

**A.M.O. Finance**

107, bd Périer  
13008 Marseille

**ADOMOS**

**Société anonyme au capital de 604 038.62 euros**

Siège social :  
75 avenue des Champs Elysées  
75008 PARIS

R.C.S. 424 250 058

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

**Exercice clos le 31 Décembre 2019**

## **A.M.O. Finance**

107, bd Périer  
13008 Marseille

A l'attention des actionnaires

### **I. Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ADOMOS 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 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 de la société à la fin de cet exercice.

### **II. 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 1<sup>er</sup> 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.

### **III. 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.

#### Valorisations des immobilisations incorporelles comprenant les fichiers clientèle et l'outil informatique :

La valeur des fichiers clientèle acquis ainsi que les développements de l'outil informatique figurant en immobilisations incorporelles ont été soumis à un test de dépréciation par la société comme décrit dans la note 7.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que, sur la base des informations disponibles à ce jour, les prévisions de flux de trésorerie et les hypothèses utilisées. Ces estimations ont par nature un caractère incertain, leur réalisation étant susceptible de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées.

Nous avons également vérifié que les notes susmentionnées de l'annexe donnent une information appropriée.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont également consisté à apprécier les données sur lesquelles se fonde la valeur de ces actifs et à contrôler la cohérence d'ensemble des hypothèses retenues avec les données prévisionnelles issues des plans d'affaires établis sous le contrôle du Conseil d'Administration.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes et des informations comptables fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application

#### **IV. 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 relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

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 au Conseil d'Administration appelé à statuer sur les comptes.

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

## **V. 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.

## **VI. 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 annuels ;
- 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 annuels 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.

Fait à Marseille, le 29 avril 2020

Le commissaire aux comptes

**A.M.O Finance**

Représentée par

**Alain Amoyal**

Associé



**GROUPE ADOMOS - COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019**

<b>ACTIF</b>				
en milliers d'euros			31/12/2019	31/12/2018
	<i>BRUT</i>	<i>AMORTISSEMENTS &amp; PROVISIONS</i>	<i>NET</i>	<i>NET</i>
Ecart d'acquisition (4.1.1)	0		0	0
Immobilisations Incorporelles (4.1.2)	32 543	14 741	17 802	14 727
Immobilisations Corporelles (4.1.3)	85	64	21	23
Immobilisations Financières (4.1.4)	40	0	40	39
<i>total Actif Immobilisé</i>	<i>32 668</i>	<i>14 805</i>	<i>17 863</i>	<i>14 789</i>
Stocks et En-cours (4.2)	4 634	90	4 544	4 319
Clients et comptes rattachés (4.3)	406	20	386	709
Autres créances et comptes de régularisation	1 591	0	1 591	1 675
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (4.4)	962	0	962	1 237
<i>total Actif Circulant</i>	<i>7 592</i>	<i>110</i>	<i>7 482</i>	<i>7 940</i>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>40 260</b>	<b>14 915</b>	<b>25 345</b>	<b>22 729</b>

**GROUPE ADOMOS - COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019**

<b>PASSIF</b>		
en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Capital (4.5)	609	603
Réserves (4.5)	15 233	13 242
Report à nouveau	0	-4
Résultat (4.5)	1 967	2 006
<i>Capitaux propres (part du groupe)</i>	<i>17 809</i>	<i>15 846</i>
Intérêts minoritaires	0	0
<i>Capitaux propres</i>	<i>17 809</i>	<i>15 846</i>
Provisions pour risques et charges (4.6)	40	55
Emprunts et dettes financières (4.7)	3 517	2 764
Fournisseurs et comptes rattachés	2 331	2 540
Autres dettes et comptes de régularisation (4.8)	1 648	1 524
<i>total Dettes</i>	<i>7 496</i>	<i>6 828</i>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>25 345</b>	<b>22 729</b>

**GROUPE ADOMOS - COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019**

<b>COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
CHIFFRE D'AFFAIRES <i>(4.9.1)</i>	9 341	7 453
<i>Chiffre d'affaires Immobilier</i>	4 444	4 187
<i>Chiffre d'affaires Marketing fiches</i>	3 836	3 249
<i>Chiffre d'affaires Marchand de biens</i>	1 062	17
Autres produits d'exploitation <i>(4.9.2)</i>	1 891	1 619
<b>Produits d'exploitation <i>(4.9)</i></b>	<b>11 232</b>	<b>9 072</b>
Charges de personnel	<b>-1 218</b>	<b>-1 264</b>
Autres charges d'exploitation <i>(4.9.3)</i>	<b>-5 093</b>	<b>-3 524</b>
Impôts et taxes	<b>-239</b>	<b>-109</b>
Amortissements et dotations nettes de reprises de provisions	<b>-2 216</b>	<b>-1 932</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-8 766</b>	<b>-6 829</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 466</b>	<b>2 244</b>
Produits financiers	163	0
Charges financières financiers	<b>-328</b>	<b>-66</b>
<b>RESULTAT FINANCIER <i>(4.10)</i></b>	<b>-165</b>	<b>-66</b>
<b>RESULTAT COURANT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>2 301</b>	<b>2 178</b>
Produits exceptionnels	92	21
Charges exceptionnelles	<b>-59</b>	<b>-18</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL <i>(4.11)</i></b>	<b>33</b>	<b>3</b>
Impôt sur les sociétés <i>(4.12)</i>	<b>-368</b>	<b>-175</b>
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>1 966</b>	<b>2 006</b>
INTERETS MINORITAIRES	<b>-0</b>	0
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>1 966</b>	<b>2 006</b>

**TABLEAU DE FINANCEMENT GROUPE ADOMOS 30 JUIN 2019**

(En K€)	31/12/2019	31/12/2018
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>		
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	1 967	2 006
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
-Amortissements et provisions	2 705	2 265
-Variations des impôts différés	0	0
-Plus-values de cessions, nettes d'impôt	0	0
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT DES SOCIETES INTEGREES	4 672	4 271
- VARIATION DU BFR LIE A L'ACTIVITE	<b>-361</b>	<b>-2 850</b>
<i>Flux net de trésorerie généré par l'activité</i>	<i>4 311</i>	<i>1 421</i>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations	<b>-5 285</b>	<b>-5 077</b>
Cession d'immobilisation, nette d'impôt	0	0
Incidence des variations de périmètre	0	0
<i>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</i>	<b><i>-5 285</i></b>	<b><i>-5 077</i></b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	0
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	0
Augmentation de capital en numéraire	2	165
Emissions d'emprunts	1 628	2 440
Remboursements d'emprunts	<b>-918</b>	<b>-16</b>
<i>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</i>	<i>712</i>	<i>2 590</i>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-263</b>	<b>-1 066</b>
Trésorerie d'ouverture	1 219	2 285
Trésorerie de clôture	956	1 219
Incidence des variations de cours des devises		

# **GROUPE ADOMOS**

**ANNEXES DES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019**

## SOMMAIRE

1. Présentation de l'évolution de l'activité de la société.....	1
2. Événements significatifs intervenus au cours de l'année 2019.....	1
3. Evènements postérieurs à la clôture .....	2
4. Activités en matière de recherche et développement.....	3
5. Évolution prévisible et perspectives d'avenir.....	3
6. Informations préalables.....	4
7. Principes et méthodes comptables .....	4
8. Bilan .....	7
9. Compte de résultat .....	11
10. Engagements hors bilans .....	14
11. Rémunération des dirigeants.....	15

## 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. Cette activité de commercialisation des fiches qualifiées (leads) a continué son essor en 2019.

En 2019, 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 2019

### Augmentation de capital par exercice de BSA cotés

A la suite de l'Assemblée générale du 3 avril 2018, Le groupe ADOMOS avait attribué gratuitement 60 174 902 BSA aux actionnaires (cinq BSA ayant été attribués gratuitement pour vingt-huit actions existantes de la Société).

Jusqu'à la date de regroupement des actions du 12 mai 2018, un BSA donnait le droit de souscrire une action ADOMOS au prix d'exercice de 0,07 €. Depuis le regroupement des actions opéré le 12 mai 2018, treize (13) BSA donnaient le droit de souscrire une (1) action ADOMOS au prix d'exercice de 0,91 €. Les BSA faisaient l'objet d'une cotation sur Euronext Growth depuis le 10 avril 2018. La période d'exercice de 24 mois a expiré le 12 avril 2019. Du 1er Janvier au 12 avril 2019, un nombre total de 887 562 BSA a été exercé au prix unitaire de 0,91 euro par action pour souscrire 68 274 actions nouvelles de 0,02 € de valeur nominale, a été versée la somme totale de 62 129,34 € correspondant à la totalité du nominal (à concurrence de 1 365,48 €) et de la prime d'émission (à concurrence de 60 763,86 €) desdites actions nouvelles.

Le capital social de la Société est ainsi porté de 602 673,14 € à 604 038,62 €.

### Développement de l'activité d'Opérateur Immobilier

ADOMOS avait acquis via sa filiale Adominvest son premier immeuble en 2017 à Beaucaire pour un montant de 360 K€ et un second immeuble à Périgueux en septembre 2018 par la SNC Adominvest 2 pour un montant de 2,4 M€ auxquels s'ajoutent 528 K€ de travaux. Les deux immeubles sont loués et destinés à être revendus par appartements à des investisseurs. L'immeuble de Beaucaire a été vendu dans sa totalité en Janvier 2020, 10 appartements de l'immeuble de Périgueux ayant été vendu au 31.12.2019, 50 autres appartements étant sous compromis ou sous option, soit un taux de commercialisation de 83%.

### Poursuite de la relance de la filiale Selectaux

Adomos a continué de relancer sa filiale détenue à 100 % Selectaux, auprès de laquelle elle avait décidé en 2015 d'externaliser une partie de son activité de marketing direct et de ventes de leads. Cette externalisation a pour but d'élargir le potentiel commercial de cette activité à de nouveaux clients et partenaires via la séparation des activités de vente immobilières de celle de vente de leads, tout en préservant le potentiel de marge des deux activités au sein de la maison mère. La mise en œuvre opérationnelle d'exploitation de l'ensemble des fichiers, aussi bien dans la filiale Selectaux que dans Adomos via une stratégie d'enrichissement emailing, a fait ses preuves en 2019. Cette nouvelle configuration vise à permettre à Selectaux de se positionner au cours des prochaines années comme un acteur significatif du marché des « data » à valeur ajoutée. Chez Adomos et ses filiales, ces fichiers sont rentabilisés, aussi bien via les activités de ventes immobilières de biens neuf sur fiches que par la nouvelle activité de vente de biens anciens sur fiches. En 2019, cette stratégie a permis une augmentation des produits d'exploitation.

### **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.

### **3. Evènements postérieurs à la clôture**

Alors que l'année 2020 s'annonçait sous les meilleurs auspices, l'épidémie de Coronavirus et le confinement ont provoqué un ralentissement sensible de l'activité d'Adomos à partir du mois de mars 2020.

- Marketing Lead : les rendez-vous commerciaux étant impossibles, tous les clients ont suspendu leur commande de leads le temps du confinement.
- Vente Immobilier Neuf et Opérateur Immobilier : les actes notariés, suspendus pendant le confinement (à l'exception de rares signatures électroniques), ne devraient être que décalés et devraient reprendre normalement en juin ou juillet.
- Les réservations et compromis de ventes non signés pendant cette période sont par contre perdus, et auront donc un impact négatif sur l'exercice en cours.
- Toutefois, les lots non encore vendus de Périgueux continuent de générer une rentabilité locative élevée et bénéficient d'une assurance loyers impayés.

On peut ainsi à mi-avril, estimer l'impact direct à 2 à 3 mois de chiffre d'affaires en fonction de la durée du confinement et du rythme de la reprise.

Afin d'absorber la perte de chiffre d'affaires et le report des encaissements, Adomos a pris des mesures strictes :

Report provisoire de tous les investissements concernant aussi bien le marketing, les achats de fichiers clients que les immeubles dont l'acquisition était en cours à Bourges et à Modane, ainsi que ceux qui sont en négociation.

Pour ces immeubles, l'incertitude portait en effet :

- ✓ Sur la finalisation de leur financement et des actes notariés d'acquisition,
- ✓ Sur la réalisation des travaux de rénovation, qui auraient certainement été retardés par manque de disponibilité des entreprises dans les prochains mois,
- ✓ Sur le délai de vente des appartements post confinement.

Adomos entend finaliser les ventes de son immeuble de Périgueux, déjà commercialisé à 83% (promesses de ventes et options fermes), celui de Beaucaire ayant été vendu en totalité en janvier 2020 et reprendre au second semestre 2020 les nouveaux investissements, dès lors que l'environnement sanitaire, économique et financier offrira une meilleure visibilité.

Utilisation des différents leviers de soutien proposés par l'Etat : chômage partiel et Prêt BPI d'ores et déjà obtenus.

Ayant pris les mesures de prudence indispensables, Adomos dispose de la trésorerie nécessaire pour passer sans difficulté la période de confinement, y compris si elle était prolongée au-delà du 11 mai 2020 ou si le déconfinement progressif entraînait une reprise d'activité très réduite cet été.

#### **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 1 089 K€ au 31 décembre 2019 contre 1135 K€ au 31 décembre 2018.

#### **5. Évolution prévisible et perspectives d'avenir**

L'impact du Coronavirus sur le second semestre 2020 et sur 2021 dépendra de l'évolution de la situation économique globale, des effets des plans de relance et du comportement des investisseurs. Le scénario le plus vraisemblable semble être un report de l'investissement vers l'immobilier pour plusieurs raisons :

- Les investisseurs souhaiteront orienter leur épargne vers un actif réel et moins volatil que les actifs financiers.
- Les taux d'intérêts devraient rester bas sur une longue période, ce qui est un facteur décisif de soutien à l'achat immobilier.
- Un éventuel retour de l'inflation annoncé par plusieurs économistes en raison des mesures de soutien massif serait très favorable à l'immobilier, dont les rendements et la valeur sur le moyen et long terme sont indexés sur la hausse des prix.
- La niche spécifique de l'immobilier résidentiel choisie par Adomos pourrait être épargnée par une crise, au contraire de l'immobilier commercial. En effet, le besoin de logement sera toujours présent et a été mis en valeur par le confinement. De plus :
  - Pour l'immobilier neuf, il semble probable qu'une nouvelle loi incitative remplaçant la Loi Pinel sera mise en place afin de soutenir le secteur de la construction et du BTP qui représente environ 20% du PIB.

- Pour l'immobilier ancien rénové, les valeurs d'achat et de revente sont basses (autour de 1 000 € le m<sup>2</sup>) ; le schéma proposé par Adomos à ses clients sécurise les loyers à percevoir grâce à des assurances sur loyers impayés, qui avaient parfaitement joué leur rôle protecteur lors de la crise en 2008. Par ailleurs, sur cette niche encore peu développée, Adomos disposera de capacités de négociation à l'achat considérablement renforcées.

Ainsi, paradoxalement, après un effet provisoire de baisse d'activité en 2020, la crise sanitaire et économique pourrait faire de l'investissement immobilier dans le secteur résidentiel une véritable valeur refuge pour les prochaines années.

## 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 2019 d'une durée de 12 mois.

## 7. Principes et méthodes comptables

Les comptes consolidés du groupe ADOMOS au 31 décembre 2019 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 3 836 K€ en 2019 contre 3 249 K€ en 2018, soit une progression de 18%, grâce à la consolidation de ses clients historiques et en conquérant de nouveaux clients.
- Le pôle « Ventes immobilier Neuf », composé principalement de commissions, réalise un chiffre d'affaires de 4 444 K€ en 2019 contre 4 187 K€ en 2018, soit une progression de 6%. En 2019, 315 actes ont été signés, contre 275 actes en 2018.
- Le pôle Opérateur Immobilier réalise un chiffre d'affaires de 1 062 K€ en 2019 contre 17 K€ en 2018. Cette nouvelle branche consiste à acquérir des immeubles entiers, les mettre en copropriété, réaliser des travaux de rénovation afin de commercialiser les appartements. En plus des loyers générés par les appartements en 2019, 10 appartements ont été vendus au 31 décembre 2019, expliquant la forte progression de ce pôle.

## **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 31/12/2019	Amortissements	Valeurs nettes au 31/12/2019	Valeurs nettes au 31/12/2018
Logiciels, droits d'utilisation et de propriété	20	17	3	7
Fond commercial	120	0	120	120
Fichier clientèle	23 973	10 313	13 660	10 971
Module ERP	8 429	4 411	4 019	3 629
<i>Total</i>	<i>32 543</i>	<i>14 741</i>	<i>17 802</i>	<i>14 727</i>

#### Fichier clientèle

L'acquisition de fichiers clientèle représentent un montant global brut de de 23 973 K€ contre 19 779 K€ au 31 décembre 2018 et un montant net de 13 660 K€ au 31 décembre 2019 contre 10 971 K€ au 31 décembre 2018.

#### 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 8 429 K€ au 31 décembre 2019 contre 7 340 K€ au 31 décembre 2018 et un montant global net de 4019 K€ contre 3 629 K€ au 31 décembre 2018.

Un test de dépréciation a été réalisé au 31 décembre 2019 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 2019.

## 8.2 Immobilisations corporelles

(en K€)	31/12/2019	31/12/2018
Installations, matériels et outillages industriels	46	41
Matériels de bureau et informatique	28	27
Mobilier	11	11
<b>Total Immobilisations incorporelles brutes</b>	<b>85</b>	<b>79</b>
<b>Total Amortissements et provisions</b>	<b>-64</b>	<b>-56</b>
<b>Total Immobilisations incorporelles nettes</b>	<b>21</b>	<b>23</b>

## 8.3 Immobilisations financières

(en K€)	31/12/2019	31/12/2018
Dépôts , cautionnement et prêts	40	44
Titres de participation	0	0
Créances sur participation	0	0
<b>Total immobilisations financières brutes</b>	<b>40</b>	<b>44</b>
Total provisions	0	0
<b>Total immobilisations financières nettes</b>	<b>40</b>	<b>44</b>

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 1795 K€ au 31 décembre 2019 (contre 1 577 K€ au 31 décembre 2018). 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 90 K€ au 31 décembre 2019 (contre 110 K€ au 31 décembre 2018).
- 2 immeubles qui sont destinés à la revente une fois les travaux achevés pour un montant de 2 840 K€ au 31 décembre 2019.

## 8.5 Echancier des créances

L'ensemble des créances de la société présente au 31 décembre 2019 ont une échéance de moins d'un an.

Les créances clients sont valorisées à leur valeur nominale pour un montant de 406 K€ au 31 décembre 2019 contre 727 K€ au 31 décembre 2018.

La valeur nette comptable des créances clients et comptes rattachés s'établit ainsi à 386 K€ au 31 décembre 2019 contre 709 K€ au 31 décembre 2018.

Le poste des autres créances et comptes de régularisation qui s'élève à 1 591 K€ au 31 décembre 2019 (contre 1 675 K€ au 31 décembre 2018) est composé des éléments suivants :

(en K€)	31/12/2019	31/12/2018
Avances et acomptes versés	201	312
Autres créances	264	126
Créances de TVA	957	978
Etat, impôts	0	0
Impôt différé actif	0	0
Autres débiteurs	131	357
Dépréciation débiteur	0	-163
Charges constatées d'avance	38	66
<b>Total des autres créances</b>	<b>1591</b>	<b>1675</b>

## 8.6 Trésorerie nette

(en K€)	31/12/2019	31/12/2018
Disponibilités	962	1 224
CBC	-5	-5
<b>Trésorerie d'encaisse</b>	<b>956</b>	<b>1 219</b>
Valeurs mobilières de placement	0	
<b>Total Trésorerie nette</b>	<b>956</b>	<b>1 219</b>

La trésorerie nette consolidée est passée de 1 219 K€ au 31 décembre 2018 à 956 K€ au 31 décembre 2019. Cette diminution s'explique essentiellement par l'augmentation du BFR sur le métier de la vente d'immobilier neuf.

## 8.7 Capital et prime d'émission

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES				
	Capital	Réserves	Résultat	Total
<i>Situation à la clôture du 31/12/2018</i>	<i>603</i>	<i>13 238</i>	<i>2 006</i>	<i>15 846</i>
Affectation du résultat n-1		2 006	-2 006	0
Augmentation Capital	1	-10		-8
Résultat Groupe Adomos 2019			1 966	1 966
<i>Situation à la clôture du 31/12/2019</i>	<i>604</i>	<i>15 233</i>	<i>1 967</i>	<i>17 804</i>

### CAPITAL POTENTIEL :

#### Information sur les obligations convertibles

Il n'existe plus aucune obligation convertible au 31.12.2019.

#### 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

Il n'existe à la date du présent rapport plus aucun plan d'attribution gratuite d'actions ni aucune action gratuite à créer.

#### Informations sur les bons de souscription d'actions

Il n'existe plus aucun BSA coté ou non coté, les derniers BSA étant caducs depuis le 12.04.2019.

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

Au cours de l'exercice 2019, 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€)	31/12/2018	+	-	31/12/2019
Provisions pour risques divers	55	0	15	40
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>40</b>

Au cours de l'année 2019, il y a eu une reprise de provision pour 15K€.

Au 31 décembre 2019, les provisions comptabilisées pour 40 K€ correspondent à des litiges divers.

### 8.9 Emprunts et dettes financières

Les emprunts et dettes financières du groupe Adomos s'élèvent à 3 517 K€ au 31 décembre 2019 contre 2 764 K€ au 31 décembre 2018.

### 8.10 Dettes fournisseurs et autres dettes

Au 31 décembre 2019, les dettes fournisseurs du groupe Adomos (2 331 K€) présentent une échéance à moins d'un an (contre 2 540 K€ au 31 décembre 2018).

Les autres dettes et comptes de régularisation s'élèvent à 1648 K€ au 31 décembre 2018 contre 1524 K€ au 31 décembre 2019.

L'échéance des dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales présentent toutes une échéance à moins d'un an au 31 décembre 2019.

### 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€)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Chiffre d'Affaires</b>	<b>9 341</b>	<b>7 453</b>
Chiffre d'affaires Immobilier	4 438	4 187
Chiffre d'affaires Marketing fiches	3 836	3 249
Chiffre d'affaires Marchand de biens	1 062	17
Chiffre d'affaires Commissions	5	0
Refacturations diverses	0	0
<b>Autres Produits d'Exploitation</b>	<b>1 891</b>	<b>1 619</b>
Production stockée	218	476
Production immobilisée	1 089	1 135
Reprises sur provisions	52	3
Travaux en cours	484	0
Produits d'exploitation divers	48	6
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>11 232</b>	<b>9 073</b>
Dont chiffre d'affaires étranger (réalisé dans l'Union Européenne)	0	0

Adomos a connu une forte hausse de son activité en 2019, avec des produits d'exploitation consolidés de 11 232 K€ (contre 9 073 K€ en 2018) soit une croissance de 24 %.

Le pôle Marketing Lead a progressé de 18% en consolidant ses clients historiques et en conquérant plusieurs nouveaux clients.

Le pôle Immobilier a progressé de 29% via ses 2 branches « Vente Immobilier Neuf » et « Opérateur Immobilier ».

## 9.2 Autres achats et charges externes

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 5 093 K€ au 31 décembre 2019 contre 3524 K€ au 31 décembre 2018.

(en K€)	31/12/2019	31/12/2018
Charges locatives et de copropriété	95	101
Honoraires Ingénierie	81	15
Rétrocession de commission	2 721	2 334
Honoraires juridiques et comptables	156	225
Honoraires de gestion et de conseil	222	82
Honoraires de développement des ERP	271	360
Autres honoraires d'exploitation	16	14
Marketing	115	69
Publicité	12	6
Déplacement, missions et réceptions	51	38
Frais postaux et frais de télécom.	39	40
Autres charges d'exploitation	1 314	240
<b>Total des autres achats et charges externes</b>	<b>5 093</b>	<b>3 524</b>

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.

L'augmentation des autres charges d'exploitation correspond essentiellement à la réalisation de travaux d'amélioration sur les immeubles destinés à la revente.

## 9.3 Effectif moyen

L'effectif moyen du groupe Adomos est le suivant :

Effectifs	31/12/2019	31/12/2018
Ingénieurs & Cadres	11	5
Maîtrise & Techniciens	2	4
Employés	6	9
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>18</b>

#### 9.4 Principales composantes du résultat financier

(en K€)	31/12/2019	31/12/2018
Revenus de VMP	0	0
Revenus de créances liées aux participations	0	0
Gains de change	0	0
Reprises de provisions	163	0
Autres produits financiers	0	0
<b>Total Produits financiers</b>	<b>163</b>	<b>0</b>
Dotations aux amortissements et aux provisions	0	0
Perte sur créances liés aux participations	0	0
Intérêts et charges assimilées	80	42
Intérêts sur emprunt obligataire	85	24
Charges nettes s/ cession VMP	0	0
Perte de change	0	0
Autres charges financières	163	0
<b>Total Charges financières</b>	<b>328</b>	<b>66</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-165</b>	<b>-66</b>

Au 31 décembre 2019, le résultat financier est de -165 K€ (contre -66 K€ au 31 décembre 2018) et se décompose de la manière suivante :

- Intérêts bancaires pour 80 K€ au 31 décembre 2019 (contre 42 K€ au 31 décembre 2018)
- Intérêts sur emprunts obligataire pour 85K€ au 31 décembre 2019 (contre 24 K€ en 2018)
- Perte sur créances financières pour 163 K€ au 31 décembre 2019 (contre 0K€ en 2018)
- Reprise de provision sur autres charges financières pour 163 K€ au 31 décembre 2019 (contre 0K€ en 2018)

## 9.5 Principales composantes du résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels sur opération de gestion	92	21
Produits exceptionnels sur opération en capital	0	0
Reprises sur provisions et transfert de charge	0	0
<b><i>Produits exceptionnels</i></b>	<b>92</b>	<b>21</b>
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	59	18
Charges exceptionnelles sur opération en capital	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions	0	0
<b><i>Charges exceptionnelles</i></b>	<b>59</b>	<b>18</b>
<b><i>Résultat exceptionnel</i></b>	<b>33</b>	<b>3</b>

Au 31 décembre 2019, le résultat exceptionnel est de 33 K€ (contre 3 K€ au 31 décembre 2018) et se décompose de la manière suivante :

- Les produits exceptionnels de 92 K€ au 31 décembre 2019 (contre 21 K€ au 31 décembre 2018) se composent essentiellement de régularisations sur les exercices antérieurs pour 89 K€ et à des indemnités de vacance locative pour 3 K€.
- Les charges exceptionnelles de 59 K€ au 31 décembre 2019 (contre 18 K€ au 31 décembre 2018) se composent essentiellement de régularisations sur exercices antérieures.

## 10. Engagements hors bilans

### 10.1 Engagements de crédit – bail

Le groupe Adomos n'a aucun engagement hors bilan.

### 10.2 Engagements et caution

Le groupe Adomos n'a pas d'engagements ni de caution au 31 décembre 2019.

### **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 2019, l'indemnité de fin de carrière s'élève à 75 K€.

Les hypothèses de calcul sont les suivantes :

- Age estimé de départ à la retraite : 65 ans
- Taux d'actualisation financière : 0.8%

Rotation du personnel : Moyenne

### **11. Rémunération des dirigeants**

Au 31 décembre 2019, la rémunération brute globale des membres du conseil d'administration s'est élevée à 508 K€.