 décembre 2006 et tel qu'amendé par la suite ;
- Au paiement des dettes commerciales dues par PREI HOLDING à INOVALIS.

**TURQUOISE EURO REAL ESTATE** : Dans un courrier daté du 27 novembre 2019, INOVALIS prend acte de la situation de la société TURQUOISE EURO REAL ESTATE, de sa filiale AREF EURO ONE et de sa sous-filiale TURQUOISE EURO PDP. Compte tenu des dettes et des besoins de trésorerie complémentaires au regard des perspectives budgétaires de l'exercice 2020, 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 2020 :

- A demander le paiement trimestriel des intérêts dus d'une part, et par 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 2020, et au cas par cas :

- Le paiement des honoraires dus par TURQUOISE EURO PDP 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 deux filiales.

**NEO SOLEIL** : Dans un courrier du 27 novembre 2019, INOVALIS prend acte de la situation de la société NEO SOLEIL, filiale de la société IP REAL ESTATE, elle-même filiale d'INOVALIS, et afin de lui permettre de poursuivre normalement ses activités jusqu'à la date d'approbation des comptes clos le 30 septembre 2020 dans le principe de continuité d'exploitation, lui confirme suspendre, si cela s'avère nécessaire et au cas par cas :

- Le paiement des honoraires dus par NEO SOLEIL au titre du Mandat Général de Gestion d'Actifs signé le 24 octobre 2008 tel que modifié par avenants successifs,

- Le paiement de la dette fiscale existante entre INOVALIS et NEO SOLEIL,

**ADVENIS :** INOVALIS a décidé d'octroyer le 23 Avril 2020 un prêt à ADVENIS afin de soutenir sa filiale d'un montant maximum en principal de deux millions cinq cent mille euros (2.5 M€). ADVENIS sera libre de le tirer en une ou plusieurs fois, sans autre condition qu'un préavis de 15 jours ouvrés, entre le jour de signature du Contrat de Prêt et la date d'assemblée générale ordinaire annuelle, de l'Emprunteur, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Le taux d'intérêt sera fonction de l'origine des fonds qu'INOVALIS prêtera soit le taux appliqué dans le cadre d'un PGE dont la demande est en cours ou un taux de 15% si les fonds versés ne venaient pas du PGE. La part non tirée du Prêt sera caduque et ne pourra plus être tirée à partir du jour de l'AG ADVENIS statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2020. Ce prêt aura pour échéance l'échéance du PGE pour la partie PGE du prêt ou 3 ans pour la partie non PGE.

### 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, clôturant au 30 septembre.

Les sociétés SIENNE et celles du fonds ALPHA INVESTMENT clôturant 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
AREF EURO ONE SARL	KALEMON SARL
TURQUOISE EURO PDP SARL	HAWAZ SARL
TURQUOISE MULTI	SIENNE SARL
ALPHA INVESTMENT SAS	IP REAL ESTATE
HORIZON SARL	NEO SOLEIL

---

### 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 2019 sont les suivantes :

Sociétés	Convention Collective	Taux d'actualisation	Turn Over	Taux progression salariale	Taux charges sociales moyen
<b>INOVALIS</b>	Immobilier	1,49%	Fort	1% constant	51%
ADVENIS CONSEIL / ADVENIS FACILITY MANAGEMENT / REALISTA RESIDENCES	Promotion immobilière	1,00%	Moyenne nationale	3%	47%
ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT / ADVENIS ASSET MANAGEMENT / IAF Services	Immobilier	1,00%	Moyenne nationale	3%	47%
ADVENIS GESTION PRIVEE (activité assurance)	Echelons intermédiaires des services extérieurs de production des sociétés d'assurances	1,00%	Moyenne nationale	3%	47%
ADVENIS / AUPERA / AVENIR FINANCE GESTION PRIVEE (hors assurance)	Sociétés d'assurances Inspection d'assurance Sociétés financières	1,00%	Moyenne nationale	3%	47%

Initiative du départ .....	Salarié
Méthode de calcul retenue .....	Rétrospective
Table de mortalité .....	TV 88/90
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	2019-12		2018-12	
		Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
<b>INOVALIS</b>	<b>420 780 835</b>	<b>Mère</b>	<b>IG</b>	<b>Mère</b>	<b>IG</b>
NEO VII	507 835 247	100,00%	IG	100,00%	IG
NEO SEVRES SARL (Néo VI)	503 873 994	100,00%	IG	100,00%	IG
SCCV SEVRES GRAND RUE	531 294 346	49,00%	IP	49,00%	IP
SIENNE SARL	481 624 310	16,00%	MEE	16,00%	MEE
NEO BOULOGNE VAUTHIER (Néo IX)	531 879 120	100,00%	IG	100,00%	IG
SCCV BOULOGNE VAUTHIER	533 782 546	49,00%	IP	49,00%	IP
SARL BOULOGNE VAUTHIER	794 305 185	49,00%	MEE	49,00%	MEE
NEO Eboué	803 107 838	33,40%	IP	33,40%	IP
SCCV Paris Felix Eboué	814 874 731	10,19%	MEE	10,19%	MEE
Inovalis International SAL	3 203 534	49,00%	MEE	49,00%	MEE
NOVA 4 SARL	788 689 057	100,00%	IG	100,00%	IG
INOVALIS Luxembourg	B 163 737	100,00%	IG	100,00%	IG
INOVALIS Management Luxembourg	B 163 740	100,00%	IG	100,00%	IG
INOVALIS RE	B 163 780	100,00%	IG	100,00%	IG
TFI HOLDING SARL	B 212 681	10,00%	MEE	10,00%	MEE
KARMA HANNOVER		100,00%	IG	100,00%	IG
TFI EUROPE SCS	B 212 241	23,00%	MEE	-	NI
Europe Hannover	B168537	23,00%	MEE	5,94%	MEE
Hannover HansBöckler GmbH &Co, KG	HRA 48977	27,62%	MEE	11,58%	MEE
Pearl HP Funding Corp	B 173 150	99,00%	IG	99,00%	IG
INOVALIS Iberica S.L	14 011 814	63,00%	IG	63,00%	IG
INOVALIS Asia Pte	P20227615N	80,00%	IG	80,00%	IG
Inovalis Capital Pte LTD	X20227633X	80,00%	IG	80,00%	IG
IAF Services	809 148 596	82,26%	IG	82,26%	IG
PREI HOLDING	493 359 012	94,00%	IG	10,00%	MEE
PARIS REAL ESTATE INVEST 1	493 321 137	94,00%	IG	10,00%	MEE
PEARL ONE SARL	489 117 911	100,00%	IG	100,00%	IG
DIVAN SAS	493 294 219	100,00%	IG	100,00%	IG

Nom	SIREN	2019-12		2018-12	
		Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
<b>CANCORP Europe SARL</b>	<b>B 168 218</b>	<b>6,87%</b>	<b>MEE</b>	<b>5,94%</b>	<b>MEE</b>
INOPCI 1	790 202 865	6,87%	MEE	5,94%	MEE
BBA SCI	792 148 033	6,87%	MEE	5,94%	MEE
VERONESE SCI	792 228 017	6,87%	MEE	5,94%	MEE
JEUNEURS SCI	792 227 043	6,87%	MEE	5,94%	MEE
SCI BALDI	804 468 486	6,87%	MEE	5,94%	MEE
SCI SABLIERE	804 492 767	6,87%	MEE	5,94%	MEE
SCI METROPOLITAIN	808 539 217	7,80%	MEE	6,88%	MEE
SCI DELIZY DIAMANTS	827 990 946	50,93%	IP	50,47%	IP
Arcueil Holding SAS	789 964 137	6,87%	MEE	1,49%	MEE
SCI Lenine Arcueil	440 960 334	6,87%	MEE	1,49%	MEE
CANCORP Hanover SARL	B 168 537	6,87%	MEE	5,94%	MEE
CANCORP Duisburg 1 SARL	B 182 184	3,43%	MEE	2,97%	MEE
CANCORP Cologne SARL		6,87%	MEE	5,94%	MEE
WALPUR FOUR SARL	485 136 899	3,43%	MEE	2,97%	MEE
TFI CANCORP STUTTGART SARL	B 178 722	8,43%	MEE	7,97%	MEE
TFI CANCORP KOSCHING	B 228 796	8,43%	MEE	7,97%	MEE
TFI CANCORP ISENBURG	B 228 804	8,43%	MEE	7,97%	MEE
CANCORP TRIO I	B 238 392	11,62%	MEE	-	NI
CANCORP TRIO II	B 238 409	11,62%	MEE	-	NI
CANCORP TRIO III	B 238 411	11,62%	MEE	-	NI
Arcueil SI General Partner	B 197 925	1,72%	MEE	1,49%	MEE
Arcueil SCS	B 197 945	1,72%	MEE	1,49%	MEE
Arcueil SI SARL	B 197 983	1,72%	MEE	1,49%	MEE
INOPCI 2	812 291 060	1,72%	MEE	1,49%	MEE
<b>EURO ELY SEES 2 SAS</b>	<b>493 061 626</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>
WEL 1 SARL	493 290 530	100,00%	IG	100,00%	IG
WEL 3 SARL	493 290 597	100,00%	IG	100,00%	IG
WEL RANGE	HRB 56959	100,00%	IG	100,00%	IG
Hannover Hans-Bockler GP GmbH	HRB 104198	100,00%	IG	100,00%	IG
WEL 4 SARL	493 278 758	0,00%	NI	100,00%	IG
WEL 6 SARL	493 276 588	0,00%	NI	100,00%	IG
GEWE		0,00%	NI	99,00%	IG
<b>AREF R.E. France SAS</b>	<b>482 008 109</b>	<b>95,00%</b>	<b>IG</b>	<b>95,00%</b>	<b>IG</b>
AREF SECOND PROPERTY SARL	482 345 345	0,00%	NI	95,00%	IG
AREF DIAMANTS SARL	479 322 117	95,00%	IG	95,00%	IG
CORSEA	814 545 133	32,30%	IP	32,30%	IP
<b>SEREN HOLDING SARL</b>	<b>503 347 593</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>
SEREN ONE GERMANY	503 347 734	0,00%	NI	100,00%	IG
SEREN RANGE		0,00%	NI	100,00%	IG
<b>IP REAL ESTATE</b>	<b>482 694 783</b>	<b>95,00%</b>	<b>IG</b>	<b>95,00%</b>	<b>IG</b>
WALPURGIS REAL ESTATE SAS	483 995 510	0,00%	NI	95,00%	IG
NEO SOLEIL	503 873 945	89,39%	IG	89,39%	IG
SCCV RUEIL LE LUMIERE	822 728 473	71,52%	IP	71,52%	IP
<b>INOVALIS City Center Retail Fund Inc. (DEL)</b>		<b>100,00%</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>
REALIA (ex TITANSTAR)	698763-0	21,91%	MEE	21,91%	MEE
INOVALIS USA LLC. (FL)		100,00%	IG	100,00%	IG
<b>INOVALIS MALAGA HOLDCO</b>	<b>B 88437306</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>	<b>-</b>	<b>NI</b>
INOVALIS MALAGA PROPCO	B 88437322	100,00%	IG	-	NI
<b>INO RUEIL SARL</b>	<b>852 299 064</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>	<b>-</b>	<b>NI</b>
SCEIFFEL 2	879 737 823	33,33%	IP	-	NI
RUEIL CONVERGENCE SCI	879 447 571	33,33%	IP	-	NI

Nom	SIREN	2019-12		2018-12	
		Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
WHITE PALACE R.E. France SAS	478 893 423	100,00%	IG	100,00%	IG
TURQUOISE EURO REAL ESTATE SAS	488 429 051	100,00%	IG	100,00%	IG
AREF EURO ONE SARL - IG	491 686 234	100,00%	IG	100,00%	IG
TURQUOISE EURO PDP SARL	489 400 382	100,00%	IG	100,00%	IG
TURQUOISE MULTI	852 924 836	100,00%	IG		
ALPHA INVESTMENT SAS	447 479 635	50,00%	MEE	11,30%	MEE
HORIZON SARL	447 711 003	50,00%	MEE	11,30%	MEE
HOTI SARL	450 108 311	50,00%	MEE	11,30%	MEE
KALEMON SARL	450 108 196	50,00%	MEE	11,30%	MEE
HAWAZ SARL	450 108 774	50,00%	MEE	11,30%	MEE
ADVENIS	402 002 687	65,45%	IG	65,45%	IG
ADVENIS ASSET MANAGEMENT	443 856 885	65,45%	IG	65,45%	IG
ADVENIS Property Management SAS	479 119 174	65,45%	IG	65,45%	IG
ADVENIS FACILITY MANAGEMENT SAS	380 375 014	65,45%	IG	65,45%	IG
ADVENIS CONSEIL SAS	378 519 946	65,45%	IG	65,45%	IG
REALISTA RESIDENCES	539 332 577	62,51%	IG	62,51%	IG
ADVENIS REAL ESTATE SOLUTIONS GMBH	HRB 56531	65,45%	IG	65,45%	IG
AVENIR FINANCE Corporate	421 689 159	65,45%	IG	65,45%	IG
AUPERA	440 068 617	62,19%	IG	62,19%	IG
ADVENIS GESTION PRIVEE	431 974 963	65,45%	IG	65,45%	IG
ADVENIS VALUE ADD	412 576 589	65,45%	IG	65,45%	IG
C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT	414 596 791	0,00%	NI	32,07%	MEE
ALUXIM	B 198 192	0,00%	NI	28,96%	MEE
ADVENIS REIM	833 409 899	65,45%	IG	65,45%	IG

IG : Intégration Globale  
IP : Intégration Proportionnelle  
MEE : Mise en Equivalence  
NI : 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 2019 avec l'exercice précédent.

### 3.1 - Evénements significatifs de l'exercice

#### 3.1.1 – RUEIL LE LUMIERE – chiffre d'affaires à l'avancement et VEFA

Le groupe INOVALIS porte un projet de promotion immobilière nommé Rueil le Lumière. Il s'agit d'un projet de construction d'un immeuble neuf, présentant une surface de 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de 250 m<sup>2</sup> de commerce. Il accueillera, dès sa livraison en 2020, le futur siège social Danone au travers d'un bail d'une durée de 12 années.

Cette opération est portée par la SCCV RUEIL LE LUMIERE (taux d'intérêt du Groupe : 71,52%), et a un impact significatif sur les comptes de l'exercice via la comptabilisation de l'opération à l'avancement. Le chiffre

d'affaires reconnu au titre des exercices 2018 et 2019 est de 82m€ et 91m€ respectivement. L'avancement est de 72% au 31/12/2019.

L'autre impact significatif de l'exercice est la cession de l'opération en VEFA, le 20 décembre 2019, à l'OPCI SC Eiffel 2, détenue à 66,6% par le fonds d'investissement Sedco et à 33,33% par INOVALIS. La première tranche de la VEFA a ainsi été versée, pour un montant de 183m€ HT sur un montant total de 241m€ HT.

Afin de pouvoir effectuer cette acquisition à 33,33%, INOVALIS a emprunté 30m€ à la banque SOCFIM.

## 3.2 - Entrées dans le périmètre de consolidation

### 3.2.1 – Acquisitions de l'exercice

Le 16 janvier 2019, le fonds CANCORPEUROPE a cédé l'intégralité de sa participation dans la société EUROPE HANOVER (et sa filiale HANNOVER HANS-BÖCKLER GMBH & Co) à la société TFI EUROPE SCS, elle-même filiale de la société KARMA HANNOVER et créée spécifiquement pour l'opération. Cette opération a permis la relation de ces sociétés et a entraîné en consolidation la comptabilisation d'un écart d'acquisition positif de 83 K€. En outre, en application du règlement 99-02 du CRC, la réévaluation des actifs et des passifs par rapport à la quote-part antérieurement consolidée a été portée directement dans les réserves consolidées, soit 58 K€.

Le 27 mars 2019, les sociétés INOVALIS LUXEMBOURG et CANCORP EUROPE ont acheté respectivement 5,10% et 94,90% des parts du groupe TRIO PROPERTY, constitué des sociétés CANCORP TRIO 1, CANCORP TRIO 2 ET CANCORP TRIO 3. Cette opération a généré en consolidation la comptabilisation d'un écart d'acquisition positif de 102 K€, amorti sur une durée de 6 ans.

En date du 09 mai 2019, la société INOVALIS a acquis des titres complémentaires de la société ALPHA INVESTMENT portant sa participation à 50%. Cette opération a généré en consolidation la comptabilisation d'un écart d'acquisition négatif de (14) K€. Cet écart d'acquisition fait l'objet d'une reprise sur 1 an.

En date du 28 juin 2019, la société ADVENIS a acquis 5% de titres complémentaires dans la société AUPERA, portant sa participation à 100%. Cette opération a généré en consolidation la comptabilisation d'un écart d'acquisition positif de 205K€, intégralement amorti sur la période.

Le 05 août 2019, la société INOVALIS a acquis 100% des titres de la société INOVALIS MALAGA HOLDCO et de sa filiale INOVALIS MALAGA PROPCO, toutes deux sans activité à la date de leur acquisition. A la suite de cette opération, INOVALIS MALAGA PROPCO a acquis le 24 octobre 2019 un immeuble situé à Malaga pour une valeur de 17 500 K€.

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 relution de la participation du GROUPE INOVALIS dans la société CANCORP EUROPE. La participation du GROUPE INOVALIS dans ce fonds passe donc de 5,94% à 6,87% et a entraîné la comptabilisation d'un écart d'acquisition négatif de 900 K€ dans les comptes consolidés. Cet écart est principalement lié à la réévaluation à la juste valeur des actifs et passifs identifiables des filiales composant ce fonds et a été intégralement repris sur la période. En outre, en application du règlement 99-02 du CRC, la réévaluation des actifs et des passifs par rapport à la quote-part antérieurement consolidée a été portée directement dans les réserves consolidées, soit 3 012 K€.

En fin d'année 2019, la société Inovalis a acquis 90% des titres de la société PREI Holding, suivi d'une cession de 6% de sa participation à un partenaire hors groupe. A l'issue de cette opération, le groupe détient 94% de la société PREI Holding et de sa filiale. Cette opération a généré en consolidation la comptabilisation d'un écart d'acquisition négatif de (2 220) K€, intégralement repris sur l'exercice.

### 3.2.2 - Constitutions

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

La société INO RUEIL a été constituée sur la période et est consolidée selon la méthode de l'intégration globale, au taux de 100%. Ses filiales SCEIFFEL 2 et RUEIL CONVERGENCE, constituées également sur l'exercice sont détenues à 33,33% dans le cadre d'un partenariat en contrôle conjoint avec d'autres investisseurs.

La société TFI EUROPE SCS a été constituée au cours de l'exercice précédent et est consolidée en mise en équivalence, au taux de 23%.

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

En date du 19 septembre 2019, la société ADVENIS a cédé l'intégralité de sa participation dans la société C-QUADRA, elle-même détentrice de la société ALUXIM. Cette opération a entraîné la comptabilisation d'un effet de dilution positif de 84K€ dans les comptes consolidés.

### 3.4 - Fusions et restructurations internes

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

- Les sociétés WEL 4 et WEL 6 ont été absorbées par la société EURO ELYSEES 2
- La société AREF REAL ESTATE FRANCE a absorbé la société AREF SECOND PROPERTY

- La société WALPURGIS REAL ESTATE a été absorbé par la société IP REAL ESTATE
- La société SEREN ONE GERMANY a été absorbée par la société SEREN HOLDING
- La société PREI 3 a été absorbé par la société PREI HOLDING

### 3.5 - Changement de mode de consolidation

À la suite de l'opération de rachat de titres décrite en paragraphe 3.2.1, la société PREI HOLDING et sa filiale sont désormais consolidées par intégration globale.

### 3.6 – Évènements post - clôture

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

En date du 27 février 2020, la société TURQUOISE MULTI a acquis un ensemble de biens immobiliers pour une valeur totale de 20 millions d'euros.

Les activités de l'entité ont commencé à être affectées par COVID-19 au premier trimestre 2020. Tout en assurant une continuité de l'activité dès lors qu'elle est possible, la Direction privilégie la santé de ses collaborateurs et veille à respecter les mesures restrictives préconisées par les autorités publiques.

Le chiffre d'affaires des sociétés dont l'activité est à forte composante commerciale pourrait être impacté, telles qu'Advenis Gestion Privée et Advenis REIM dans le secteur de la Distribution et Gestion d'Actifs, et Advenis Conseil dans les Services Immobiliers.

La fermeture des chantiers immobiliers durant la crise pourrait entraîner des surcoûts travaux ou liés au portage des actifs. Cela impacterait la société Aupéra, dans le secteur Production, ainsi que les entités des Fonds Immobiliers ayant entrepris des travaux de développement immobilier, telles que la SCCV Rueil le Lumière ou la SCCV Félix Eboué.

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, la société n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré.

A court terme, le compte d'exploitation et l'EBITDA pourraient être affectés par ce risque. A plus long terme et si la crise venait à durer, la valeur des actifs incorporels pourrait être impactée, puis tous les postes des états financiers.

# NOTES ANNEXES AUX POSTES DE L'ACTIF

## NOTE 4 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Variations des immobilisations incorporelles au 31 décembre 2019

Variations des valeurs brutes	2018-12	Acquisition	Diminution	Ecart de conv.	Variation périmètre	Autres	2019-12
En milliers d'euros							
Concessions, brevets et droits similaires .....	849	34	(76)	0	-	306	1 113
Fonds commercial .....	37 158	-	-	-	-	(313)	36 845
Immobilisations incorporelles en cours .....	899	1 148	(20)	-	-	(290)	1 737
Autres immobilisations incorporelles .....	45	15	(0)	(0)	-	(4)	56
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>38 951</b>	<b>1 198</b>	<b>(97)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(301)</b>	<b>39 752</b>
Variations des amortissements	2018-12	Dotations	Reprises	Ecart de conv.	Variation périmètre	Autres	2019-12
En milliers d'euros							
Amt/Prov.concessions, brevets et droits similaires .....	(751)	(204)	76	(0)	-	13	(866)
Amt/Prov. fonds commercial .....	(18 737)	(1 301)	-	-	-	313	(19 725)
Amt/Prov. autres immo incorp. ....	(31)	(22)	0	0	-	-	(53)
<b>Total amortissements</b>	<b>(19 519)</b>	<b>(1 528)</b>	<b>77</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>326</b>	<b>(20 644)</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>19 432</b>	<b>(330)</b>	<b>(20)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>19 108</b>

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 écarts d'acquisition au 31 décembre 2019

<b>Variations des valeurs brutes</b>	<b>2018-12</b>	<b>Acquisition</b>	<b>Diminution</b>	<b>Variation périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>2019-12</b>
En milliers d'euros						
Ecart d'acquisition .....	32 503	-	-	(701)	-	31 802
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>32 503</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(701)</b>	<b>-</b>	<b>31 802</b>
<b>Variations des amortissements</b>	<b>2018-12</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises</b>	<b>Variation périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>2019-12</b>
En milliers d'euros						
Amortissements des écarts d'acquisition .....	(25 810)	(497)	-	83	-	(26 224)
<b>Amortissements des écarts d'acquisition</b>	<b>(25 810)</b>	<b>(497)</b>	<b>-</b>	<b>83</b>	<b>-</b>	<b>(26 224)</b>
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>6 693</b>	<b>(497)</b>	<b>-</b>	<b>(618)</b>	<b>-</b>	<b>5 578</b>

La colonne « Variation périmètre » correspond :

- À l'écart d'acquisition positif constaté sur AUPERA pour 313 K€, à la suite de l'acquisition complémentaire réalisée par le groupe.
- À l'écart d'acquisition positif constaté sur EUROPE HANNOVER pour 72 K€, à la suite de l'acquisition complémentaire réalisée par le groupe.
- Aux écarts d'acquisition positifs constatés sur les sociétés CANCORP TRIO I, CANCORP TRIO II et CANCORP TRIO III pour 94 K€, à la suite de l'acquisition de ces sociétés par le groupe.
- A la diminution de l'écart d'acquisition constaté sur les entités C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT (ex ADVENIS INVESTMENT MANAGERS) et ALUXIM à la suite de la cession de ces sociétés.

Le total net des écarts d'acquisition est principalement relatif aux sociétés ADVENIS REIM, ADVENIS GESTION PRIVEE et REALIA, respectivement pour 1 459 K€, 2 710 K€ et 746 K€.

## NOTE 6 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

### Variations des immobilisations corporelles au 31 décembre 2019

Variations des valeurs brutes	2018-12	Acquisitions	Cessions	Variation périmètre	Autres	2019-12
En milliers d'euros						
Terrains .....	6 535	(0)	(2 830)	0	(0)	3 705
Constructions .....	15 352	19 014	-	-	(0)	34 366
Installations techniques, matériel & outillage .....	139	-	-	-	0	139
Autres immobilisations corporelles .....	3 140	64	(120)	(54)	0	3 030
Immobilisations corporelles en cours .....	242	56 781	(47)	0	(15)	56 961
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>25 409</b>	<b>75 859</b>	<b>(2 996)</b>	<b>(54)</b>	<b>(15)</b>	<b>98 202</b>
<i>Dont Crédit-bail</i>	<i>12 886</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>12 886</i>
En milliers d'euros						
Variations des amortissements	2018-12	Dotation	Reprise	Variation périmètre	Autres	2019-12
Amt/Prov. constructions .....	(1 659)	(768)	-	-	0	(2 427)
Amt/Prov. install tech, matériel & outill. ....	(133)	(3)	-	-	-	(136)
Amt/Prov. autres immobilisations corp. ....	(2 165)	(165)	120	59	(0)	(2 151)
<b>Total amortissements</b>	<b>(3 956)</b>	<b>(936)</b>	<b>120</b>	<b>59</b>	<b>(0)</b>	<b>(4 713)</b>
<i>Dont Crédit-bail</i>	<i>(717)</i>	<i>(535)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(1 252)</i>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>21 453</b>	<b>74 923</b>	<b>(2 877)</b>	<b>5</b>	<b>(15)</b>	<b>93 489</b>

Les « Acquisitions » de la ligne « Constructions » correspondent à l'acquisition par la société INOVALIS MALAGA PROPCO d'un immeuble.

Les « Acquisitions » de la ligne « Immobilisations en cours » proviennent de la prise de 33,33% INOVALIS dans l'OPCI SC Eiffel 2.

## NOTE 7 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES

### Variations des immobilisations financières au 31 décembre 2019

Variations des immobilisations financières	2018-12	Augmentation	Diminution	Variation périmètre	Autres	2019-12
En milliers d'euros						
Titres de participation .....	4 165	286	(1 304)	(26)	532	3 653
Autres créances ratt à des participat. ....	26 496	7 470	(1 117)	(689)	(555)	31 604
Titres immobilisés (non courants) .....	6 030	1 369	(734)	70	(5)	6 729
Prêts, cautionnements et autres créances .....	18 926	11 520	(934)	(2 358)	(2)	27 151
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>55 617</b>	<b>20 644</b>	<b>(4 089)</b>	<b>(3 004)</b>	<b>(31)</b>	<b>69 137</b>
Variations des amortissements	2018-12	Dotations	Reprises	Variation périmètre	Autres	2019-12
En milliers d'euros						
Provisions sur titres .....	(49)	(20)	10	26	(41)	(75)
Prov autres créances ratt participat. ....	(16 823)	(1 519)	-	-	-	(18 342)
Provisions sur titres immobilisés (non courants) .....	(261)	(26)	-	(69)	-	(356)
Prov. prêts, cautionnements et autres créances .....	(5 788)	(248)	-	-	-	(6 036)
<b>Total amortissements</b>	<b>(22 921)</b>	<b>(1 812)</b>	<b>10</b>	<b>(44)</b>	<b>(41)</b>	<b>(24 808)</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>32 696</b>	<b>18 832</b>	<b>(4 080)</b>	<b>(3 048)</b>	<b>(72)</b>	<b>44 329</b>

La colonne « Diminutions » des « Titres de participation » correspond pour (1 046) K€ à la mise en fiducie de 175 752 titres de INOVALIS REIT.

La colonne « Autres » des « Titres de participation » correspond essentiellement aux titres d'INOVALIS REIT, acquis par voie de conversion d'Exchangeable Securities provenant de CANCORPEUROPE.

La colonne « Augmentation » des « Autres créances rattachées à des participations » correspond aux prêts réalisés par la société INOVALIS SA à ses filiales mises en équivalence.

La colonne « Autres » des « Autres créances rattachées à des participations », correspond quant à elle à la capitalisation des Exchangeable Securities provenant de CANCORPEUROPE.

La colonne « Variation de périmètre » des « Autres créances rattachées à des participations » et des « Prêts, cautionnements et autres créances » est liée à l'impact du changement de méthode de consolidation des sociétés du fonds PREI, consolidées désormais par intégration globale.

La colonne « Augmentation » des « Prêts, cautionnements et autres créances » correspond pour 10 117 K€ aux prêts réalisés par la société TURQUOISE MULTI dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble de biens immobiliers (cf. note 3.6 – Evènements post-clôture).

IDENTIFICATION DES TITRES NON CONSOLIDES	Fraction capital détenue direct.	Valeur nette comptable des titres
En milliers d'euros		
Inovalis REIT .....		3 020
Néo Zwei .....	100,00%	475
Autres titres .....		84
<b>Total</b>		<b>3 578</b>

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

## NOTE 8 - TITRES EN EQUIVALENCE

### Détail des titres mis en équivalence

IDENTIFICATION DES TITRES MIS EN EQUIVALENCE	Valeur nette d'équivalence des titres	Résultat de l'exercice
En milliers d'euros		
REALIA (ex TITANSTAR)	1 152	646
Fonds CanCorpEurope	3 168	64
Fonds ALPHA INVESTMENT	1 133	676
Fonds TFI EUROPE SCS	1 101	(596)
<b>Total</b>	<b>6 554</b>	<b>789</b>

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

### Présentation des stocks et en-cours au 31 décembre 2019

STOCKS ET EN-COURS	2019-12			2018-12
	Brut	Provisions	Net	Net
En milliers d'euros				
Stocks en cours .....	953	-	953	5 648
Stocks de marchandises .....	5 878	(1 395)	4 483	1 854
<b>Total stocks et en-cours</b>	<b>6 831</b>	<b>(1 395)</b>	<b>5 436</b>	<b>7 502</b>

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 de 2 lots d'une valeur historique de 2,5m€ et valorisé par un tiers indépendant à 9m€.

## NOTE 10 - CREANCES D'EXPLOITATION ET COMPTES DE REGULARISATION

Présentation des créances d'exploitation au 31 décembre 2019

CREANCES D'EXPLOITATION	2019-12			2018-12
	Brut	Provisions	Net	Net
En milliers d'euros				
Clients et comptes rattachés - part > 1 an .....	75 567	(3 825)	71 742	100 032
<b>Clients et comptes rattachés - part &gt; 1 an</b>	<b>75 567</b>	<b>(3 825)</b>	<b>71 742</b>	<b>100 032</b>
Créances sur personnel & org. Sociaux .....	214	-	214	293
Créances fiscales hors IS .....	27 128	-	27 128	14 385
Etat, Impôt sur les bénéfices .....	2 408	-	2 408	2 494
Impôts différés - actif .....	7 078	-	7 078	4 722
Comptes courants - actif .....	4 557	-	4 557	4 448
Autres créances .....	4 324	(403)	3 921	8 297
<b>Autres créances</b>	<b>45 709</b>	<b>(403)</b>	<b>45 306</b>	<b>34 639</b>
Autres créances mandants .....	33 082	-	33 082	34 867
<b>Autres créances mandants</b>	<b>33 082</b>	<b>0</b>	<b>33 082</b>	<b>34 867</b>
Charges constatées d'avance .....	5 089	-	5 089	3 527
Charges à répartir .....	961	-	961	679
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>6 051</b>	<b>-</b>	<b>6 051</b>	<b>4 206</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>127 326</b>	<b>(4 228)</b>	<b>123 098</b>	<b>173 744</b>

Les créances clients et comptes rattachés incluent notamment 36 149 K€ (contre 65 798 K€ en 2018) liés à la comptabilisation à l'avancement des travaux réalisés chez la SCCV RUEIL LE LUMIERE.

Les créances fiscales hors IS incluent notamment 12,4m€ 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.

<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>2019-12</b>	<b>&lt; N+1</b>	<b>de N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>
En milliers d'euros				
Clients et comptes rattachés - part > 1 an .....	71 742	71 329	412	-
<b>Clients et comptes rattachés - part &gt; 1 an</b>	<b>71 742</b>	<b>71 329</b>	<b>412</b>	<b>-</b>
Créances sur personnel & org. Sociaux .....	214	214	-	-
Créances fiscales hors IS .....	27 128	26 633	495	-
Etat, Impôt sur les bénéfices .....	2 408	2 408	-	-
Impôts différés - actif .....	7 078	1 611	8 557	(3 090)
Comptes courants - actif .....	4 557	4 557	-	-
Autres créances .....	3 921	3 392	529	-
<b>Autres créances</b>	<b>45 306</b>	<b>38 815</b>	<b>9 581</b>	<b>(3 090)</b>
Autres créances mandants .....	33 082	33 082	-	-
<b>Autres créances mandants</b>	<b>33 082</b>	<b>33 082</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges constatées d'avance .....	5 089	5 089	-	-
Charges à répartir .....	961	237	474	251
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>6 051</b>	<b>5 326</b>	<b>474</b>	<b>251</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>123 098</b>	<b>115 470</b>	<b>10 467</b>	<b>(2 839)</b>

## NOTE 11 - DISPONIBILITES

Présentation des valeurs mobilières et disponibilités au 31 décembre 2019

<b>DISPONIBILITES</b>	<b>2019-12</b>	<b>2018-12</b>
En milliers d'euros		
VMP - Equivalents de trésorerie .....	2 970	949
Disponibilités .....	99 390	11 479
Intérêts courus non échus s/ dispo. ....	83	46
<b>Trésorerie active</b>	<b>102 443</b>	<b>12 474</b>
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	54	543
Intérêts courus non échus - passif .....	31	25
<b>Trésorerie passive</b>	<b>86</b>	<b>568</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>102 357</b>	<b>11 907</b>

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 augmentation des disponibilités est liée aux montants disponibles chez :

- SCCV RUEIL LE LUMIERE 78m€, suite à l'encaissement de la première tranche de la VEFA en décembre 2019 (la TVA afférente étant à décaisser en Janvier)
- SCI RUEIL CONVERGENCE 11m€

# NOTES ANNEXES AUX POSTES DU PASSIF

## NOTE 12 - CAPITAUX PROPRES

Variations des capitaux propres Groupe au 31 décembre 2019

En milliers d'euros	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Ecarts de conversion	Capitaux propres part du groupe
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2018-12</b>	<b>227</b>	<b>22</b>	<b>(138 809)</b>	<b>2 833</b>	<b>242</b>	<b>(135 485)</b>
Affectation du résultat .....	-	-	2 836	(2 836)	-	-
Dividendes versés .....	-	-	(2 155)	-	-	(2 155)
Variation des taux de change .....	-	-	61	3	(193)	(129)
Part du groupe dans le résultat .....	-	-	-	149 587	-	149 587
Autres mouvements .....	(57)	-	(9 333)	-	186	(9 203)
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2019-12</b>	<b>171</b>	<b>22</b>	<b>(147 400)</b>	<b>149 587</b>	<b>236</b>	<b>2 616</b>
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
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2019-12</b>	<b>171</b>	<b>878</b>	<b>(548)</b>	<b>20 894</b>	<b>284</b>	<b>21 679</b>

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

Les « Autres mouvements » de la période 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€.

Les « Autres mouvements » de l'exercice précédent correspondent essentiellement :

- A l'impact des réévaluations des actifs et passifs de la société TITANSTAR et de ses filiales. En effet, à la suite de la relation intervenue sur ce fonds 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 593 K€ ;
- Au rachat, par INOVALIS, d'actions de préférence pour 9 800 K€ payable par l'attribution de 1 470 000 Units de INOVALIS REIT. L'annulation des actions a entraîné :
  - o Une réduction de capital de 57 K€ pour le ramener de 227 K€ à 171 K€ ;

- L'imputation sur le compte "Autres réserves distribuables" de 9 743 K€ représentant la différence entre la valeur nominale des actions annulées (57 K€) et le prix des 1 470 000 Units du REIT INOVALIS attribuées (9 800 K€).

## NOTE 13 - INTERETS MINORITAIRES

### Variations des intérêts minoritaires au 31 décembre 2019

En milliers d'euros	Réserves	Résultat de l'exercice	Autres		Capitaux propres part des minoritaires
			Ecart de conversion	Total	
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2018-12</b>	<b>1 013</b>	<b>663</b>	<b>89</b>	<b>89</b>	<b>1 764</b>
Affectation du résultat .....	663	(663)	-	-	-
Dividendes versés .....	(109)	-	-	-	(109)
Augmentation de capital .....	(653)	-	-	-	(653)
Variation des taux de change .....	-	-	(2)	(2)	(2)
Part des minoritaires dans le résultat .....	-	(19)	-	-	(19)
Autres mouvements .....	593	-	(7)	(7)	586
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2019-12</b>	<b>1 508</b>	<b>(20)</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>1 569</b>
Affectation du résultat .....	(20)	20	-	-	-
Variation des taux de change .....	-	-	(91)	(91)	(91)
Part des minoritaires dans le résultat .....	-	624	-	-	624
Autres mouvements .....	(294)	0	-	-	(294)
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2019-12</b>	<b>1 195</b>	<b>624</b>	<b>(11)</b>	<b>(11)</b>	<b>1 808</b>

Les « Autres mouvements » de la période 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. L'ensemble de ces opérations sont décrites en Note 3.

Les « Autres mouvements » de l'exercice précédent sont essentiellement liés à la dilution des sociétés C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT et ALUXIM pour 408 K€.

## NOTE 14 - PROVISIONS

### Variations des provisions au 31 décembre 2019

Provisions pour risques & charges	2018-12	Dotations	Reprises	Variation périmètre	Autres	2019-12
En milliers d'euros						
Provisions pour charges .....	582	185	(34)	-	(278)	455
Provisions pour pensions et retraites .....	567	75	(0)	-	-	642
Provisions pour litiges .....	1 499	426	(1 078)	127	-	974
Provisions pour risques .....	3 013	3 638	(407)	-	278	6 521
Titres mis en équivalence .....	4 370	-	-	-	(3 292)	1 078
<b>Total provisions</b>	<b>10 032</b>	<b>4 324</b>	<b>(1 520)</b>	<b>127</b>	<b>(3 292)</b>	<b>9 670</b>
Ecarts d'acquisition passif .....	32 769	-	-	3 222	-	35 990
Reprises/ écarts d'acquisition .....	(32 614)	-	(3 191)	(22)	-	(35 827)
<b>Badwill nets</b>	<b>155</b>	<b>-</b>	<b>(3 191)</b>	<b>3 199</b>	<b>-</b>	<b>163</b>
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>10 187</b>	<b>4 324</b>	<b>(4 711)</b>	<b>3 326</b>	<b>(3 292)</b>	<b>9 833</b>

La colonne « Variation de périmètre » des « Ecarts d'acquisition passif » correspond notamment à l'écart d'acquisition négatif constaté sur le fonds PREI pour 2 220 K€ et à celui constaté sur le fonds CANCORP EUROPE pour 957 K€, à la suite de leur relation. Ces écarts d'acquisition sont repris sur 1 an. Ces opérations sont détaillées en Note 3.2.1 – Acquisitions de l'exercice.

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		
Inovalis International SAL	(7)	(15)
SCCV Paris Felix Eboué	(5)	(5)
SARL Boulogne Vauthier	(70)	(5)
Fonds PREI	0	304
Sienna SARL	(5)	(4)
TFI HOLDING SARL	(992)	(55)
<b>Total</b>	<b>(1 079)</b>	<b>220</b>

## NOTE 15 - DETTES FINANCIERES

### Variations des dettes financières au 31 décembre 2019

<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>2018-12</b>	<b>Augmentation</b>	<b>Diminution</b>	<b>Variation périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>2019-12</b>
<i>En milliers d'euros</i>						
Emprunts participatifs .....	37 999	12 507	(13 574)	0	6 407	43 339
Emprunts obligataires .....	34 104	25 766	-	-	(13 854)	46 016
Emprunts auprès des établis. de crédit .....	53 795	105 830	(64 328)	-	(5 726)	89 572
Autres emprunts et dettes assimilées .....	3 378	11 558	(1 094)	2	(2 316)	11 527
Concours bancaires courants .....	568	-	(482)	-	0	86
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>129 844</b>	<b>155 661</b>	<b>(79 478)</b>	<b>2</b>	<b>(15 488)</b>	<b>190 540</b>
<i>Dont Crédit-bail</i>	<i>12 739</i>	<i>-</i>	<i>(719)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>12 019</i>

#### Emprunts obligataires

Les « Autres » variations correspondent notamment au rachat à des tiers hors groupe par la société INOVALIS des créances sur la société NEO VII pour une valeur décotée.

La société INOVALIS a émis deux emprunts obligataires en date du 24 juillet 2019 et du 19 novembre 2019 d'une durée de 5 ans à partir de la date d'émission. Ces emprunts ont été entièrement souscrits pour respectivement 4 M€ et 6 M€ 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.

Ces emprunts ont permis notamment d'acquérir l'immeuble situé à Malaga en Octobre 2019 et un portefeuille « Turquoise » en Février 2020.

En date du 25 juillet 2019, la société TURQUOISE REAL ESTATE a émis un emprunt obligataire d'un montant de 10 M€, rémunéré à 10%, sur une durée de 5 ans.

Le solde des emprunts obligataires comprend 25 M€ (hors intérêts courus) d'obligations convertibles en actions. La conversion du solde des emprunts obligataires peut être réalisée par le détenteur des obligations à tout moment, dans la limite de 50% du capital du fonds d'investissement.

#### 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.

Les « Autres » variations correspondent quant à elles au rachat à des tiers hors groupe par la société INOVALIS des créances sur la société DIVAN pour leur valeur nominale.

### Autres emprunts et dettes assimilées

L'« Augmentation » de ce poste correspond principalement à l'emprunt souscrit par la société INOVALIS auprès d'un tiers hors groupe pour financer le rachat de la créance de la société DIVAN.

### Echéancier des dettes financières

<b>ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>2019-12</b>	<b>N+1</b>	<b>N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>
En milliers d'euros				
Emprunts participatifs .....	43 339	5 139	32 202	5 998
Emprunts obligataires .....	46 016	5 257	40 759	-
Emprunts auprès des établis. de crédit .....	89 572	1 840	4 329	83 403
Autres emprunts et dettes assimilées .....	11 527	10 909	169	450
Concours bancaires courants .....	86	86	-	-
<b>Dettes financières</b>	<b>190 540</b>	<b>23 230</b>	<b>77 459</b>	<b>89 850</b>

Le montant des dettes soumises à covenants représente 31 766 K€ au 31 décembre 2019. Les ratios financiers imposés contractuellement sont respectés au 31 décembre 2019.

### Analyse des dettes par devise et taux

<b>DETtes FINANCIERES PAR DEVISE ET TAUX</b>	<b>2019-12</b>	<b>Taux fixe</b>	<b>Taux variable</b>	<b>Euros</b>	<b>Autres devises</b>
En milliers d'euros					
Emprunts participatifs .....	43 339	20 608	22 731	41 308	2 031
Emprunts obligataires .....	46 016	46 016	-	46 016	-
Emprunts auprès des établis. de crédit .....	89 572	3 926	85 646	89 572	-
Autres emprunts et dettes assimilées .....	11 527	11 412	116	11 527	-
<b>Dettes financières MLT</b>	<b>190 454</b>	<b>81 961</b>	<b>108 493</b>	<b>188 423</b>	<b>2 031</b>
Concours bancaires courants .....	54	-	54	54	-
Intérêts couraus non échus - passif .....	31	-	31	31	-
<b>Dettes financières</b>	<b>86</b>	<b>-</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>-</b>

### Analyse des dettes par secteur et nature

<b>DETtes FINANCIERES PAR SECTEUR / NATURE</b>	<b>Holding et Autres</b>	<b>Fonds immobiliers</b>	<b>Conseils en investissement</b>	<b>Distribution &amp; Gestion d'Actifs</b>	<b>Services immobiliers</b>	<b>Production</b>	<b>2019-12</b>
En milliers d'euros							
Dettes corporates .....	7 002	-	-	9	5 496	552	13 059
Dettes immobilières .....	16 090	161 391	-	-	-	-	177 481
<b>Dettes financières</b>	<b>23 092</b>	<b>161 391</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>5 496</b>	<b>552</b>	<b>190 540</b>

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

### Variations des dettes d'exploitation au 31 décembre 2019

<b>DETTE D'EXPLOITATION</b>	<b>2019-12</b>	<b>2018-12</b>
En milliers d'euros		
Fournisseurs .....	41 584	37 186
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>41 584</b>	<b>37 186</b>
Dettes sociales .....	6 584	7 105
Dettes fiscales .....	49 067	21 503
Impôts différés passif .....	3 312	940
Comptes courants - passif .....	20 359	6 817
Autres dettes .....	42 269	18 885
<b>Autres dettes</b>	<b>121 592</b>	<b>55 250</b>
Clients créditeurs mandants .....	33 528	34 867
<b>Clients créditeurs mandants</b>	<b>33 528</b>	<b>34 867</b>
Produits constatés d'avance .....	12 553	7 222
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>12 553</b>	<b>7 222</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>209 257</b>	<b>134 524</b>

Les augmentations des dettes fiscales et autres dettes sont essentiellement liées à la SCCV RUEIL qui s'élèvent à 27,6m€ et 25,3m€ l'opération ayant été signée le 19 décembre 2019.

### Echéancier des dettes d'exploitation au 31 décembre 2019

<b>ECHEANCIER DES DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>2019-12</b>	<b>&lt; N+1</b>	<b>N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>
En milliers d'euros				
Fournisseurs .....	41 584	40 734	850	-
<b>Dettes d'Exploitation</b>	<b>41 584</b>	<b>40 734</b>	<b>850</b>	<b>-</b>
Dettes sociales .....	6 584	6 584	-	-
Dettes fiscales .....	49 067	48 572	495	-
Impôts différés passif .....	3 312	2 688	567	57
Comptes courants - passif .....	20 359	20 359	-	-
Autres dettes .....	42 269	42 269	-	-
<b>Autres dettes</b>	<b>121 592</b>	<b>120 473</b>	<b>1 062</b>	<b>57</b>
Clients créditeurs mandants .....	33 528	33 528	-	-
<b>Clients créditeurs mandants</b>	<b>33 528</b>	<b>33 528</b>	<b>1 062</b>	<b>57</b>
Produits constatés d'avance .....	12 553	12 553	-	-
<b>Comptes de Régularisation</b>	<b>12 553</b>	<b>12 553</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>209 257</b>	<b>207 288</b>	<b>1 912</b>	<b>57</b>

## 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 12 019K€. Les taux fixes varient entre 0.282 % et 1 %.

## NOTE 18 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 18.1 - Engagements donnés

#### Engagement de cession de créances

Lors des montages immobiliers, l'engagement de céder les créances commerciales nées entre autres des loyers à percevoir a fréquemment été octroyé aux prêteurs.

#### 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.

La société NEO SOLEIL s'est engagée auprès de la SOCFIM de ne consentir aucune cession de parts sociales de la SCCV RUEIL LE LUMIERE sans l'accord préalable de la SOCFIM.

#### 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 fonds suivants : PREI HOLDING, EURO ELYSEES II, AREF REAL ESTATE, NEO VII, NEO SOLEIL et TURQUOISE EURO.

#### Cautions solidaires données

La société INOVALIS est caution solidaire et personnelle pour le compte de la société DIVAN au titre du bien immobilier situé à Paris, à hauteur de 4 250 K€ dans le cadre d'un financement tiré à hauteur de 2 500K€ pour le refinancement situé place Félix Eboué Paris 12eme et valorisé à 9m€.

INOVALIS s'est porté caution solidaire de PEARL SARL à hauteur de 5 000 K€ au profit de CEGC dans le cadre du prêt souscrit auprès de la MONTEPASCHI BANQUE. Cette caution a été réduite à 1m€ suite à la signature d'un avenant le 15 mai 2020.

INOVALIS est également caution solidaire pour le compte de la société INO RUEIL au titre du développement d'un programme immobilier à Rueil Malmaison, à hauteur de 30 000 K€.

### Nantissement

- Des parts sociales / titres des sociétés KARMA HANNOVER, SCCV RUEIL LE LUMIERE, JEUNEURS SCI, VERONESE SCI, ADVENIS (650 000 actions), INOPCI 1, BALDI SCI, LENINE ARCUEIL SCI, METROPOLITAIN SCI, DELIZY DIAMANTS SCI, INO RUEIL et ADVENIS REIM ;
- Des comptes d'instruments financiers d'ADVENIS ASSET MANAGEMENT ;
- Des fonds de commerce de la société ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT (5 500 K€), ADVENIS CONSEIL (110 K€), ADVENIS FACILITY MANAGEMENT (4 000 K€), et ADVENIS ASSET MANAGEMENT (6 250 K€) au profit du GFC - GROUPEMENT FRANÇAIS DE CAUTION et du SEGAP ;
- Des comptes bancaires : ADVENIS ASSET MANAGEMENT;
- Des comptes titres : Advenis Asset Management ;
- Cession de créance « loi Dailly » : ADVENIS ASSET MANAGEMENT ;
- Cession Dailly au profit de la CEPAC : ADVENIS ASSET MANAGEMENT (2 000K€).
- Du contrat de crédit-bail immobilier au profit des crédits bailleurs : DELIZY DIAMANTS SCI
- De l'avance preneur au profit des crédits-bailleurs : DELIZY DIAMANTS SCI

### Garantie à la première demande

Ces garanties ont été octroyées par les sociétés de GROUPE ADVENIS à hauteur de 10 110 K€ (comportant principalement ADVENIS CONSEIL : 110 K€; ADVENIS FACILITY MANAGEMENT : 10 000 K€).

### Intérêts moratoires

Ces garanties ont été octroyées par les sociétés du GROUPE ADVENIS à hauteur de 411 K€ (principalement ADVENIS FACILITY MANAGEMENT).

### 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

Le cas échéant, INOVALIS est garant auprès des banques d'une partie des engagements des filiales SPV emprunteuses, notamment nantissement des créances de prêts subordonnés (prêts participatifs dus à INOVALIS par les filiales SPV).

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.

La société Inovalis s'est engagée à céder trimestriellement à CANCORPEUROPE 50% des créances détenues sur VERONESE SCI, JEUNEURS SCI, BALDI SCI, SABLIERE SCI, ARCUEIL LENINE SCI, METROPOLITAIN SCI, WALPUR FOUR SARL, CANCORP HANNOVER ET CANCORP DUISBOURG, CANCORP COLOGNE, TFI CANCORP STUTTART, NEU ISENBURG, KOSCHING et DELIZY DIAMANTS SCI. Les 50% restants sont encaissés comme une créance classique.

Dans le cadre des refinancements signés en mai 2014 par les sociétés JEUNEURS SCI et VERONESE SCI, INOVALIS a conclu une convention de subordination par ces sociétés en qualité d'emprunteurs et ING Bank N.V. en qualité de prêteur initial. INOVALIS s'est également engagé sur la non-modification du capital social.

La société AREF DIAMANTS a constitué deux cash deposit en garantie des revenus locatifs à hauteur de 1 K€ et en garantie de l'exécution des travaux, à hauteur de 57 K€.

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.

Le 28 mars 2018, dans le cadre du projet RUEIL LE LUMIERE, les associés de l'opération, NEO SOLEIL et PITCH, ont conclu un accord avec LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS afin de pouvoir racheter leurs lots. Les associés se sont dès lors engagés à leur trouver un terrain ou à défaut à leur verser une indemnité de 6 M€. Les associés se sont accordés pour que le risque soit réparti entre eux à 50%. Inovalis étant associé indirect à hauteur de 89%, son risque s'élève à 2,7 M€.

Dans le cadre de l'emprunt CEPAC, la société CORSEA a conclu une garantie hypothécaire de 1<sup>er</sup> 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.

Dans le cadre du crédit-bail immobilier, la société DELIZY DIAMANTS SCI s'est engagée à céder les loyers au profit des crédits-bailleurs, ainsi que de la créance professionnelle, la garantie locative et le nantissement du compte attaché.

## 18.2 - Engagements reçus

- Engagement reçu par les sociétés du groupe ADVENIS de la caisse de garantie GFC pour 45 110 K€ (comprenant principalement ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT : 35 000 K€ ; ADVENIS CONSEIL : 110 K€ ; ADVENIS FACILITY MANAGEMENT : 10 000 K€) ;
- Des cautions bancaires ont été accordées par certains locataires pour un montant de 76 K€ chez SCI DELIZY DIAMANTS
- Garantie de la CEGI auprès d'organismes prêteurs dans le cadre de certains financements obtenus.

# 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	2019-12	2018-12
En milliers d'euros		
<b>Chiffre d'Affaires consolidé</b> .....	<b>158 482</b>	<b>142 800</b>
France .....	155 027	128 625
Europe .....	3 280	14 082
Etats-Unis d'Amérique .....	93	42
Asie .....	81	52
<b>Total par Zone Géographique</b>	<b>158 482</b>	<b>142 800</b>
<b>Résultat d'Exploitation consolidé</b> .....	<b>19 978</b>	<b>3 413</b>
France .....	18 852	1 236
Europe .....	1 056	2 638
Etats-Unis d'Amérique .....	61	(253)
Asie .....	8	(207)
<b>Total par Zone Géographique</b>	<b>19 978</b>	<b>3 413</b>
<b>REPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITE</b>		
En milliers d'euros		
<b>Chiffre d'Affaires consolidé</b> .....	<b>158 482</b>	<b>142 800</b>
Holding et autres .....	14 019	3 897
Fonds immobiliers .....	68 376	67 725
Conseil en investissement .....	307	4 834
Distribution & Gestion d'actif .....	40 355	30 766
Services immobiliers .....	17 284	18 225
Production .....	18 142	17 353
<b>Total par Secteur d'Activité</b>	<b>158 482</b>	<b>142 800</b>
<b>Résultat d'Exploitation consolidé</b> .....	<b>19 978</b>	<b>3 413</b>
Holding et autres .....	3 932	14
Fonds immobiliers .....	14 533	8 016
Conseil en investissement .....	180	(1 681)
Distribution & Gestion d'actif .....	2 254	2
Services immobiliers .....	1 375	(1 652)
Production .....	(2 296)	(1 286)
<b>Total par Secteur d'Activité</b>	<b>19 978</b>	<b>3 413</b>

## NOTE 20 - PERSONNEL ET EFFECTIF

Présentation des effectifs au 31 décembre 2019

<b>EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE</b>	<b>2019-12</b>	<b>2018-12</b>
Cadres .....	179	213
Employés, Agents de maîtrise et techniciens .....	129	146
<b>Total de l'effectif moyen</b>	<b>308</b>	<b>359</b>
<b>Charges de personnel</b>	<b>(27 910)</b>	<b>(30 139)</b>

## NOTE 21 - AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Présentation des amortissements et provisions au 31 décembre 2019

<b>AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>2019-12</b>	<b>2018-12</b>
<i>En milliers d'euros</i>		
Dotations amortissements et dépréciations immobilisations incorporelles .....	(190)	(1 347)
Dotations amortissements et dépréciations immobilisations corporelles .....	(973)	(972)
Dotations aux provisions sur actif circulant .....	(1 305)	(851)
Dotations aux provisions pour risques et charges .....	(1 581)	(1 715)
<b>Dotation d'exploitation</b>	<b>(4 050)</b>	<b>(4 886)</b>
Reprises aux amortissements et provisions sur immobilisations .....	0	11
Reprises aux provisions sur actif circulant .....	2 630	1 712
Reprises aux provisions pour risques et charges .....	1 054	2 716
<b>Reprises d'exploitation</b>	<b>3 684</b>	<b>4 440</b>
<b>Total Amortissements et provisions</b>	<b>(366)</b>	<b>(446)</b>

Au 31 décembre 2018, les « Dotations amortissements et dépréciations immobilisations incorporelles » comprenaient 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 (1 301) K€ ; ces dotations ont été comptabilisées en résultat exceptionnel au 31 décembre 2019. Les modalités d'amortissement de ces immobilisations incorporelles sont détaillées en Note 1.4.2 - Immobilisations incorporelles et corporelles.

## NOTE 22 - RESULTAT FINANCIER

Présentation du résultat financier au 31 décembre 2019

<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2019-12</b>	<b>2018-12</b>
En milliers d'euros		
Dividendes .....	536	321
Charges d'intérêts .....	(8 549)	(8 525)
Résultat sur change .....	22	(199)
Autres produits et charges financières .....	5 869	1 563
Dot / Rep sur provisions financières .....	(4 237)	(1 955)
<b>Total Résultat Financier</b>	<b>(6 360)</b>	<b>(8 795)</b>

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

## NOTE 23 - RESULTAT EXCEPTIONNEL

Présentation du résultat exceptionnel au 31 décembre 2019

<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2019-12</b>	<b>2018-12</b>
En milliers d'euros		
Plus ou moins value sur cession d'immobilisations .....	(2 181)	(3 891)
Produits (charges) net(te)s sur exercices antérieurs .....	(38)	1 983
Dot / Rep sur provisions exceptionnelles .....	(1 485)	(685)
Plus ou moins value de consolidation .....	(294)	4 144
Autres produits (charges) exceptionnel(le)s .....	9 344	150 478
<b>Total Résultat Exceptionnel</b>	<b>5 345</b>	<b>152 029</b>

Au 31 décembre 2018, les « Produits (charges) net(te)s sur exercices antérieurs » comprenaient essentiellement la constatation à l'avancement des travaux réalisés sur la société SCCV RUEIL LE LUMIERE pour 2 084 K€.

Au 31 décembre 2019, 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 (1 301) K€ ; ces dotations étaient comptabilisées en résultat d'exploitation au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2019, les « Plus ou moins-value de consolidation » comprennent notamment le résultat lié à l'acquisition des créances décotées des sociétés DIVAN (9 778 K€).

Pour rappel, au 31 décembre 2018, ce poste se composait principalement des éléments suivants :

- La neutralisation des charges comptabilisées chez INOVALIS SA liées aux réductions de capital réalisées sur les sociétés WEL 1, WEL 4 et WEL 6 pour 4 484 K€ ;
- L'effet de dilution des sociétés C-QUADRAT ASSET MANAGEMENT (ex ADVENIS INVESTMEENT MANAGERS) et ALUXIM pour 1 199 K€. Ces opérations sont détaillées en Note 3.3 - Sorties du périmètre de consolidation / cessions de branches d'activité ;
- L'effet de dilution des sociétés DU FONDS CANCORP EUROPE pour (1 394) K€. Ces opérations sont détaillées en Note 3.3 - Sorties du périmètre de consolidation / cessions de branches d'activité ;
- Les « Autres produits (charges) exceptionnel(le)s » comprennent essentiellement le résultat lié à l'acquisition des créances décotées des sociétés DIVAN (4 124 K€), AREF EURO PDP (2 012 K€), WEL 1 (36 679 K€), WEL 3 (10 262 K€), WEL 4 (33 983 K€), WEL 5 (58 822 K€) et WEL 6 (5 141 K€).

## NOTE 24 - IMPOTS

Présentation de la ventilation de la charge d'impôts au 31 décembre 2019

Le taux d'impôt retenu pour les sociétés françaises est de 31 % au 31 décembre 2019.

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.

<b>VENTILATION DE LA CHARGE / PRODUIT D'IMPOT</b>	<b>2019-12</b>
<i>En milliers d'euros</i>	
Charge / (produit d'impôt courant) .....	1 123
Charge / (produit d'impôt différé) .....	26
<b>Total de l'impôt</b>	<b>1 149</b>
<b>PREUVE D'IMPÔT</b>	
<i>En milliers d'euros</i>	
Résultat consolidé net d'impôt .....	21 518
Charge / Produit d'impôt .....	1 149
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>22 667</b>
Taux d'impôt théorique .....	31,00%
Impôt théorique calculé .....	7 027
<b>Impacts</b> .....	
Incidence des différences permanentes .....	(1 961)
Incidence des amortissements sur immobilisations incorporelles et Goodwill .....	586
Incidence de l'intégration fiscale et de l'activation des déficits .....	1 304
Incidence des mises en équivalence .....	649
Incidence des différences et variations de taux .....	(670)
Incidence des plus ou moins values de consolidation .....	4 766
Autres .....	1 204
<b>Total de la charge ou produit d'impôt</b>	<b>1 149</b>

### Périmètre 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 SEV/RES GRAND RUE	WEL 1 SARL
NEO BOULOGNE VA UTHIER (Néo IX)	WEL 3 SARL
NOVA 4	AREF R.E. France SAS
PEARL ONE	AREF DIAMANTS SARL
SEREN HOLDING SARL	WHITE PALACE R.E. France SAS
DIVAN SAS	

## Ventilation des actifs (passifs) nets d'impôts différés

<b>VENTILATION DES IMPOTS DIFFERES</b>	<b>2019-12</b>	<b>2018-12</b>
<i>En milliers d'euros</i>		
Différences temporaires .....	(7 322)	(10 881)
Retraitements fiscaux et d'harmonisations .....	(11 198)	(6 578)
Elimination Résultats internes .....	2 117	1 914
Activation (limitation) d'impôts différés .....	20 170	19 327
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>3 767</b>	<b>3 782</b>
Actifs d'impôts différés .....	7 078	4 722
Passifs d'impôts différés .....	(3 312)	(940)
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>3 767</b>	<b>3 782</b>

## NOTE 25 - REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION

La rémunération des membres composant l'organe de direction s'élève à 1 158 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 496 K€, dont 34 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 :

<b>COMPTE DES MANDANTS</b>	<b>2019-12</b>	<b>2018-12</b>
<i>En milliers d'euros</i>		
Autres créances mandants .....	33 082	34 867
<b>Total Actif</b>	<b>33 082</b>	<b>34 867</b>
Clients créditeurs mandants .....	33 528	34 867
<b>Total Passif</b>	<b>33 528</b>	<b>34 867</b>

## NOTE 28 – AUTRES INFORMATIONS

Dans le cadre de son activité, le Groupe Inovalis est amené à réaliser des investissements directs aux côtés de ses clients-investisseurs ; le Groupe effectue également des investissements immobiliers indirects au travers de sa détention d’Inovalis REIT.

La présente note a pour objectif de présenter la quote-part représentée par ces investissements dans l’actif net comptable consolidé du Groupe au 31/12/2019, d’en indiquer la valeur réévaluée, et ainsi de présenter l’Actif Net Réévalué (ANR) du Groupe. 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. L’effet d’impôt et le droit de transaction ne sont pas inclus dans le calcul de l’ANR.

Pour obtenir la valeur réévaluée de chaque investissement direct :

- Projets de promotion : prise en compte des bilans promoteurs et de la valeur de marché des actifs à 100% au 31/12/2019, puis prise en compte du taux de détention d’Inovalis dans chaque projet
- Immeubles Core/Core+ : prise en compte de la valeur de marché des actifs à 100% au 31/12/2019 lorsque celle-ci est différente de la valeur comptable, prise en compte des dettes et autres éléments de passif à leur valeur comptable, puis application du taux de détention d’Inovalis dans chaque immeuble

La valeur réévaluée des investissements indirects est basée sur les éléments composant la situation nette d’Inovalis REIT dans ses états financiers au 31/12/2019, auxquels a été appliquée la quote-part de détention d’Inovalis.

<b>ACTIF NET REEVALUE (ANR)</b>	<b># actifs</b>	<b>Capitaux propres (part du Groupe) 31/12/2019</b>	<b>Actif immobilier réévalué</b>	<b>Dettes financières et autres engagements réévalués</b>	<b>ANR à 100%</b>	<b>ANR Quote- Part Groupe</b>
En milliers d'euros						
Projets de promotion .....	4	4 294	325 676	(289 124)	36 552	16 661
Immeubles Core/Core+ .....	12	3 526	269 780	(201 392)	68 388	3 342
<b>Investissements immobiliers directs</b>	<b>16</b>	<b>7 820</b>	<b>595 456</b>	<b>(490 516)</b>	<b>104 940</b>	<b>20 004</b>
<b>Investissements immobiliers indirects (Inovalis REIT)</b>	<b>14</b>	<b>13 601</b>	<b>579 482</b>	<b>(360 318)</b>	<b>219 164</b>	<b>15 055</b>
<b>Total investissements immobiliers (1)</b>	<b>23</b>	<b>21 421</b>	<b>984 938</b>			<b>35 059</b>
Autres .....		257				257
<b>Total consolidé</b>		<b>21 678</b>				<b>35 316</b>

(1): les immeubles dans lesquels Inovalis est co-investisseur du REIT ont été retraités (dédoubleonnés) du nombre total d'actifs et de l'actif immobilier tot: