

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 2020

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 2020, 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, de l'ensemble constitué par les entités comprises dans la consolidation.

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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

III. Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et

le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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'arrêtés 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 2021

Le commissaire aux comptes

A.M.O Finance

Représentée par

Alain Amoyal

Associé



GROUPE ADOMOS - COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020

ACTIF				
en milliers d'euros			31/12/2020	31/12/2019
	<i>BRUT</i>	<i>AMORTISSEMENTS & PROVISIONS</i>	<i>NET</i>	<i>NET</i>
Ecart d'acquisition (4.1.1)	0		0	0
Immobilisations Incorporelles (4.1.2)	35 243	17 370	17 873	17 802
Immobilisations Corporelles (4.1.3)	86	69	17	21
Immobilisations Financières (4.1.4)	40	0	40	40
<i>total Actif Immobilisé</i>	<i>35 369</i>	<i>17 438</i>	<i>17 931</i>	<i>17 863</i>
Stocks et En-cours (4.2)	3 407	1 190	2 217	4 544
Clients et comptes rattachés (4.3)	753	20	732	386
Autres créances et comptes de régularisation	1 198	0	1 198	1 591
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (4.4)	1 425	0	1 425	962
<i>total Actif Circulant</i>	<i>6 782</i>	<i>1 210</i>	<i>5 572</i>	<i>7 482</i>
TOTAL ACTIF	42 151	18 648	23 503	25 345

GROUPE ADOMOS - COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020

PASSIF		
en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Capital (4.5)	604	604
Réserves (4.5)	17 205	15 238
Report à nouveau	0	0
Résultat (4.5)	-2 070	1 967
<i>Capitaux propres (part du groupe)</i>	<i>15 740</i>	<i>17 809</i>
Intérêts minoritaires	4	2
<i>Capitaux propres</i>	<i>15 744</i>	<i>17 811</i>
Provisions pour risques et charges (4.6)	85	40
Emprunts et dettes financières (4.7)	4 174	3 517
Fournisseurs et comptes rattachés	1 922	2 331
Autres dettes et comptes de régularisation (4.8)	1 578	1 646
<i>total Dettes</i>	<i>7 674</i>	<i>7 494</i>
TOTAL PASSIF	23 503	25 345

GROUPE ADOMOS - COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros) (*)	31/12/2020	31/12/2019
CHIFFRE D'AFFAIRES <small>(4.9.1)</small>	7 132	9 341
<i>Chiffre d'affaires Immobilier</i>	3 301	4 444
<i>Chiffre d'affaires Marketing fiches</i>	1 772	3 836
<i>Chiffre d'affaires Marchand de biens</i>	2 059	1 062
Autres produits d'exploitation <small>(4.9.2)</small>	754	1 891
Produits d'exploitation <small>(4.9)</small>	7 886	11 232
Charges de personnel	-1 119	-1 218
Autres charges d'exploitation <small>(4.9.3)</small>	-4 611	-5 090
Impôts et taxes	-200	-239
Amortissements et dotations nettes de reprises de provisions	-3 778	-2 220
Charges d'exploitation	-9 708	-8 766
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 822	2 466
Produits financiers	-0	163
Charges financières financiers	-133	-328
RESULTAT FINANCIER <small>(4.10)</small>	-133	-165
RESULTAT COURANT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-1 955	2 301
Produits exceptionnels	0	92
Charges exceptionnelles	-110	-59
RESULTAT EXCEPTIONNEL <small>(4.11)</small>	-110	33
Impôt sur les sociétés <small>(4.12)</small>	-2	-368
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-2 068	1 967
INTERETS MINORITAIRES	2	-0
RESULTAT NET PART DU GROUPE	-2 070	1 967

TABLEAU DE FINANCEMENT GROUPE ADOMOS 31 DECEMBRE 2019

(En K€)	31/12/2020	31/12/2019
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE		
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	-2 070	1 967
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
-Amortissements et provisions	3 216	2 705
-Variations des impôts différés	0	0
-Plus-values de cessions, nettes d'impôt	0	0
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT DES SOCIETES INTEGREES	1 146	4 672
- VARIATION DU BFR LIE A L'ACTIVITE	1 788	-361
<i>Flux net de trésorerie généré par l'activité</i>	<i>2 934</i>	<i>4 311</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	-3 069	-5 285
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>	<i>-3 069</i>	<i>-5 285</i>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	0
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	0
Augmentation de capital en numéraire	0	2
Emissions d'emprunts	1 850	1 628
Remboursements d'emprunts	-1 252	-918
<i>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</i>	<i>598</i>	<i>712</i>
VARIATION DE TRESORERIE	463	-263
Trésorerie d'ouverture	956	1 219
Trésorerie de clôture	1 419	956
Incidence des variations de cours des devises		

GROUPE ADOMOS

ANNEXES DES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020

SOMMAIRE

1. Présentation de l'évolution de l'activité de la société	1
2. Événements significatifs intervenus au cours de l'année 2020	1
3. Evènements postérieurs à la clôture	3
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.....	14

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 2020, 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 2020

2.1 Une exploitation handicapée par la Covid-19

La covid-19 a fortement impacté l'activité de l'entreprise a 3 niveaux :

- Suspension totale de l'activité lors du 1er confinement : perte du chiffre d'affaires qui aurait dû être généré pendant la période car les rendez-vous clients ont été globalement annulés et les ventes prévues dans un cycle normal de vente n'ont pu avoir lieu.
- Décalage de la reprise d'activité et du cycle de vente : n'ayant pu fixer des rendez-vous pendant le confinement, la remise en marche de la collecte de leads qualifiés et son traitement par le call-center a créé un nouveau décalage de plus d'un mois sur la reprise de l'agenda commercial.
- Difficultés de financement : les critères de mise en place des crédits ont été durcis dès le début de la pandémie limitant l'accès à des clients auparavant finançables qui n'ont pu donc arriver au bout de leur acquisition immobilière, faute de prêt.
Par ailleurs, par-delà le durcissement de la mise en place des crédits, le temps de traitement des dossiers a été allongé du fait de la désorganisation liée au télétravail.
En conséquence, le temps moyen d'un accord de prêt est passé de trois mois à six mois et la volumétrie a baissé de 20%, liée aux nouveaux critères de financement.
De la même manière, un certain retard dans les dépôts de permis de construire va générer une plus grande rareté des biens à la vente en 2021, 2022 et 2023, faisant peser un risque sur le taux de commission perçu par Adomos dans un marché demandeur du fait du besoin d'investissement de l'épargne forcée des Français en sortie de confinement.
- Pour l'activité vente de leads, les clients d'Adomos ont été aussi confrontés aux mêmes difficultés d'Adomos exprimées ci-dessus et ont donc limité leurs achats en fonction de leur compréhension et leur appréciation respective du marché et de sa reprise.

Conclusion : on peut considérer que la Covid-19 a affecté l'activité de la société sur la base des quatre freins ci-dessus et a amputé l'activité 2020 de près de quatre mois d'activité dans un cycle normal de vente hors pandémie.

Par ailleurs, force est de constater que le BFR a fortement augmenté, du fait des retards de mise en place des prêts et des passages chez le notaire, ce qui a des conséquences négatives importantes sur la trésorerie de l'entreprise. Dans

un environnement stable, la stratégie d'entreprise mise en place par Fabrice Rosset les années précédentes, aurait permis à l'entreprise d'atteindre un niveau de chiffre d'affaires et de résultat historique, confirmant la pertinence de son business model.

Par ailleurs, la société a bénéficié des différents leviers de soutien proposés par l'Etat :

- Aides gouvernementales relatives aux mesures de chômage partiel pour un montant de 72 K€
- Extension du délai de paiements des cotisations URSSAF des mois de février à mai 2020 et d'octobre à novembre 2020 pour un montant de 128 K€ augmentant ainsi le niveau des dettes sociales au bilan au 31 décembre 2020.
- Prêt Garanti par l'Etat (PGE) pour un montant de 1 850 K€.

2.2 Décès du président Directeur Général Fabrice Rosset

Le décès, en octobre 2020, du Président Directeur Général d'Adomos, cofondateur de la société et son dirigeant opérationnel depuis plus de 20 ans a bien évidemment eu des conséquences sur la gestion du dernier trimestre de l'activité 2020.

2.3 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 2020. 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 2020, cette stratégie a été pénalisée du fait de la Covid-19, de la suspension des commandes et de l'attente des acteurs du marché en termes de reprise de l'activité. A ce titre, le second confinement d'octobre, novembre, a cependant été moins destructeur de valeur puisque les commerciaux pouvaient de nouveau rendre visite aux clients pour leur proposer des investissements.

2.4 Développement de l'activité d'Opérateur Immobilier

La vente des appartements de l'immeuble de Périgueux a continué à progresser de manière significative quoiqu'handicapée par les problèmes liés à la Covid-19.

Ainsi :

	2019	2020	TOTAL
Réservations	21	23	44
Actés	10	20	30

Sur les 60 lots du programme, il reste donc à commercialiser début 2021 un total de 16 lots contre 39 début 2020. Au 29 avril, il ne reste plus que 6 lots à commercialiser sur Périgueux.

2.5 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.

3. Evènements postérieurs à la clôture

La société dont la trésorerie et l'exploitation en 2020 ont été pénalisées par la Covid-19 a procédé en mars à une émission d'OCABSA approuvée par le conseil d'administration en date du 18 mars 2021, pour un montant de 10.000.000 € dont une première tranche de 3.000.000 € a été tirée le 23 mars 2021.

Les conditions de cette opération ont fait l'objet d'un communiqué de presse sur le site de la société décrivant l'évolution prévisionnelle du capital en fonction des différents tirages d'OCABSA prévus.

Fort de ce financement, la société a retrouvé une certaine visibilité sur la pérennité de son exploitation qui dépend cependant toujours de l'évolution sanitaire et des conditions de marché qui permettront ou pas les tirages sur la ligne obligataire.

Cette OCABSA a été mise en place par Franck Rosset, frère de Fabrice Rosset et fondateur d'Adomos qui simultanément à cette opération a pris le poste de Directeur Général.

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 614 K€ au 31 décembre 2020 contre 1 089 K€ au 31 décembre 2019.

5. Évolution prévisible et perspectives d'avenir

L'impact du Coronavirus sur le second semestre 2021 et sur 2022 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 des particuliers 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 m²) ; 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.

Il reste cependant un risque que le manque de produits immobiliers neufs et l'afflux de capitaux lié à l'épargne cherchant à se placer en augmentant la demande fassent baisser en partie les commissions des commercialisateurs comme Adomos.

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 2020 d'une durée de 12 mois.

7. Principes et méthodes comptables

Les comptes consolidés du groupe ADOMOS au 31 décembre 2020 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 1 772 K€ en 2020 contre 3 836 K€ en 2019, soit une baisse de 54%.
- Le pôle « Ventes immobilier Neuf », composé principalement de commissions, réalise un chiffre d'affaires de 3 301 K€ en 2020 contre 4 444 K€ en 2019, soit une baisse de 26 %.
- Le pôle Opérateur Immobilier réalise un chiffre d'affaires de 2 059 K€ en 2020 contre 1062 K€ en 2019, soit une progression de 94 %. Cette nouvelle branche consiste à acquérir des immeubles entiers, les mettre en copropriété, réaliser des travaux de rénovation afin de commercialiser les appartements. La forte progression de ce pôle est due à la vente de l'immeuble Beaucaire en janvier 2020 ainsi qu'à la vente de lots de l'immeuble Périgueux.

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 31/12/2020	Amortissements	Valeurs nettes au 31/12/2020	Valeur brutes au 31/12/2019	Amortissements	Valeurs nettes au 31/12/2019
Logiciels, droits d'utilisation et de propriété	20	20	0	20	17	3
Fond commercial	120	0	120	120	0	120
Fichier clientèle	26 059	11 977	14 082	23 973	10 313	13 660
Module ERP	9 044	5 373	3 671	8 429	4 411	4 019
Total	35 243	17 370	17 873	32 543	14 741	17 802

Fichier clientèle

L'acquisition de fichiers clientèle représentent un montant global brut de de 26 059 K€ au 31 décembre 2020 contre 23 973 K€ au 31 décembre 2019 et un montant net de 14 082 K€ au 31 décembre 2020 contre 13 660 K€ au 31 décembre 2019.

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 9 044 K€ au 31 décembre 2020 contre 8 429 K€ au 31 décembre 2019 et un montant global net de 3 671 K€ au 31 décembre 2020 contre 4 019 K€ au 31 décembre 2019.

Un test de dépréciation a été réalisé au 31 décembre 2020 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 2020.

8.2 Immobilisations corporelles

(en K€)	31/12/2020	31/12/2019
Installations, matériels et outillages industriels	46	46
Matériels de bureau et informatique	29	28
Mobilier	11	11
Total Immobilisations incorporelles brutes	86	85
Total Amortissements et provisions	-69	-64
Total Immobilisations incorporelles nettes	17	21

8.3 Immobilisations financières

(en K€)	31/12/2020	31/12/2019
Dépôts , cautionnement et prêts	40	40
Titres de participation	0	0
Créances sur participation	0	0
Total immobilisations financières brutes	40	40
Total provisions	0	0
Total immobilisations financières nettes	40	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 1 898 K€ au 31 décembre 2020 (contre 1 795 K€ au 31 décembre 2019). 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 1190 K€ au 31 décembre 2020 (contre 90 K€ au 31 décembre 2019).
- 2 immeubles qui sont destinés à la revente une fois les travaux achevés pour un montant de 1 508 K€ au 31 décembre 2020.

8.5 Echancier des créances

L'ensemble des créances de la société présente au 31 décembre 2020 ont une échéance de moins d'un an.

Les créances clients sont valorisées à leur valeur nominale pour un montant de 753 K€ au 31 décembre 2020 contre 406 K€ au 31 décembre 2019.

La valeur nette comptable des créances clients et comptes rattachés s'établit ainsi à 732 K€ au 31 décembre 2020 contre 386 K€ au 31 décembre 2019.

Le poste des autres créances et comptes de régularisation qui s'élève à 1 198 K€ au 31 décembre 2020 (contre 1 591 K€ au 31 décembre 2019) est composé des éléments suivants :

(en K€)	31/12/2020	31/12/2019
Avances et acomptes versés	154	201
Autres créances	11	264
Créances de TVA	873	957
Etat, impôts	0	0
Impôt différé actif	0	0
Autres débiteurs	107	131
Dépréciation débiteur	0	0
Charges constatées d'avance	53	38
Total des autres créances	1198	1591

8.6 Trésorerie nette

(en K€)	31/12/2020	31/12/2019
Disponibilités	1425	962
CBC	-3	-5
Trésorerie d'encaisse	1422	956
Valeurs mobilières de placement	0	0
Total Trésorerie nette	1422	956

La trésorerie nette consolidée est passée de 956 K€ au 31 décembre 2019 à 1 422 K€ au 31 décembre 2020.

8.7 Capital et prime d'émission

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES				
	Capital	Réserves	Résultat	Total
<i>Situation à la clôture du 31/12/2019</i>	<i>604</i>	<i>15 238</i>	<i>1 967</i>	<i>17 809</i>
Affectation du résultat n-1		1 967	-1 967	0
Augmentation Capital				0
Résultat Groupe Adomos 2020			-2 070	-2 070
<i>Situation à la clôture du 31/12/2020</i>	<i>604</i>	<i>17 205</i>	<i>-2 070</i>	<i>15 740</i>

CAPITAL POTENTIEL :

Information sur les obligations convertibles

Il n'existe plus aucune obligation convertible au 31.12.2020.

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€)	31/12/2019	+	-	31/12/2020
Provisions pour risques divers	40	45		85
Total provisions pour risques et charges	40	45	0	85

Au 31 décembre 2020, les provisions comptabilisées pour 45 K€ correspondent à des litiges divers.

8.9 Emprunts et dettes financières

Les emprunts et dettes financières du groupe Adomos s'élèvent à 4 174 K€ au 31 décembre 2020 contre 3 517 K€ au 31 décembre 2019.

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

8.10 Dettes fournisseurs et autres dettes

Au 31 décembre 2020, les dettes fournisseurs du groupe Adomos (1 922 K€) présentent une échéance à moins d'un an (contre 2 331 K€ au 31 décembre 2019).

Les autres dettes et comptes de régularisation s'élèvent à 1 578 K€ au 31 décembre 2020 contre 1 648 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 2020.

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€)	31/12/2020	31/12/2019	Var K€	Var %
Chiffre d'Affaires	7 132	9 341	-2 210	-24%
Chiffre d'affaires Immobilier	3 282	4 438	-1157	-26%
Chiffre d'affaires Marketing fiches	1 772	3 836	-2064	-54%
Chiffre d'affaires Marchand de biens	2 059	1 062	997	94%
Chiffre d'affaires Commissions	20	5	14	259%
Refacturations diverses	0	0	0	-100%
Autres Produits d'Exploitation	754	1 891	-1 137	-60%
Production stockée	104	218	-114	-52%
Production immobilisée	614	1 089	-475	-44%
Reprises sur provisions	0	52	-52	-100%
Travaux en cours	0	484	-484	-100%
Produits d'exploitation divers	36	48	-12	-26%
Produits d'exploitation	7 885	11 232	-3 347	-30%
Dont chiffre d'affaires étranger (réalisé dans l'Union Européenne)	0	0		

Adomos a connu une baisse significative de son activité en 2020 due à la crise sanitaire, avec des produits d'exploitation consolidés de 7 885 K€ (contre 11 232 K€ en 2019) soit une baisse de 30 %.

Le pôle Marchand de biens a, quant à lui, progressé de 94% suite à la vente de l'immeuble Beaucaire en janvier 2020 et suites aux ventes de lots de l'immeuble Périgueux.

9.2 Autres achats et charges externes

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 4 611 K€ au 31 décembre 2020 contre 5 090 K€ au 31 décembre 2019.

(en K€)	31/12/2020	31/12/2019
Charges locatives et de copropriété	88	95
Honoraires Ingénierie	37	81
Rétrocession de commission	1999	2721
Honoraires juridiques et comptables	178	156
Honoraires de gestion et de conseil	313	222
Honoraires de développement des ERP	128	271
Autres honoraires d'exploitation	12	16
Marketing	121	115
Publicité	8	12
Déplacement, missions et réceptions	26	51
Frais postaux et frais de télécom.	35	39
Autres charges d'exploitation	1665	1314
Total	4611	5093

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	31/12/2020	31/12/2019
Ingénieurs & Cadres	6	5
Maîtrise & Techniciens	2	2
Employés	10	11
TOTAL	18	18

9.4 Principales composantes du résultat financier

(en K€)	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers	0	163
Revenus de VMP	0	0
Revenus de créances liées aux participations	0	0
Gains de change	0	0
Reprises de provisions	0	163
Autres produits financiers	0	0
Total Produits financiers	0	163
Charges financières	133	328
Dotations aux amortissements et aux provisions	0	0
Perte sur créances liés aux participations	0	0
Intérêts et charges assimilées	133	328
Intérêts sur emprunt obligataire	0	0
Charges nettes s/ cession VMP	0	0
Perte de change	0	0
Total Charges financières	133	328
Résultat financier	-133	-165

Au 31 décembre 2020, le résultat financier est de -133 K€ (contre -165 K€ au 31 décembre 2019) et se décompose de la manière suivante :

- Intérêts bancaires et emprunts pour 61 K€ au 31 décembre 2020 (contre 80 K€ au 31 décembre 2019)
- Intérêts sur emprunts obligataire pour 72 K€ au 31 décembre 2020 (contre 85 K€ en 2019)
-

9.5 Principales composantes du résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels	-	92
Produits exceptionnels sur opération de gestion	-	92
Produits exceptionnels sur opération en capital	-	-
Reprises sur provisions et transfert de charge	-	-
Total Produits exceptionnels	0	92
Charges exceptionnelles	110	59
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	110	59
Charges exceptionnelles sur opération en capital	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Total charges exceptionnelles	110	59
Résultat exceptionnel	-110	33

Au 31 décembre 2020, le résultat exceptionnel est de -110 K€ (contre 33 K€ au 31 décembre 2019) et se décompose de la manière suivante :

- Les charges exceptionnelles de 110 K€ au 31 décembre 2020 se composent essentiellement de régularisations sur exercices antérieures pour 98 K€ et d'amendes et pénalités pour 12 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 2020, l'indemnité de fin de carrière s'élève à 81 K€.

Les hypothèses de calcul sont les suivantes :

- Age estimé de départ à la retraite : 65 ans
- Taux d'actualisation financière : 0.4%
- Rotation du personnel : Moyenne

11. Rémunération des dirigeants

Au 31 décembre 2020, la rémunération brute globale des membres du conseil d'administration s'est élevée à 441 K€.