

ADOMOS

Société Anonyme au capital de 939 189,98 euros

Siège social : 75, Avenue des Champs-Élysées – 75008 PARIS

424 250 058 RCS PARIS

Comptes consolidés 2021

GROUPE ADOMOS - COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021

ACTIF				
en milliers d'euros			31/12/2021	31/12/2020
	<i>BRUT</i>	<i>AMORTISSEMENTS & PROVISIONS</i>	<i>NET</i>	<i>NET</i>
Ecart d'acquisition	0		0	0
Immobilisations Incorporelles	38 814	20 418	18 396	17 873
Immobilisations Corporelles	105	51	54	17
Immobilisations Financières	49	0	49	40
<i>total Actif Immobilisé</i>	<i>38 968</i>	<i>20 469</i>	<i>18 500</i>	<i>17 931</i>
Stocks et En-cours	2 395	869	1 526	2 217
Clients et comptes rattachés	632	29	603	732
Autres créances et comptes de régularisation	889	0	889	1 198
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	1 572	0	1 572	1 425
<i>total Actif Circulant</i>	<i>5 488</i>	<i>897</i>	<i>4 590</i>	<i>5 572</i>
TOTAL ACTIF	44 456	21 366	23 090	23 503

GROUPE ADOMOS - COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021

PASSIF		
en milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Capital	939	604
Réserves	17 048	17 205
Report à nouveau	0	0
Résultat	-2 098	-2 070
<i>Capitaux propres (part du groupe)</i>	<i>15 889</i>	<i>15 740</i>
Intérêts minoritaires	3	4
<i>Capitaux propres</i>	<i>15 893</i>	<i>15 744</i>
Provisions pour risques et charges	80	85
Emprunts et dettes financières	4 669	4 174
Fournisseurs et comptes rattachés	1 598	1 922
Autres dettes et comptes de régularisation	851	1 578
<i>total Dettes</i>	<i>7 117</i>	<i>7 674</i>
TOTAL PASSIF	23 090	23 503

GROUPE ADOMOS - COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
CHIFFRE D'AFFAIRES	6 139	7 132
<i>Chiffre d'affaires Immobilier</i>	2 709	3 301
<i>Chiffre d'affaires Marketing fiches</i>	1 936	1 772
<i>Chiffre d'affaires Marchand de biens</i>	1 494	2 059
Autres produits d'exploitation	403	754
Produits d'exploitation	6 541	7 886
Charges de personnel	-1 341	-1 119
Autres charges d'exploitation	-4 011	-4 611
Impôts et taxes	-40	-200
Amortissements et dotations nettes de reprises de provisions	-3 078	-3 778
Charges d'exploitation	-8 469	-9 708
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 928	-1 822
Produits financiers	-0	-0
Charges financières financiers	-147	-133
RESULTAT FINANCIER	-147	-133
RESULTAT COURANT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-2 075	-1 955
Produits exceptionnels	4	0
Charges exceptionnelles	-26	-110
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-22	-110
Impôt sur les sociétés	-1	-2
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-2 099	-2 068
INTERETS MINORITAIRES	-1	2
RESULTAT NET PART DU GROUPE	-2 098	-2 070

GROUPE ADOMOS

ANNEXES DES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021

SOMMAIRE

1. Présentation de l'évolution de l'activité de la société.....	1
2. Événements significatifs intervenus au cours de l'année 2021.....	1
3. Evènements postérieurs à la clôture	3
4. Activités en matière de recherche et développement.....	4
5. Évolution prévisible et perspectives d'avenir	4
6. Informations préalables.....	6
7. Principes et méthodes comptables	6
8. Bilan	9
9. Compte de résultat	13
10. Engagements hors bilans	16
11. Rémunération des dirigeants.....	16

1. Présentation de l'évolution de l'activité de la société

ADOMOS commercialise des biens immobiliers neufs offrant des opportunités de défiscalisation (loi Pinel, loueur en meublé,) à destination des particuliers.

Spécialiste de la génération de contacts qualifiés qu'elle a exploité de 2002 à 2010 exclusivement pour la vente au sein de son réseau propre d'agents commerciaux et de conseillers en gestion de patrimoine, la société a initié depuis 2011 une stratégie qualitative d'exploitation commerciale de son fichier de clientèle destinée à améliorer sa rentabilité et à réduire sa dépendance vis à vis des produits immobiliers de défiscalisation.

En 2021, Adomos a continué de développer son business model, fondé sur le développement des ventes croisées auprès des promoteurs et des professionnels du patrimoine, de l'immobilier et du marketing. L'activité se répartit en 4 pôles :

- Marketing Vente de leads
- Vente immobilière de biens immobiliers neufs
- Nouvelle activité d'opérateur immobilier (à travers les filiales SAS ADOMINVEST et ADOMINVEST 2) ;
- Administration de biens (à travers la filiale ADOMOS GESTION IMMOBILIERE). Le développement est fondé sur la maîtrise des coûts alliée à un investissement technologique important. Adomos, capable d'apporter des solutions globales à ses clients, a désormais un positionnement unique sur son marché qui lui apportera au cours de prochaines années un fort avantage concurrentiel, susceptible de créer un cercle vertueux de croissance et de rentabilité.

2. Événements significatifs intervenus au cours de l'année 2021

Nomination de Monsieur Franck ROSSET en qualité d'administrateur et Directeur Général

Au cours de sa séance du 1^{er} mars 2021, le Conseil d'administration a nommé Monsieur Franck ROSSET, co-fondateur d'ADOMOS et qui en a été le Président du Conseil de Surveillance pendant 10 ans de 1999 à 2009, au poste de Directeur Général de la Société pour conduire le projet de retournement et de croissance.

Monsieur Franck ROSSET a aussi été nommé administrateur en remplacement de Monsieur William BITAN, démissionnaire.

2.2 Démission de Madame Jeanne-Marie ROSSET de son mandat d'administrateur

Lors de sa séance du 12 avril 2021, le Conseil d'administration a constaté la démission de Madame Jeanne-Marie ROSSET de son mandat d'administrateur.

2.3 Emission d'une obligation convertible en actions à bons de souscription d'actions pour un montant de 10 millions d'euros

Afin d'assurer le financement de son activité, la Société a conclu en mars 2021 avec ATLAS CAPITAL MANAGEMENT (« ACM ») la mise en place d'une OCABSA (Obligation Convertible en Actions à Bons de Souscription d'Actions) pour un nominal de 10 M€ souscrite par le fonds ATLAS SPECIAL OPPORTUNITIES LLC. Le choix d'ACM s'est imposé du fait de son historique de partenariat depuis une dizaine d'années avec le groupe ADOMOS et de sa dimension internationale et institutionnelle. ACM a notamment participé avec succès à plusieurs opérations en France, en Italie et aux Etats-Unis.

Cet emprunt obligataire sera constitué au maximum de huit (8) tranches (« Tranches ») d'un montant maximum total de 10 000 000 euros constituées d'obligations convertibles en actions (« OCA ») auxquelles sont attachés des bons de souscription d'actions (« BSA »).

La Société contrôlera le calendrier de l'émission des Tranches à tout moment, étant précisé que (i) chaque Tranche pourra être émise sous réserve de l'écoulement d'une période de trente (30) jours de bourse depuis la dernière souscription par l'Investisseur, et (ii) la deuxième tranche pourra être émise après un délai de soixante (60) jours de bourse suivant la souscription de la première Tranche.

La Société a émis une première tranche de 300 OCABSA le 23 mars 2021 conduisant à la création de 300 OCA auxquelles sont attachées 2 178 649 BSA donnant droit chacun de souscrire une action de la Société au prix d'exercice de 0,459 euro.

2.4 Augmentation de capital consécutive à l'émission des ABSA

Lors de sa séance du 13 juillet 2021, le Conseil d'administration d'ADOMOS a constaté l'émission de 8 947 366 actions nouvelles ordinaires auxquelles sont assorties des bons de souscription d'action (« BSA », ensemble « ABSA »), d'un montant total de 1 699 999,54 €, au profit (i) d'ACHETER-LOUER.FR à hauteur de 6 315 788 actions nouvelles et (ii) de Monsieur D.M VAN DEN OUDEN à hauteur de 2 631 578 actions nouvelles.

Chaque action nouvelle est assortie d'un (1) BSA.

2.5 Augmentations de capital consécutives à la conversion des OCABSA

Pendant la période du 23 mars au 31 décembre 2021, 150 OCA ont été converties par « ACM », donnant lieu à la création de 7 810 202 actions nouvelles selon le détail ci-après :

Conversions des OCABSA en 2021		
Date de conversion	Nombre OCA converties	Nombre actions créées
14.04.2021	10	371 885
27.04.2021	10	386 697
29.06.2021	10	502 765
07.09.2021	10	496 031
13.09.2021	10	495 049
27.09.2021	20	964 785
13.10.2021	20	954 198
21.10.2021	40	2 014 098
29.11.2021	10	812 347
01.12.2021	10	812 347
Totaux :	150	7 810 202

2.6 Mise en place d'un plan d'attribution gratuite d'actions

Par décision du 26 octobre 2021, le Conseil d'administration de la Société, faisant usage de l'autorisation consentie par l'assemblée générale des actionnaires en date du 15 février 2021, a attribué gratuitement 4 553 480 actions au profit du Directeur Général d'ADOMOS, du Président du Conseil d'administration d'ADOMOS et de salariés. Les actions seront définitivement acquises à compter du 26 octobre 2023.

2.7 Incendie OVH

Les serveurs de la société hébergés chez OVH ont été victimes de l'incendie dans la nuit du 9 au 10 mars à Strasbourg. Face à l'absence de visibilité de la récupération du site front office et back office d'Adomos et en pleine période de

négociation de la mise en place du financement par Atlas Capital Groupe, la société a, de toute urgence, été obligée avec l'aide de partenaire extérieur de reconstruire une grande partie du site et du système informatique d'Adomos. Ces coûts ainsi que les manques à gagner générés par la désorganisation des services d'Adomos ont amené Adomos à engager des poursuites judiciaires contre OVH et lui réclamer autour d'1 million d'euros de dommages et intérêts.

2.8 Activité d'Opérateur Immobilier

Adomos s'est concentré sur la fin des ventes de son immeuble de Périgueux et n'a pas démarré la commercialisation d'autres produits anciens pour ne pas dégrader son BFR.

En conséquence, l'activité d'Opérateur Immobilier Ancien de 1 512 K€ est en recul de 27,8% par rapport à 2020.

Au cours de l'exercice, il a été vendu 19 appartements et le stock en cours était de 8 appartements au 31/12/2021.

2.8 RGPD

ADOMOS ne traitant aucune donnée sensible et les procédures antérieurement mises en place étant globalement conformes aux principales dispositions du Règlement Général des Données Personnelles (RGPD) entré en vigueur le 25 mai 2018, la société n'a connu aucun impact particulier de cette nouvelle réglementation sur son activité, en dehors de l'adaptation de certaines mentions légales figurant sur ses sites Internet.

Les derniers éléments de compliance fondés sur la capacité à valider par le DPO les éventuels risques que pourraient supporter les prospects présents dans la base de données Adomos en cas de piratage, seront effectués avant juin 2021 dans le respect des trois ans de la mise en place de la norme RGPD. La société est totalement confiante sur ses capacités à respecter et suivre les règles en vigueur, comme elle l'a toujours fait.

Aucun autre événement significatif ne nous semble devoir être signalé.

3. Evènements postérieurs à la clôture

3.1 Augmentation de capital consécutives à la conversion des OCABSA

Postérieurement au 30 décembre 2021, le solde de 150 OCABSA de la 1^{ère} tranche de l'Emprunt Obligataire a été converti donnant lieu à la création de 19 748 737 actions nouvelles.

Au 31 janvier 2022, la Société a donc augmenté son capital social d'un montant de 551 178, 78 euros par création de 27 558 939 actions nouvelles de la Société sur exercice de 300 OCABSA.

En conséquence, le capital social de la Société a ainsi été porté de 939 189, 98€ à 1 334 164,72 € au 31 janvier 2022.

3.2 Avenant au contrat d'émission d'OCABSA conclu avec ATLAS CAPITAL MANAGEMENT (« ACM »)

La Société a conclu le 1^{er} février 2022 avec ATLAS CAPITAL MANAGEMENT (« ACM ») un avenant au contrat de financement par OCABSA daté du 18 mars 2021 (le « Contrat de Financement ») aux termes duquel ils sont convenus que chaque tranche pourra être émise sous réserve de l'écoulement d'une période de trente (30) jours de bourse, ou de toute autre période acceptée par ce dernier, depuis la dernière souscription par ce dernier.

En accord avec « ACM », le Conseil d'administration a, lors de sa réunion du 2 février 2022, décidé de tirer 3 tranches d'OCABSA d'une valeur nominale de 1 million d'euros chacune, soit au total trois millions d'euros.

En application du Contrat de Financement, ces OCABSA ont été émises au prix de 90 % de leur valeur nominale.

Le produit net de cette opération, soit 2,7 M€ sera destiné à renforcer sa situation financière, son besoin en fonds de roulement et son développement.

Caractéristiques de l'opération

La Société a émis une tranche supplémentaire de 300 OCABSA le 2 février 2022 conduisant à la création de 300 OCA auxquelles sont attachées 10 000 000 de BSA donnant droit chacun de souscrire une action de la Société au prix d'exercice de 0,10 euro.

Les autres caractéristiques des OCABSA liés à l'émission des OCABSA demeurent inchangées.

A ce jour, cette nouvelle tranche a donné lieu aux conversions suivantes :

- 10 OCA ont été converties par « ACM » le 15/02/2022 donnant lieu à la création de 2 159 827 actions nouvelles,
- 10 OCA ont été converties par « ACM » le 24/02/2022 donnant lieu à la création de 2 159 827 actions nouvelles,
- 10 OCA ont été converties par « ACM » le 16/03/2022 donnant lieu à la création de 3 355 704 actions nouvelles,
- 10 OCA ont été converties par « ACM » le 24/03/2022 donnant lieu à la création de 3 355 704 actions nouvelles.

En conséquence de la conversion des 40 OCA, le capital social de la Société a ainsi été porté de 1 334 164,72 € à 1 554 785, 96 € par création d'un nombre total de 11 031 062 actions

Aucun autre événement significatif ne nous semble devoir être signalé.

4. Activités en matière de recherche et développement

Les frais de recherche engagés au cours de l'exercice ont été intégralement comptabilisés en charges. Les frais de développement ont été immobilisés à hauteur de 140 K€ en 2021 et 523 K€ en 2020.

5. Évolution prévisible et perspectives d'avenir

L'épidémie de Coronavirus et le confinement ont provoqué un ralentissement sensible de l'activité d'ADOMOS à partir du mois de mars 2020 qui s'est poursuivie en 2021.

Toutefois, fort des moyens financiers complémentaires procurés par les OCABSA, le Groupe va pouvoir sécuriser ses besoins en fonds de roulement et déployer son projet de croissance qui ambitionne d'atteindre à 3 ans 1 000 ventes (contre 200 en 2020) et de positionner ADOMOS comme la Fintech de l'épargne immobilière en Europe.

Cette trajectoire de croissance 2021-2023 s'inscrit dans un environnement très favorable :

- Le marché de l'immobilier neuf a un très fort potentiel de rebond en 2021 et 2022 :
 - La rareté des produits du fait des retards de construction et de dépôt de permis de construire consécutifs aux confinements devrait motiver les investisseurs à investir rapidement : en effet, à défaut de prendre position rapidement, les investisseurs risquent de ne pouvoir défiscaliser qu'à partir de 2023 / 2024 et acquérir des biens à des prix plus élevés du fait des surcoûts de construction liés aux nouvelles normes écologiques proposées par le gouvernement en début d'année. Les accords de commercialisation conclus par ADOMOS avec la plupart des promoteurs français devraient donner un

avantage concurrentiel significatif du fait de la profondeur et la largeur de la gamme d'appartements proposés à la vente.

- Accélération à court terme de l'investissement pour limiter le risque d'augmentation des prix à l'avenir liée aux nouvelles contraintes énergétiques de construction
- Dans l'immobilier ancien, la tendance lourde du déplacement des populations des grandes métropoles vers des villes plus petites est un mouvement de fond de retour à la nature qui motive les investisseurs à prendre position sur des biens immobiliers en province dont la croissance de valeur à terme semble plus garantie.

Enfin l'importante épargne disponible des Français accumulée pendant la crise sanitaire devrait devoir s'investir dans des projets refuges que l'investissement immobilier diversifié présenté par ADOMOS peut parfaitement satisfaire.

La continuité du programme d'investissement technologique devrait permettre pour 2022 :

- La création de la plateforme automatisée permettant l'achat en ligne de l'investissement immobilier : Certains investisseurs habitués aux outils de télétravail et habiles à la pratique des différents outils de calculs informatiques n'aiment pas être contactés par des commerciaux ni faire venir à leur domicile des CGP. Le nouveau service d'ADOMOS permettra à chacun d'identifier le type de bien et le cadre fiscal le plus approprié à son profil d'investisseur. La vente passant de la réservation, la mise en place du crédit jusqu'au passage chez le notaire, pourra se faire à distance dès que les outils d'Intelligence Artificielle d'ADOMOS auront pu être finalisés.

Ce nouveau circuit de distribution élargira le nombre de ventes en complément des solutions historiques.

En effet, l'investissement immobilier cumule différentes expertises immobilières, fiscales, de gestion locative et de mise en place du financement, qui doivent être articulées sur la base d'algorithmes intégrant aussi le profil et les attentes de l'investisseur.

- La participation à la création et à la commercialisation de NFT immobiliers : Les jetons non fongibles (NFT) sont des données stockées sur la blockchain qui certifient la propriété et l'unicité d'un actif numérique, appliqué à l'immobilier. L'investissement dans les nouvelles technologies de liquidité de l'immobilier permettra à chacun d'accéder à un rendement locatif pour des tickets d'entrée faibles et sans les frottements habituels des coûts de gestion, comme ceux des SCPI par exemple.

D'autres types de rendement immobilier similaire à celui associé au crowdfunding ou des approches de type gamification sont aussi en démarrage.

ADOMOS jouera dans ce nouveau champ de l'immobilier son rôle habituel de distributeur mais aussi souhaite participer technologiquement à la mise en place de ces nouveaux modèles avec une offre de produits adaptés, dans le cadre de partenariats stratégiques avec une ou des sociétés du secteur.

Pour mener à bien cette croissance attendue, la Société prévoit de conclure un certain nombre de partenariats stratégiques venant renforcer sa visibilité et sa capacité commerciale.

Dans la perspective d'une sortie de crise sanitaire avec une structure financière consolidée pour servir une ambition à la mesure du savoir-faire et de l'expertise d'ADOMOS dans l'investissement immobilier, le Groupe affiche sa confiance pour aborder l'exercice 2022 sous le signe de la reprise de son activité qui pourrait se traduire par le retour à une exploitation profitable.

6. Informations préalables

6.1 Périmètre

Le groupe ADOMOS est composé des sociétés suivantes :

Société	Forme juridique	N° SIRET	Siège social	Méthode de consolidation	% contrôle	% intérêt
ADOMOS	SA	424 250 058	75, avenue des Champs-Élysées 75008 Paris	Intégration globale	Société mère	Société mère
SELECTAUX	SAS	439 801 945	75, avenue des Champs-Élysées 75008 Paris	Intégration globale	100,00%	100,00%
ADOMINVEST	SAS	821 555 448	75, avenue des Champs-Élysées 75008 Paris	Intégration globale	95,00%	95,00%
ADOMINVEST 2	SNC	841 666 456	75, avenue des Champs-Élysées 75008 Paris	Intégration globale	99,99%	100,00%
ADOMOS PLACEMENT	SASU	832 599 559	75, avenue des Champs-Élysées 75008 Paris	Intégration globale	100,00%	100,00%
ADOMOS GESTION IMMOBILIERE	SAS	811 821 578	75, avenue des Champs-Élysées 75008 Paris	Intégration proportionnelle	50,00%	50,00%

6.2 Date de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les sociétés sont consolidées sur la base de leur bilan arrêté au 31 décembre 2021 d'une durée de 12 mois.

7. Principes et méthodes comptables

Les comptes consolidés du groupe ADOMOS au 31 décembre 2021 ont été établis conformément au CRC n°99-02 de la réglementation comptable.

7.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis par voie d'échange. Les logiciels et licences acquis par l'entreprise sont enregistrés au bilan pour leur valeur d'acquisition et amortis en linéaire sur une période d'1 à 5 ans.

Les fichiers clientèle acquis et respectant les principes du règlement CRC 2004-06 sont inscrits à l'actif du bilan et font l'objet d'un amortissement linéaire qui dépend de la durée de vie économique des fichiers. La durée d'amortissement est revue à chaque clôture en fonction de la mise à jour des données statistiques sur le chiffre d'affaires ventilé par année d'acquisition de fichiers. Ainsi, ces fichiers sont amortis linéairement sur une durée de 10 ans depuis le 1^{er} janvier 2010. Un test de dépréciation est réalisé lorsqu'il existe un indice de perte de valeur.

Les dépenses engagées pour l'amélioration et les nouveaux développements de l'outil informatique utilisé pour la commercialisation des produits immobiliers et la qualification des fiches clients, sont enregistrées au bilan et amorties

dès la livraison des modules sur une durée de 5 ans. Selon l'avis sur les actifs 2004-15, applicable depuis le 1^{er} janvier 2005, ces frais de développement doivent répondre aux 6 critères suivants pour être immobilisés :

- Faisabilité technique des développements ;
- Intention d'aller jusqu'au bout des développements ;
- Possibilité d'utiliser ces développements ou de les vendre ;
- Générer des avantages économiques futurs : existence d'un marché pour la production / les services issus de l'immobilisation incorporelle ou pour l'immobilisation incorporelle elle-même ou, si celle-ci doit être utilisée en interne, démontrer son utilité ;
- Ressources suffisantes pour mener à terme les développements et utiliser ou vendre les produits / les services associés ;
- Possibilité d'évaluer les coûts de façon fiable.

7.2 Immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- | | |
|--|-----------------------|
| - Installations générales et techniques | 5 à 8 ans en linéaire |
| - Matériels de bureau et matériels informatiques | 3 ans en linéaire |
| - Mobiliers de bureau | 4 ans en linéaire |

7.3 Immobilisations financières

Ce poste est constitué essentiellement de dépôts et cautionnement versés et autres immobilisations financières.

7.4 Travaux en cours sur les droits à commissions

Aux termes de contrats signés avec les promoteurs, ADOMOS est chargée de commercialiser les biens immobiliers, prospecter, rechercher et informer les acquéreurs et procéder à des réservations de lots avec ces investisseurs. ADOMOS a donc achevé sa mission lorsque la réservation est conclue.

Cependant, ADOMOS ne sera rémunérée que lors de la signature de l'acte notarié entre le promoteur et l'acquéreur.

Les travaux en cours, correspondent à des réservations, qui n'ont pas fait l'objet d'une réalisation définitive à la fin de la période, et sont valorisés à leur coût de revient moyen. Ces coûts comprennent une partie des dépenses techniques, commerciales et de marketing qui ont été engagées pour la signature de ces réservations. Ces travaux en cours font l'objet d'une dépréciation qui tient compte du taux de renonciation constaté sur la période et d'une analyse du risque de renonciation à la date d'arrêté des comptes. La provision pour dépréciation intègre le risque de renonciation mais également la limitation aux avantages futurs attendus (plafonnement au revenu maximum généré).

7.5 Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale et une provision pour dépréciation est constituée lorsqu'une perte probable apparaît. Lors du transfert de la créance à la société d'affacturage, le compte client est soldé.

7.6 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur valeur d'acquisition. Lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Les plus-values latentes à la clôture ne sont pas enregistrées dans le compte de résultat.

7.7 Provision pour risques et charges

Des provisions pour risques et charges sont constituées pour faire face aux sorties probables de ressources au profit des tiers, sans contrepartie pour la société. Ces provisions sont estimées en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêté des comptes.

7.8 Provisions pour congés payés, primes et intéressement

Les congés payés et les avantages accordés aux personnels sont évalués conformément aux règles applicables dans l'entreprise et provisionnés.

7.9 Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le groupe Adomos réalise son chiffre d'affaires au travers des prestations suivantes :

- Le pôle Marketing Lead réalise un chiffre d'affaires de 1 936 K€ en 2021 contre 1 772 K€ en 2020, soit une hausse de 9%.
- Le pôle « Ventes immobilier Neuf », composé principalement de commissions, réalise un chiffre d'affaires de 2 709 K€ en 2021 contre 3 301 K€ en 2020, soit une baisse de 18 %.
- Le pôle Opérateur Immobilier réalise un chiffre d'affaires de 1 494 K€ en 2021 contre 2 059 K€ en 2020, soit une baisse de 27 %. Cette nouvelle branche consiste à acquérir des immeubles entiers, les mettre en copropriété, réaliser des travaux de rénovation afin de commercialiser les appartements.

7.10 Dépenses de publicité et de marketing

Les dépenses de publicité et de marketing sont comptabilisées en charges, sauf celles concernant les travaux en-cours.

7.11 Impôt sur les sociétés et impôts différés

Les impôts sur les sociétés comprennent les impôts exigibles et les impôts différés.

En application du règlement CRC 99-02 sur les comptes consolidés rendant obligatoire la conception étendue, des impôts différés sont calculés sur les différences entre les bases fiscales et comptables en consolidation. Le calcul est effectué chaque année par entité fiscale selon la méthode du report variable.

Les taux d'impôts ayant été entérinés par un texte de loi sont retenus pour déterminer les impôts différés.

Les impôts différés actifs sont reconnus dans la mesure où il est probable que les résultats fiscaux futurs permettront leur imputation. Dans ces conditions et compte tenu du résultat fiscal de l'année, aucun actif d'impôt différé n'a été constaté. Par ailleurs, compte tenu des prévisions de résultats futurs et des risques inhérents à l'activité, aucun actif d'impôt différé n'a été déprécié.

Les impôts différés sont comptabilisés en charges ou en profits dans le compte de résultat sauf lorsqu'ils sont engendrés par des éléments imputés directement en capitaux propres. Dans ce cas, les impôts différés sont également imputés sur les capitaux propres.

8. Bilan

8.1 Immobilisations incorporelles

(en K€)	Valeur brutes au 31/12/2021	Amortissements	Valeurs nettes au 31/12/2021	Valeur brutes au 31/12/2020	Amortissements	Valeurs nettes au 31/12/2020
Logiciels, droits d'utilisation et de propriété	430	56	375	20	20	0
Fond commercial	120	0	120	120	0	120
Fichier clientèle	28 699	13 914	14 785	26 059	11 977	14 082
Module ERP	9 376	6 448	2 929	9 044	5 373	3 671
Immobilisation en cours	188	0	188	0	0	0
Total	38 814	20 418	18 396	35 243	17 370	17 873
Total Amortissements et provisions	-20 418			-17 370		
Total Immobilisations incorporelles nettes	18 396			17 873		

Fichier clientèle

L'acquisition de fichiers clientèle représentent un montant global brut de de 28 699 K€ au 31 décembre 2021 contre 26 059 K€ au 31 décembre 2020 et un montant net de 14 785 K€ au 31 décembre 2021 contre 14 082 K€ au 31 décembre 2020.

Module ERP

Les investissements de ce poste correspondent principalement à des dépenses engagées pour l'amélioration de modules existants et le développement de nouveaux modules complémentaires d'ERP destinés à automatiser l'ensemble des processus du groupe pour un montant global brut de de 9 376 K€ au 31 décembre 2021 contre 9 044 K€ au 31 décembre 2020 et un montant global net de 2 929 K€ au 31 décembre 2021 contre 3 671 K€ au 31 décembre 2020.

Un test de dépréciation a été réalisé au 31 décembre 2021 sur l'ensemble des immobilisations incorporelles.

En ce qui concerne l'évaluation de la valeur d'utilité, celle-ci est fondée sur la méthode des flux nets futurs de trésorerie actualisés et les principales hypothèses utilisées sont les suivantes :

- Prévisionnel de chiffre d'affaires généré par les activités de ventes de biens neufs et d'opérateur immobilier sur la base des fiches et par la commercialisation de fiches qualifiées sur 15 ans, correspondant à la durée estimée d'utilisation des fiches ;
- Taux d'actualisation de 5 % ;

Sur la base des hypothèses retenues ci-dessus, la valeur d'utilité des actifs incorporels nets reste supérieure à leur valeur comptable au 31 décembre 2021.

8.2 Immobilisations corporelles

(en K€)	31/12/2021	31/12/2020
Installations, matériels et outillages industriels	74	46
Matériels de bureau et informatique	29	29
Mobilier	2	11
Total Immobilisations incorporelles brutes	105	86
Total Amortissements et provisions	-51	-69
Total Immobilisations incorporelles nettes	54	17

8.3 Immobilisations financières

(en K€)	31/12/2021	31/12/2020
Dépôts , cautionnement et prêts	49	40
Titres de participation	0	0
Créances sur participation	0	0
Total immobilisations financières brutes	49	40
Total provisions	0	0
Total immobilisations financières nettes	49	40

Ce poste est constitué des titres de dépôts et cautionnements versés.

8.4 Travaux en-cours

Les travaux en cours, correspondent aux éléments suivants :

- A des réservations, qui n'ont pas fait l'objet d'une réalisation définitive à la fin de la période pour un montant de 1 803 K€ au 31 décembre 2021 (contre 1 898 K€ au 31 décembre 2020). Ces travaux sont valorisés à leur coût de revient moyen. Ces coûts comprennent une partie des dépenses techniques, commerciales et de marketing qui ont été engagées pour la signature de ces réservations. Ces travaux en cours ont été dépréciés à hauteur de 869 K€ au 31 décembre 2021 (contre 1190 K€ au 31 décembre 2020).
- un immeuble qui est destiné à la revente une fois les travaux achevés pour un montant de 592 K€ au 31 décembre 2021.

8.5 Echancier des créances

L'ensemble des créances de la société présente au 31 décembre 2021 ont une échéance de moins d'un an.

Les créances clients sont valorisées à leur valeur nominale pour un montant de 632 K€ au 31 décembre 2021 contre 753 K€ au 31 décembre 2020.

La valeur nette comptable des créances clients et comptes rattachés s'établit ainsi à 603 K€ au 31 décembre 2021 contre 732 K€ au 31 décembre 2020.

Le poste des autres créances et comptes de régularisation qui s'élève à 889 K€ au 31 décembre 2021 (contre 1 198 K€ au 31 décembre 2020) est composé des éléments suivants :

(en K€)	31/12/2021	31/12/2020
Avances et acomptes versés	193	154
Autres créances	14	11
Créances de TVA	491	873
Etat, impôts	0	0
Impôt différé actif	0	0
Autres débiteurs	85	107
Dépréciation débiteur	0	0
Charges constatées d'avance	106	53
Total des autres créances	889	1198

8.6 Trésorerie nette

(en K€)	31/12/2021	31/12/2020
Disponibilités	1572	1425
CBC	-3	-3
Trésorerie d'encaisse	1569	1422
Valeurs mobilières de placement	0	0
Total Trésorerie nette	1569	1422

La trésorerie nette consolidée est passée de 1 422 K€ au 31 décembre 2020 à 1 569 K€ au 31 décembre 2021.

8.7 Capital et prime d'émission

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES				
	Capital	Réserves	Résultat	Total
<i>Situation à la clôture du 31/12/2020</i>	604	17 205	-2 070	15 740
Affectation du résultat n-1		-2 070	2 070	0
Augmentation Capital	335	1 913		2 248
Résultat Groupe Adomos 2020			-2 133	-2 133
<i>Situation à la clôture du 31/12/2021</i>	939	17 048	-2 133	15 854

CAPITAL POTENTIEL :

Information sur les obligations convertibles

Les caractéristiques des bons de souscription d'actions (OCA) émis par la société et en vigueur au 31/12/2021 sont résumées dans le tableau ci-après :

Date du Conseil d'administration	Date d'émission des OCA :	Prix de conversion (au cours du 31/12/2021)	Nombre d'actions potentielles restant à créer au 31/12/2021	Date limite d'exercice
18/03/2021	23/03/2021	0,09 €	15 000 000	22/03/2024

Informations sur les options ou achat d'actions

Aucun plan d'options de souscription ou d'achat d'actions n'est encore en vigueur et n'a été mis en œuvre par le Conseil d'administration au cours de l'exercice écoulé.

Information sur l'attribution gratuite d'actions

Les caractéristiques des actions gratuites à créer (AGA) attribuées par la société et en vigueur au 31/12/2021 sont résumées dans le tableau ci-après :

Date du Conseil d'administration	Date d'attribution des AGA :	Prix de création	Nombre d'actions potentielles à créer au 31/12/2021	Date de création
26/10/2021	26/10/2021	0,02 €	4 533 840	26/10/2023

Informations sur les bons de souscription d'actions

Les caractéristiques des bons de souscription d'actions (BSA) émis par la société et en vigueur au 31/12/2021 sont résumées dans les tableaux ci-après :

Date du Conseil d'administration	Date d'émission des BSA :	Prix de conversion (au cours du 31/12/2021)	Nombre d'actions potentielles restant à créer au 31/12/2021	Date limite d'exercice
18/03/2021	23/03/2021	0,45 €	2 204 585	22/03/2024

Date du Conseil d'administration	Date d'émission des BSA :	Prix de conversion (au cours du 31/12/2021)	Nombre d'actions potentielles restant à créer au 31/12/2021	Date limite d'exercice
30/06/2021	13/07/2021	0,19 €	4 473 683	01/07/2025

Informations sur les bons de souscription de parts de créateur d'entreprise

Au cours de l'exercice 2021, le Conseil d'administration n'a procédé à aucune émission de bons de souscription d'actions (BSPCE) au profit de salariés et mandataires sociaux d'ADOMOS.

Aucun plan de BSPCE n'était en vigueur au cours de l'exercice écoulé.

8.8 Provisions pour risques et charges

(en K€)	31/12/2020	+	-	31/12/2021
Provisions pour risques divers	85		5	80
Total provisions pour risques et charges	85	0	5	80

Au 31 décembre 2021, les provisions comptabilisées pour 80 K€ correspondent à des litiges divers.

8.9 Emprunts et dettes financières

Les emprunts et dettes financières du groupe Adomos s'élèvent à 4 669 K€ au 31 décembre 2021 contre 4 174 K€ au 31 décembre 2020.

ADOMOS a une dette financière sous forme d'obligations convertibles de 1 350 K€ exerçable jusqu'au 18 mars 2024.

Par ailleurs, la filiale ADOMINVEST 2 a une dette de 800 000 K€ contractée en mars 2021 auprès de la société FUNDIMMO en remplacement de celle qui avait été contractée auprès d'HOMMUNITY pour l'acquisition de l'immeuble de Périgueux.

Les prêts garantis par l'Etat représentent 1 850 K€.

8.10 Dettes fournisseurs et autres dettes

Au 31 décembre 2021, les dettes fournisseurs du groupe Adomos (1 598 K€) présentent une échéance à moins d'un an (contre 1 922 K€ au 31 décembre 2020).

Les autres dettes et comptes de régularisation s'élèvent à 851 K€ au 31 décembre 2021 contre 1 578 K€ au 31 décembre 2020 et se décomposent de la manière suivante :

- Dettes sociales : 414 K€
- Dettes fiscales : 336 K€
- Dettes sur immobilisations : 31 K€
- Produits constatés d'avance : 12 K€
- Autres dettes diverses : 58 K€

L'échéance des dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales présente toutes une échéance à moins d'un an au 31 décembre 2021.

8.11 Risque de taux ou risque devises

Il n'existe aucun actif, passif ou engagement comportant un risque de taux ou un risque devises.

9. Compte de résultat

9.1 Ventilation des produits d'exploitation

(en K€)	31/12/2021	31/12/2020	Var K€	Var %
Chiffre d'Affaires	6 139	7 132	-993	-14%
Chiffre d'affaires Immobilier	2 709	3 301	-593	-18%
Chiffre d'affaires Marketing fiches	1 936	1 772	164	9%
Chiffre d'affaires Marchand de biens	1 494	2 059	-564	-27%
Chiffre d'affaires Commissions	0	0	0	0%
Refacturations diverses	0	0	0	0%
Autres Produits d'Exploitation	403	754	-351	-47%
Production stockée	-95	104	-199	-192%
Production immobilisée	140	614	-475	-77%
Reprises sur provisions	336	0	336	100%
Travaux en cours	0	0	0	0%
Produits d'exploitation divers	22	36	-14	-38%
Produits d'exploitation	6 541	7 886	-1 344	-17%
Dont chiffre d'affaires étranger (réalisé dans l'Union Européenne)	0	0		

Dans un contexte de conjoncture économique très dégradée par la crise sanitaire, ADOMOS a connu une baisse significative de son activité en 2021, avec des produits d'exploitation consolidés de 6 541 K€ (contre 7 886 K€ en 2020) soit une baisse de 17 %.

9.2 Autres achats et charges externes

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 4 011 K€ au 31 décembre 2021 contre 4 611 K€ au 31 décembre 2020.

(en K€)	31/12/2021	31/12/2020
Charges locatives et de copropriété	93	88
Honoraires Ingénierie	48	37
Rétrocession de commission	1618	1999
Honoraires juridiques et comptables	307	178
Honoraires de gestion et de conseil	387	313
Honoraires de développement des ERP	34	128
Autres honoraires d'exploitation	12	12
Marketing	130	121
Publicité	6	8
Déplacement, missions et réceptions	77	26
Frais postaux et frais de télécom.	31	35
Achats de marchandises	916	936
Autres charges d'exploitation	352	729
Total	4011	4611

Les rétrocessions sont essentiellement composées de commissions payées aux conseillers en patrimoine, partenaires d'ADOMOS lors de la réalisation de la vente des biens immobiliers.

9.3 Effectif moyen

L'effectif moyen du groupe Adomos est le suivant :

Effectifs	31/12/2021	31/12/2020
Ingénieurs & Cadres	7	6
Maîtrise & Techniciens	2	2
Employés	10	10
TOTAL	19	18

9.4 Principales composantes du résultat financier

(en K€)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus de VMP	0	0
Revenus de créances liées aux participations	0	0
Gains de change	0	0
Reprises de provisions	0	0
Autres produits financiers	0	0
Total Produits financiers	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions	0	0
Perte sur créances liés aux participations	0	0
Intérêts et charges assimilées	147	133
Intérêts sur emprunt obligataire	0	0
Charges nettes s/ cession VMP	0	0
Perte de change	0	0
Total Charges financières	147	133
Résultat financier	-147	-133

Au 31 décembre 2021, le résultat financier est de -147 K€ (contre -133 K€ au 31 décembre 2020) et se décompose de la manière suivante :

- Intérêts bancaires et emprunts pour 96 K€ au 31 décembre 2021 (contre 61 K€ au 31 décembre 2020)
- Intérêts sur emprunts obligataire pour 51 K€ au 31 décembre 2021 (contre 72 K€ en 2020)

9.5 Principales composantes du résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels	4	-
Produits exceptionnels sur opération de gestion	4	-
Produits exceptionnels sur opération en capital	-	-
Reprises sur provisions et transfert de charge	-	-
Total Produits exceptionnels	4	0
Charges exceptionnelles	26	110
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	26	110
Charges exceptionnelles sur opération en capital	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Total charges exceptionnelles	26	110
Résultat exceptionnel	-22	-110

Au 31 décembre 2021, le résultat exceptionnel est de - 22 K€ (contre - 110 K€ au 31 décembre 2020) et se décompose de la manière suivante :

- Les produits exceptionnels de 4 K€ au 31 décembre 2021 se composent de 3 K€ d'indemnités concernant un litige et 1K€ de régularisations diverses.
- Les charges exceptionnelles de 26 K€ au 31 décembre 2021 se composent essentiellement de régularisations diverses pour 4 K€ et d'amendes et pénalités pour 22 K€.

10. Engagements hors bilans

10.1 Engagements de crédit – bail

La société n'a aucun engagement hors bilan.

10.2 Engagements et caution

Engagements reçus : Etat pour 1 850 K€ (PGE)

10.3 Indemnités de départ en retraite

Le montant des droits qui seraient acquis par les salariés pour le calcul des indemnités de départ à la retraite, est déterminé en fonction de leur ancienneté et en tenant compte d'un pourcentage de probabilité de présence dans l'entreprise à l'âge de la retraite. Compte tenu de l'effectif, de l'ancienneté moyenne au 31 décembre 2021, l'indemnité de fin de carrière s'élève à 89 K€.

Les hypothèses de calcul sont les suivantes :

- Age estimé de départ à la retraite : 65 ans
- Taux d'actualisation financière : 1 %
- Rotation du personnel : Moyenne

11. Rémunération des dirigeants

Au 31 décembre 2021, la rémunération brute globale des membres du conseil d'administration s'est élevée à 777 K€.