

Paris, le 3 novembre 2023 (20h00)

**Recul de l'activité résultant de la crise immobilière déclenchée par l'effondrement des crédits immobiliers.**

**Une transition technologique réclamant des investissements affectée par les conditions des marchés financiers handicapant les financements par OCABSA et OCEANE.**

ADOMOS présente ses comptes semestriels consolidés 2023<sup>1</sup> arrêtés par son Conseil d'administration le 3 novembre 2023.

<i>En K€</i>			
<i>Compte de résultat consolidé</i>	<b>30 juin 2023</b>	<b>30 juin 2022</b>	<i>Variation 2023 / 2022</i>
<i>La consolidation porte sur ADOMOS et ses filiales :</i>			
<i>Selectaux, Adominvest, Adominvest 2, ADOMOS Placement et ADOMOS Gestion Immobilière.</i>			
Produits d'exploitation	1 696	3 522	-51,85%
E.B.E. (1)	-11	894	-101,23%
Résultat d'exploitation de l'ensemble consolidé	-2 644	-1 348	-96,14%
Résultat courant de l'ensemble consolidé	-2 674	-1 405	-90,32%
Résultat Net de l'ensemble consolidé	-2 678	-1 405	-90,60%
Résultat par action	-0,0006	-	

*Chiffres consolidés*

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

<i>En K€</i>	<b>30 juin 2023</b>	<b>30 juin 2022</b>
Produits d'exploitation	1 696	3 522
Autres charges d'exploitation	-979	-1 720
Impôts et taxes	-41	-47
Charges de personnel	-687	-861
<b>E.B.E.</b>	<b>-11</b>	<b>894</b>

<i>En K€</i>		
<i>Bilan consolidé</i>	<b>30-juin-23</b>	<b>31-déc-22</b>
<i>La consolidation porte sur ADOMOS et ses filiales :</i>		
<i>Selectaux, Adominvest, Adominvest 2, ADOMOS Placement et ADOMOS Gestion Immobilière.</i>		
Actif immobilisé	18 222	18 897

<sup>1</sup> Comptes non audités.

Actif circulant	2 399	3 605
Total Actif	20 621	22 502
Capitaux propres	13 897	16 541
Dettes	6 643	5 879
Total Passif	20 621	22 502

*Chiffres consolidés*

Au 30 juin 2023 avec des produits d'exploitation en recul de (51,85 %), ADOMOS a réduit son E.B.E de 101,23 %.

ADOMOS voit sa perte nette augmenter de 90,60% par rapport au 30 juin 2022.

- **Pôle Marketing Lead** : Cette activité d'un montant de 572 K€ est en baisse de 50,94 % au 1<sup>er</sup> semestre 2023 par rapport au 30 juin 2022.
- **Pôle Immobilier Neuf** : Le resserrement significatif des conditions d'octroi de crédit immobilier ont été défavorables à l'activité avec un chiffre d'affaires de 360 K€ en diminution de 65,05 % au 1<sup>er</sup> semestre 2023 par rapport au 30 juin 2022.
- **Pôle Opérateur Immobilier Ancien** : Le chiffre d'affaires de cette activité d'un montant de 96 K€ est en baisse de 73,48 % au 1<sup>er</sup> semestre 2023 par rapport au 30 juin 2022 et il reste 2 appartements en stock.

Au global, les produits d'exploitation ressortent à 1 696 K€ en baisse de 51,85 % par rapport au 30 juin 2022.

Les achats et charges externes sont ainsi en baisse de 741 K€ pour s'établir à 979 K€ et les dotations nettes aux amortissements et provisions augmentent de 393 K€ à 2 634 K€.

Les frais de personnel diminuent de 174 K€ pour atteindre 687 K€.

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

Après imputation d'un résultat financier à (30) K € et d'un résultat exceptionnel net (4) K€, le résultat net consolidé du groupe affiche une perte de 2 678 K€.

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

Les capitaux propres ressortent à 13 897 K€ au 30 juin 2023 en baisse de 2 644 K€ par rapport au 31 décembre 2022.

La dette financière de 4 527 K€ tient compte des obligations convertibles en actions pour 2 631 K€ et des emprunts bancaires moyen terme pour un montant de 1 463 K€ au 30 juin 2023.

La trésorerie brute au 30 juin 2023 s'élève à 130 K€ en baisse de 534 K€ par rapport au 31 décembre 2022.

En conséquence la dette nette ressort à 4 397 K€ au 30 juin 2023 contre 2 972 K€ au 31 décembre 2022.

### **L'évolution du marché en 2023**

➤ Immobilier Neuf

#### **L'Immobilier Neuf, un marché sinistré**

ADOMOS considère qu'en 2022, jusqu'à 50 % de ses prospects investisseurs historiques correspondant à son profil n'ont pas pu investir du fait de l'impossibilité d'accéder au crédit liée à la hausse des taux et la contraction des financements immobiliers par les banques, alors qu'un an auparavant ils auraient probablement obtenu leur financement.

La baisse de l'avantage fiscal Pinel de la réduction d'impôts en 2023 qui passe de 2 % à 1,5 % rend plus compliquée la transformation commerciale.

D'un point de vue macro, les réservations de logements neufs auprès des promoteurs immobiliers ont chuté de 39,9% au deuxième trimestre 2023, selon les statistiques provisoires du ministère de la Transition écologique. Avec 18.000 logements réservés, la commercialisation enregistre un cinquième trimestre de baisse consécutif. Ce repli est plus fort pour les maisons (-44,9% sur un an et -16,3% par rapport au trimestre précédent) mais concerne aussi les appartements (-39,5% sur un an et -10,1% par rapport au trimestre précédent). ADOMOS, dont les acheteurs étaient financés à 90% a vu s'effondrer ses réservations.

La fin du Pinel encore attractif, le Pinel+ très compliqué, autant d'événements qui ont découragé les investisseurs. Si nombre d'observateurs attendent que le nouveau ministre du logement lance son dispositif d'incitation fiscale, les investisseurs préfèrent miser sur l'ancien avec rénovations, la chute des prix des biens mal classés étant la nouvelle aubaine du moment.

➤ Opérateur Immobilier Ancien

ADOMOS s'est concentrée sur la fin des ventes de son immeuble de Périgueux et n'a pas procédé à l'acquisition de nouveaux immeubles dans ce segment. Cette opération étant maintenant finalisée, ADOMOS a pu redémarrer la recherche d'opérations du même type et/ou de marchand de biens plus classiques et vient d'ailleurs de signer une promesse de vente sur une petite opération d'achat revente à Colombes.

Cet axe de marchand de biens devient un axe prioritaire pour la société qui cherche des moyens financiers et techniques adaptés pour réaliser quelques opérations déjà identifiées.

➤ Le Pôle Marketing Lead

Comme anticipé, le périmètre d'activité est en recul, dans une approche cohérente avec la baisse générale d'activité des acteurs de l'immobilier.

#### **L'Innovation technologique, pilier de la croissance ADOMOS**

L'analyse ci-dessus des différents types de marché fait apparaître clairement que l'investissement immobilier nécessite de nouveaux outils de distribution et de nouveaux produits d'investissement adaptés à l'évolution du marché.

La stratégie d'ADOMOS dans ce domaine s'est concentrée au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Création de la plateforme automatisée permettant l'investissement immobilier en ligne par Intelligence Artificielle (IA)

La stratégie d'ADOMOS consiste à élargir son business model fondé sur la fourniture de rendez-vous qualifiés à des CGP aux prospects des appartements faisant partie de la base de mandats de vente signés par ADOMOS avec les promoteurs.

Ce business model requiert de forts investissements en marketing et call-center impossibles à rentabiliser dans l'environnement actuel.

Il s'agit donc de réduire ces investissements pour 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 est désormais visible en version alpha POC (proof of concept).

Des moyens financiers supplémentaires sont nécessaires pour le passage à une phase industrielle.

### **Une visibilité financière très réduite**

La baisse de l'activité d'ADOMOS a limité de manière très significative sa capacité d'autofinancement. Elle dépend donc en termes de trésorerie de sa capacité de tirage d'OCABSA et d'OCEANE.

La Société a conclu en mars 2021 avec ATLAS CAPITAL MANAGEMENT (« ACM ») la mise en place d'une ligne d'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.

Conformément au contrat d'émission des OCABSA, la Société ne peut tirer sur une tranche que si certaines conditions sont réunies, notamment :

- la capitalisation boursière de la Société s'élève à au moins 5 000 000 euros dans les quinze (15) jours de bourse avant une demande de tirage,
- la valeur quotidienne moyenne des actions ADOMOS négociées au cours des quinze (15) derniers jours de bourse précédant le tirage d'une tranche doit être supérieure à 50 000 euros ;

Le 14 février 2023, la société a mis en place avec ABO Participation I, un financement obligataire d'un montant nominal maximum de 30 M€ sous forme d'obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) auxquelles seront attachés, le cas échéant, des bons de souscription d'actions (BSA).

Il est rappelé que la Société ne peut tirer sur une tranche que si certaines conditions sont réunies, notamment :

- la valeur quotidienne moyenne des actions ADOMOS négociées au cours des vingt (20) derniers jours de bourse précédant le tirage d'une Tranche doit être supérieure à 10 000 euros ;
- le cours de clôture des actions ADOMOS sur Euronext Growth Paris doit avoir été supérieur à cent cinquante pour cent (150%) de la valeur nominale des actions ADOMOS pendant au moins dix (10) jours de bourse consécutifs avant la date d'envoi de la demande de tirage (ou, si tel n'a pas été le cas, le capital social de la Société a été réduit pendant cette période au moyen d'une réduction de la valeur nominale des actions ADOMOS à diviser par deux (2) ou au moins réduit dans la plus large mesure possible).

En outre, dans l'hypothèse où la valeur quotidienne la valeur quotidienne moyenne des actions ADOMOS négociées au cours des vingt (20) derniers jours de bourse précédant le tirage d'une tranche n'est pas supérieur à 30 000 €, l'Investisseur peut à sa seule discrétion, décider de réduire de 50% le montant nominal d'une Tranche.

A la date du présent communiqué de presse, les conditions de tirages des OCABSA et des OCEANE ne sont pas remplies.

Toutefois, la Société est en cours de négociation avec les porteurs d'OCABSA et d'OCEANE pour revoir les conditions de tirage et permettre à la Société de pouvoir continuer à bénéficier de financements au titre de ces instruments financiers.

En l'absence de capacité de tirage de tranches supplémentaires d'OCABSA et d'OCEANE, la continuité d'exploitation de la Société est à risque. La Société a donc engagé des discussions avec certains actionnaires et des partenaires potentiels afin d'assurer son besoin de trésorerie à court terme.

**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](http://www.adomos.com/bourse)

Contact société : [adomos@adomos.com](mailto:adomos@adomos.com)

Contact agence : [adomos@aelium.fr](mailto:adomos@aelium.fr)