

Bonne résistance de l'activité dans un marché de l'investissement locatif dans le neuf en forte baisse affecté par la hausse des taux et les incertitudes économiques.

Poursuite des investissements technologiques et en recherche foncière pour l'activité marchand de biens en anticipation des besoins importants à venir d'investissement dans « la pierre, valeur refuge » propre aux périodes d'inflation.

<i>En K€</i>			
<i>Compte de résultat consolidé(*)</i>	30-juin-22	30-juin-21	<i>Variation 2022 / 2021</i>
<i>La consolidation porte sur ADOMOS et ses filiales : Selectaux, Adominvest, Adominvest 2, ADOMOS Placement et ADOMOS Gestion Immobilière.</i>			
Produits d'exploitation	3 522	3 511	0,31%
E.B.E. ⁽¹⁾	894	1 228	-27,17%
Résultat d'exploitation de l'ensemble consolidé	-1 348	-245	na
Résultat courant de l'ensemble consolidé	-1 405	-315	na
Résultat Net de l'ensemble consolidé	-1 405	-322	na
Résultat par action	- 0,0091	-0,0104	

(*) Chiffres consolidés non audités

(1) L'E.B.E correspond aux Produits d'exploitation – Charges de personnel – Autres charges d'exploitation – Impôts et taxes

<i>En K€</i>	30-juin-22	30-juin-21
Produits d'exploitation	3 522	3 511
Autres charges d'exploitation	-1 720	-1 653
Impôts et taxes	-47	9
Charges de personnel	-861	-640
E.B.E.	894	1 228

<i>En K€</i>		
<i>Bilan consolidé(*)</i>	30-juin-22	31-déc-21
<i>La consolidation porte sur ADOMOS et ses filiales : Selectaux, Adominvest, Adominvest 2, ADOMOS Placement et ADOMOS Gestion Immobilière.</i>		
Actif immobilisé	18 878	18 500
Actif circulant	5 340	4 590
Total Actif	24 219	23 090
Capitaux propres	17 792	15 893
Dettes	6 346	7 117
Total Passif	24 219	23 090

(*)Chiffres consolidés non audités

Malgré une baisse sensible de l'activité liée au relèvement des taux de crédit et l'absence de visibilité pour les particuliers investisseurs qui en cette période d'incertitude sont moins nombreux à pouvoir obtenir un crédit et pour ceux qui le peuvent hésitent à s'engager sur le long terme, les produits d'exploitation ont très légèrement augmenté et la société a réussi à maintenir un Excédent Brut d'Exploitation (E.B.E) positif de 894 K€.

Les capitaux propres de 17 792 K€ sont en hausse de 11,95% et la trésorerie brute à 2 001 K€ est en progression de 429 K€ (+27,29%) par rapport au 31 décembre 2021. La société a une dette nette de 2 578 K€, en baisse de 24 K€ soit -0,92%.

L'immobilier neuf, un marché en recul

Selon le Pôle Habitat FFB (Fédération Française du Bâtiment) le nombre total de logements neufs a baissé de 23,4% en un an et de plus de 28% depuis le début de l'année.

Les ventes d'appartements récents aux investisseurs particuliers ont chuté de 26% sur un trimestre d'après la FPI.

Sur un an, les mises en vente aux promoteurs ont baissé de 55%. Les promoteurs font également face à l'inflation, qui augmente les frais de chantier à raison de la hausse du coût des matières premières. « Des promoteurs ont dû arrêter leurs programmes car ils subissent des hausses de 20% des prix de construction » selon le Président de la Fnaim Aquitaine.

Cette baisse importante d'activité dans le neuf résulte principalement de la baisse de 45% du nombre de crédits accordés aux acquéreurs immobiliers (sondage de l'Association Française des Intermédiaires en Bancassurance, AFIB).

Cette baisse des crédits accordés résultant de l'augmentation des taux de crédit qui sur un an sont passés d'1% à plus de 3% frais et assurance inclus, atteignant ainsi le taux d'usure qui interdit aux banques la mise en place de ce type de crédits aux particuliers.

Adomos obtient de meilleurs résultats que le marché

Pôle Immobilier Neuf : l'activité avec un chiffre d'affaires de 1 030 K€ est en diminution de 14,52% par rapport au 1^{er} semestre 2021

Pôle Marketing Lead : Cette activité d'un montant de 1 166 K€ est en baisse de 11,33 % par rapport au 1^{er} semestre 2021

Pôle Opérateur Immobilier Ancien : ADOMOS s'est concentrée sur la fin des ventes de son immeuble de Périgueux et n'a pas démarré la commercialisation d'autres produits.

En conséquence, le chiffre d'affaires affiche 362 K€ en recul de 35,24% par rapport au 1^{er} semestre 2021.

Au global, les produits d'exploitation ressortent à 3 522 K€ en hausse de 0,31 % par rapport à au 1^{er} semestre 2021.

Les autres charges d'exploitation sont en légère hausse de 67 K€ par rapport au 30 juin 2021 passant de 1 653 K€ à 1 720 K€ soit 4,05% d'augmentation.

Les charges d'exploitation ressortent à 4 870 K€ en augmentation de 29,66 % par rapport à au premier semestre 2021, conduisant à une perte d'exploitation consolidée de 1 348 K€ avec un résultat en baisse de 1 103 K€ par rapport au 30 juin 2021.

L'augmentation du personnel et des charges d'exploitation globales correspondent à la structuration et la mise en place :

- Du Pôle stratégique technologique : centrale immobilière, NFT, système expert de ventes en ligne soutenu par l'Intelligence Artificielle.
- La volonté de la Société, dans la perspective de la vente totale de son immeuble de Périgueux en 2022, d'accentuer les opérations opérateurs marchands de biens qui ont su démontrer leur forte rentabilité et représenteront la plus grande partie des investissements locatifs dans les années à venir face à un marché du neuf à la production réduite et au prix d'achat au m² supérieur de près de 30% au prix de l'ancien.

Compte-tenu de l'imbrication opérationnelle de l'ensemble des segments entre eux, il n'est pas possible de fournir des indicateurs de rentabilité par pôle d'activité.

Après imputation d'un résultat financier à -57 K€, le résultat net consolidé du groupe affiche une perte de -1 405 K€

Une structure financière qui tient compte d'une croissance des fonds propres

Les capitaux propres ressortent à 17 792 K€ au 30 juin 2022 en hausse de 1 899 K€ soit 11,95% par rapport au 31 décembre 2021 et incluent notamment le produit des augmentations de capital réalisées en cours du semestre écoulé.

La dette financière de 4 579 K€ tient compte des obligations convertibles en actions pour 2 340 K€ (non intégralement converties à ce jour) et des emprunts bancaires à moyen terme pour un montant de 2 231 € au 30 juin 2022. La trésorerie brute s'élève à 2 001 K€ en progression de 429 K€ par rapport au 31 décembre 2021. En conséquence, la dette nette ressort à 2 578 K€ au 30 juin 2022 contre 2 602 K€ au 31 décembre 2021.

Perspectives 2022/2023

1er axe : Privilégier les opérations dans l'ancien

Avec un prix moyen de 30% inférieur au prix du neuf, les particuliers ont tendance à considérer l'investissement ancien comme plus intéressant, principalement, parce qu'il correspond à une capacité de financement plus importante et un choix de produits plus vaste. Cette analyse, bien qu'elle puisse être critiquée sur la base des coûts indirects liés aux obligations de rénovation énergétique par exemple, montre un énorme potentiel pour le marché d'investissement locatif dans l'ancien.

A ce titre, des acteurs type Masteos ou Beanstock ont pu lever des montants considérables pour prendre des parts de marché dans ce secteur très large.

Dès 2018, ADOMOS avait anticipé l'intérêt de ce marché à travers la création d'une branche opérateur dans l'ancien et l'acquisition entre autres de son immeuble de Périgueux, immeuble entièrement loué revendu par appartement après mise en copropriété à des investisseurs appartenant à des réseaux de vente extérieurs aux commerciaux d'ADOMOS.

La Société compte se repositionner sur des opérations de ce type et faire de son pôle opérateur dans l'ancien / marchand de biens un axe de développement par opportunités dans les mois qui viennent puisqu'un certain nombre d'opérations sont en cours de signature.

2^{ème} axe : Création de la plateforme automatisée permettant l'investissement immobilier en ligne

La stratégie d'ADOMOS consiste à réduire son coût commercial actuellement trop élevé du fait des coûts d'acquisition client croissants.

Pour ce faire, elle va déployer les actions suivantes :

- Permettre aux particuliers de gérer de A à Z leur acquisition à travers un parcours quasi automatisé en termes de choix du produit, validation des capacités d'investissement, etc...
- Limiter l'investissement marketing en se servant de la base de données prospects d'ADOMOS réunissant à ce jour plus d'un million de profils connaissant la société et donc accessibles à coût réduit.
- Utiliser des réseaux de distribution pour la vente immobilière aujourd'hui absents du marché mais ayant un portefeuille clients qui pourraient trouver dans l'épargne immobilière un placement sécurisé dans la pierre d'autant plus crédible si l'inflation venait à continuer. Parmi eux, les agents d'assurance, certains avocats et CGP travaillant leur clientèle propre.

Ce process sera rendu possible par les développements technologiques en cours qui devraient être finalisés et mis en service au cours du 1^{er} semestre 2023.

3^{ème} axe : 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 entend jouer 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.

La mise en place de l'offre NFT d'ADOMOS a pris du retard du fait de la crise des cryptomonnaies et de l'attente du « Merge » d'Ethereum qui conditionnait la bonne continuité de la pérennité technique de la blockchain. Cette étape ayant été couronnée de succès et l'encouragement récent du gouvernement à faire de la France un acteur majeur dans le domaine des NFT permet à Adomos de prendre position sans qu'on vienne lui opposer un choix trop tardif ou attaché à un business sans visibilité.

Conclusion

A court terme, l'environnement économique incertain lié à l'augmentation des taux, à l'inflation et à l'absence de visibilité sur le fait que cette situation soit temporaire ou soit une tendance sur le moyen / long terme et la baisse de l'avantage Pinel en 2023 créent un contexte défavorable à l'investissement dans l'immobilier neuf selon les critères des clients habituels d'ADOMOS, cadres moyens supérieurs qui obtenaient des financements à 100% avec un effort d'épargne cohérent avec les ratios bancaires acceptés.

L'investissement locatif dans l'ancien et la mise en place de solutions de commoditisation de l'immobilier par NFT ou de distribution fintechisée sont des continuités logiques aux savoir-faire d'ADOMOS et représentent d'importants potentiels de croissance.

Comme indiqué déjà à plusieurs reprises dans les différents communiqués de presse, ces axes nécessitent des moyens financiers importants difficilement accessibles par des modes de financement traditionnels, étant donné le statut de micro-cap d'ADOMOS. Toutefois, grâce aux différentes levées de fonds déjà effectuées en quasi-fonds propres et celles potentiellement à venir, le plan d'actions devrait pouvoir se réaliser.

Dans les conditions actuelles d'absence de visibilité commerciale et dans l'attente d'un retournement d'exploitation qui se matérialiserait en 2023, la trésorerie nécessaire à la poursuite de l'exploitation et des investissements pourrait être obtenue par tirages sur le solde d'OCABSA du contrat signé avec Atlas Special Opportunities en 2020 ou par tout autre opération du même type ou de haut de bilan classique avec d'autres partenaires ayant déjà investi ou exprimé leur intérêt pour le faire.

ADOMOS (ALADO, code ISIN FR0013247244), est un intervenant majeur de la distribution par Internet d'immobilier d'investissement locatif à destination du particulier. www.adomos.com/bourse

Contact Société : adomos@adomos.com

Contact agence : info@capvalue.fr