

**A.M.O. Finance**

107, bd Périer  
13008 Marseille

**ADOMOS**

**Société anonyme au capital de 1 126 679.72 euros**

Siège social :  
75 avenue des Champs Elysées  
75008 PARIS

R.C.S. 424 250 058

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

**Exercice clos le 31 Décembre 2022**

## **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 annuels de la société ADOMOS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels 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 annuels » 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

#### ***Incertitude liée à la continuité d'exploitation***

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude liée à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans le chapitre « 2.9 Activité et continuité d'exploitation » de l'annexe qui expose les conditions dans lesquelles la société a appliqué le principe de continuité d'exploitation malgré le risque conjoncturel lié principalement aux conditions d'attribution de prêt par les banques ainsi que sur la mutation du secteur d'activité de l'immobilier d'investissement.

### **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 annuels de l'exercice.

#### Activité et continuité d'exploitation

Les évolutions de la conjoncture économique (hausse des taux d'emprunt, contraintes de fonctionnement des call-center, baisse des ventes d'immobilier neuf) ont été appréhendées par la société qui souhaite, le cas échéant, privilégier l'activité d'innovation technologique, en s'appuyant sur sa forte connaissance du métier, ses développements informatiques.

Nous avons échangé longuement avec la direction de la société qui nous a communiqué les éléments détaillant cette situation et les solutions envisagées en fonction de la conjoncture économique des prochains trimestres, pour lesquelles nous porterons une attention particulière dans les prochaines semaines.

#### 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 les notes 6.1 et 7.1 de l'annexe aux comptes annuels.

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels 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 annuels pris isolément.

#### **IV. Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

##### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires***

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

##### ***Informations relatives au gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'Administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

##### ***Autres informations***

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion

#### **V. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

## **VI. Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Marseille, le 2 mai 2023

Le commissaire aux comptes

**A.M.O Finance**  
Représentée par

**Alain Amoyal**  
Associé



**SA ADOMOS**

75 AVENUE DES CHAMPS ELYSEES

75008 PARIS

***BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT***

Présenté en Euros

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

## BILAN ACTIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| ACTIF   | Exercice clos le<br>31/12/2022<br>(12 mois) |                   |                   |        | Exercice précédent<br>31/12/2021<br>(12 mois) |        |
|---|---|-------------------|-------------------|--------|---|--------|
|   | Brut  | Amort. & Prov     | Net               | %      | Net   | %      |
| Capital souscrit non appelé (0)                               |   |                   |                   |        |   |        |
| <b>Actif Immobilisé</b>                                       |   |                   |                   |        |   |        |
| Frais d'établissement   |   |                   |                   |        |   |        |
| Recherche et développement                                    |   |                   |                   |        |   |        |
| Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires | 1 236 753                                   | 135 753           | 1 101 000         | 4,61   | 374 749                                       | 1,64   |
| Fonds commercial  |   |                   |                   |        |   |        |
| Autres immobilisations incorporelles                          | 41 268 024                                  | 23 544 598        | 17 723 426        | 74,22  | 17 789 242                                    | 77,95  |
| Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles          |   |                   |                   |        |   |        |
| Terrains  |   |                   |                   |        |   |        |
| Constructions   |   |                   |                   |        |   |        |
| Installations techniques, matériel & outillage industriels    |   |                   |                   |        |   |        |
| Autres immobilisations corporelles                            | 118 687                                     | 66 452            | 52 235            | 0,22   | 50 870  | 0,22   |
| Immobilisations en cours                                      |   |                   |                   |        |   |        |
| Avances & acomptes  |   |                   |                   |        |   |        |
| Participations évaluées selon mise en équivalence             |   |                   |                   |        |   |        |
| Autres Participations   | 777 590                                     | 32 721            | 744 869           | 3,12   | 744 868                                       | 3,26   |
| Créances rattachées à des participations                      | 779 664                                     | 14 422            | 765 242           | 3,20   | 854 739                                       | 3,75   |
| Autres titres immobilisés                                     |   |                   |                   |        |   |        |
| Prêts   |   |                   |                   |        |   |        |
| Autres immobilisations financières                            | 100 608                                     |                   | 100 608           | 0,42   | 49 371  | 0,22   |
| <b>TOTAL (I)</b>  | <b>44 281 327</b>                           | <b>23 793 947</b> | <b>20 487 380</b> | 85,79  | <b>19 863 839</b>                             | 87,04  |
| <b>Actif circulant</b>  |   |                   |                   |        |   |        |
| Matières premières, approvisionnements                        |   |                   |                   |        |   |        |
| En cours de production de biens                               |   |                   |                   |        |   |        |
| En cours de production de services                            | 1 230 900                                   | 840 810           | 390 090           | 1,63   | 934 680                                       | 4,10   |
| Produits intermédiaires et finis                              |   |                   |                   |        |   |        |
| Marchandises  |   |                   |                   |        |   |        |
| Avances & acomptes versés sur commandes                       | 579 203                                     |                   | 579 203           | 2,43   | 58 270  | 0,26   |
| Clients et comptes rattachés                                  | 745 450                                     | 25 959            | 719 491           | 3,01   | 567 645                                       | 2,49   |
| Autres créances   |   |                   |                   |        |   |        |
| . Fournisseurs débiteurs                                      | 23 643                                      |                   | 23 643            | 0,10   |   |        |
| . Personnel   | 4 169                                       |                   | 4 169             | 0,02   | 9 093   | 0,04   |
| . Organismes sociaux  |   |                   |                   |        |   |        |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                              |   |                   |                   |        |   |        |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                       | 706 722                                     |                   | 706 722           | 2,96   | 416 971                                       | 1,83   |
| . Autres  | 2 335 483                                   | 1 649 138         | 686 344           | 2,87   | 334 935                                       | 1,47   |
| Capital souscrit et appelé, non versé                         |   |                   |                   |        |   |        |
| Valeurs mobilières de placement                               |   |                   |                   |        |   |        |
| Instruments financiers à terme et jetons détenus              |   |                   |                   |        |   |        |
| Disponibilités  | 183 988                                     |                   | 183 988           | 0,77   | 530 241                                       | 2,32   |
| Charges constatées d'avance                                   | 99 931                                      |                   | 99 931            | 0,42   | 106 182                                       | 0,47   |
| <b>TOTAL (II)</b>   | <b>5 909 490</b>                            | <b>2 515 908</b>  | <b>3 393 582</b>  | 14,21  | <b>2 958 016</b>                              | 12,96  |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)              |   |                   |                   |        |   |        |
| Primes de remboursement des obligations (IV)                  |   |                   |                   |        |   |        |
| Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)     |   |                   |                   |        |   |        |
| <b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>                                    | <b>50 190 816</b>                           | <b>26 309 854</b> | <b>23 880 962</b> | 100,00 | <b>22 821 855</b>                             | 100,00 |



## BILAN PASSIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| <b>PASSIF</b>  | Exercice clos le<br>31/12/2022<br>(12 mois) |        | Exercice précédent<br>31/12/2021<br>(12 mois) |        |
|--|---|--------|---|--------|
| <b>Capitaux propres</b>                                    |   |        |   |        |
| Capital social ou individuel ( dont versé : 1 126 680 )    | <b>1 126 680</b>                            | 4,72   | <b>939 190</b>                                | 4,12   |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport ...                 | 21 205 700                                  | 88,80  | 17 474 649                                    | 76,57  |
| Ecart de réévaluation                                      |   |        |   |        |
| Réserve légale   | 60 403                                      | 0,25   | 60 403  | 0,26   |
| Réserves statutaires ou contractuelles                     |   |        |   |        |
| Réserves réglementées                                      |   |        |   |        |
| Autres réserves  |   |        |   |        |
| Report à nouveau   | -1 956 142                                  | -8,18  | 1 792 780                                     | 7,86   |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                              | <b>-3 323 767</b>                           | -13,91 | <b>-3 748 922</b>                             | -16,42 |
| Subventions d'investissement                               |   |        |   |        |
| Provisions réglementées                                    |   |        |   |        |
| <b>TOTAL (I)</b>   | <b>17 112 874</b>                           | 71,66  | <b>16 518 101</b>                             | 72,38  |
| Produits des émissions de titres participatifs             |   |        |   |        |
| Avances conditionnées                                      |   |        |   |        |
| <b>TOTAL (II)</b>  |   |        |   |        |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                  |   |        |   |        |
| Provisions pour risques                                    | 81 302                                      | 0,34   | 80 000  | 0,35   |
| Provisions pour charges                                    |   |        |   |        |
| <b>TOTAL (III)</b>   | <b>81 302</b>                               | 0,34   | <b>80 000</b>                                 | 0,35   |
| <b>Emprunts et dettes</b>                                  |   |        |   |        |
| Emprunts obligataires convertibles                         | 1 791 990                                   | 7,50   | 1 373 583                                     | 6,02   |
| Autres Emprunts obligataires                               |   |        |   |        |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit     |   |        |   |        |
| . Emprunts   | 1 781 966                                   | 7,46   | 2 325 630                                     | 10,19  |
| . Découverts, concours bancaires                           | 2 646                                       | 0,01   | 3 041   | 0,01   |
| Emprunts et dettes financières diverses                    |   |        |   |        |
| . Divers   | 322 912                                     | 1,35   | 15 198  | 0,07   |
| . Associés   |   |        |   |        |
| Avances & acomptes reçus sur commandes en cours            |   |        |   |        |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                   | 2 139 293                                   | 8,96   | 1 880 210                                     | 8,24   |
| Dettes fiscales et sociales                                |   |        |   |        |
| . Personnel  | 157 339                                     | 0,66   | 135 638                                       | 0,59   |
| . Organismes sociaux                                       | 245 706                                     | 1,03   | 270 709                                       | 1,19   |
| . Etat, impôts sur les bénéficiaires                       |   |        |   |        |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                    | 180 783                                     | 0,76   | 178 050                                       | 0,78   |
| . Etat, obligations cautionnées                            |   |        |   |        |
| . Autres impôts, taxes et assimilés                        | 9 738                                       | 0,04   | 10 814  | 0,05   |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés            | 30 880                                      | 0,13   | 30 880  | 0,14   |
| Autres dettes  | 23 533                                      | 0,10   |   |        |
| Instruments financiers à terme                             |   |        |   |        |
| Produits constatés d'avance                                |   |        |   |        |
| <b>TOTAL (IV)</b>  | <b>6 686 786</b>                            | 28,00  | <b>6 223 754</b>                              | 27,27  |
| Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V) |   |        |   |        |
| <b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>                                | <b>23 880 962</b>                           | 100,00 | <b>22 821 855</b>                             | 100,00 |

## COMPTES DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| COMPTES DE RÉSULTAT   |                  | Exercice clos le<br>31/12/2022<br>(12 mois) |                   | Exercice précédent<br>31/12/2021<br>(12 mois) |                   | Variation<br>absolue<br>(12 / 12) |                   | %             |  |
|---|------------------|---|-------------------|---|-------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------|--|
|   | France           | Exportation                                 | Total             | %   | Total             | %                                 | Variation         | %             |  |
| Ventes de marchandises  |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| Production vendue biens   |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| Production vendue services                                      | 4 616 510        |   | 4 616 510         | 100,00  | 4 600 906         | 100,00                            | 15 604            | 0,34          |  |
| <b>Chiffres d'Affaires Nets</b>                                 | <b>4 616 510</b> |   | <b>4 616 510</b>  | <b>100,00</b>                                 | <b>4 600 906</b>  | <b>100,00</b>                     | <b>15 604</b>     | <b>0,34</b>   |  |
| Production stockée  |                  |   | -572 340          | -12,39  | -95 310           | -2,06                             | -477 030          | -500,49       |  |
| Production immobilisée  |                  |   | 767 597           | 16,63   | 139 709           | 3,04                              | 627 888           | 449,43        |  |
| Subventions d'exploitation                                      |                  |   | 6 667             | 0,14  | 4 667             | 0,10                              | 2 000             | 42,85         |  |
| Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges            |                  |   | 685 515           | 14,85   | 335 980           | 7,30                              | 349 535           | 104,03        |  |
| Autres produits   |                  |   | 105               | 0,00  | 230               | 0,00                              | -125              | -54,34        |  |
| <b>Total des produits d'exploitation (I)</b>                    |                  |   | <b>5 504 054</b>  | <b>119,23</b>                                 | <b>4 986 182</b>  | <b>108,37</b>                     | <b>517 872</b>    | <b>10,39</b>  |  |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)             |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| Variation de stock (marchandises)                               |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements       |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| Variation de stock (matières premières et autres approv.)       |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| Autres achats et charges externes                               |                  |   | 2 948 325         | 63,86   | 2 681 552         | 58,28                             | 266 773           | 9,95          |  |
| Impôts, taxes et versements assimilés                           |                  |   | 76 430            | 1,66  | 12 311            | 0,27                              | 64 119            | 520,83        |  |
| Salaires et traitements   |                  |   | 1 163 020         | 25,19   | 926 660           | 20,14                             | 236 360           | 25,51         |  |
| Charges sociales  |                  |   | 487 967           | 10,57   | 379 641           | 8,25                              | 108 326           | 28,53         |  |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations                |                  |   | 3 360 582         | 72,79   | 3 019 833         | 65,64                             | 340 749           | 11,28         |  |
| Dotations aux provisions sur immobilisations                    |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| Dotations aux provisions sur actif circulant                    |                  |   | 588 827           | 12,75   | 16 199            | 0,35                              | 572 628           | N/S           |  |
| Dotations aux provisions pour risques et charges                |                  |   | 80 000            | 1,73  |                   |                                   | 80 000            | N/S           |  |
| Autres charges  |                  |   | 19 876            | 0,43  | 21 273            | 0,46                              | -1 397            | -6,56         |  |
| <b>Total des charges d'exploitation (II)</b>                    |                  |   | <b>8 725 027</b>  | <b>189,00</b>                                 | <b>7 057 470</b>  | <b>153,39</b>                     | <b>1 667 557</b>  | <b>23,63</b>  |  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>                           |                  |   | <b>-3 220 973</b> | <b>-69,76</b>                                 | <b>-2 071 288</b> | <b>-45,01</b>                     | <b>-1 149 685</b> | <b>-55,50</b> |  |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b> |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III)                     |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)                      |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| Produits financiers de participations                           |                  |   | 80 320            | 1,74  | 22 981            | 0,50                              | 57 339            | 249,51        |  |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances              |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| Autres intérêts et produits assimilés                           |                  |   |                   |   | 0                 | 0,00                              |                   |               |  |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| Différences positives de change                                 |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement         |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| <b>Total des produits financiers (V)</b>                        |                  |   | <b>80 320</b>     | <b>1,74</b>                                   | <b>22 981</b>     | <b>0,50</b>                       | <b>57 339</b>     | <b>249,51</b> |  |
| Dotations financières aux amortissements et provisions          |                  |   | 99 704            | 2,16  | 1 596 577         | 34,70                             | -1 496 873        | -93,75        |  |
| Intérêts et charges assimilés                                   |                  |   | 79 137            | 1,71  | 88 952            | 1,93                              | -9 815            | -11,02        |  |
| Différences négatives de change                                 |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements       |                  |   |                   |   |                   |                                   |                   |               |  |
| <b>Total des charges financières (VI)</b>                       |                  |   | <b>178 841</b>    | <b>3,87</b>                                   | <b>1 685 530</b>  | <b>36,63</b>                      | <b>-1 506 689</b> | <b>-89,38</b> |  |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>                                |                  |   | <b>-98 521</b>    | <b>-2,12</b>                                  | <b>-1 662 549</b> | <b>-36,13</b>                     | <b>1 564 028</b>  | <b>94,07</b>  |  |
| <b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>         |                  |   | <b>-3 319 494</b> | <b>-71,89</b>                                 | <b>-3 733 836</b> | <b>-81,14</b>                     | <b>414 342</b>    | <b>11,10</b>  |  |

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| COMPTE DE RÉSULTAT ( suite )                               | Exercice clos le<br>31/12/2022<br>(12 mois) |               | Exercice précédent<br>31/12/2021<br>(12 mois) |               | Variation<br>absolue<br>(12 / 12) |  | %       |               |
|--|---|---------------|---|---------------|-----------------------------------|--|---------|---------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion           | 727   | 0,02          | 3 859   | 0,08          | -3 132                            |  | -81,15  |               |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital           |   |               | 1   | 0,00          | -1                                |  | -100,00 |               |
| Reprises sur provisions et transferts de charges           |   |               |   |               |                                   |  |         |               |
| <b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>              | <b>727</b>                                  | <b>0,02</b>   | <b>3 860</b>                                  | <b>0,08</b>   | <b>-3 133</b>                     |  |         | <b>-81,16</b> |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion          | 5 000                                       | 0,11          | 18 944  | 0,41          | -13 944                           |  | -73,60  |               |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital          |   |               | 1   | 0,00          | -1                                |  | -100,00 |               |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions |   |               |   |               |                                   |  |         |               |
| <b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>            | <b>5 000</b>                                | <b>0,11</b>   | <b>18 945</b>                                 | <b>0,41</b>   | <b>-13 945</b>                    |  |         | <b>-73,60</b> |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>                    | <b>-4 273</b>                               | <b>-0,08</b>  | <b>-15 085</b>                                | <b>-0,32</b>  | <b>10 812</b>                     |  |         | <b>71,67</b>  |
| Participation des salariés (IX)                            |   |               |   |               |                                   |  |         |               |
| Impôts sur les bénéfices (X)                               |   |               |   |               |                                   |  |         |               |
| <b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>                    | <b>5 585 102</b>                            | <b>120,98</b> | <b>5 013 023</b>                              | <b>108,96</b> | <b>572 079</b>                    |  |         | <b>11,41</b>  |
| <b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>              | <b>8 908 868</b>                            | <b>192,98</b> | <b>8 761 944</b>                              | <b>190,44</b> | <b>146 924</b>                    |  |         | <b>1,68</b>   |
| <b>RÉSULTAT NET</b>  | <b>-3 323 767</b>                           | <b>-71,99</b> | <b>-3 748 922</b>                             | <b>-81,47</b> | <b>425 155</b>                    |  |         | <b>11,34</b>  |
|  | <i>Perte</i>                                |               | <i>Perte</i>                                  |               |                                   |  |         |               |
| Dont Crédit-bail mobilier                                  |   |               |   |               |                                   |  |         |               |
| Dont Crédit-bail immobilier                                |   |               |   |               |                                   |  |         |               |

# **Comptes et Annexe au 31/12/2022**

## **ADOMOS**

Société anonyme au capital de 1 126 679,72 euros  
Siège social : 75, avenue des Champs-Élysées - 75008 PARIS  
424 250 058 RCS PARIS

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| 1. Présentation de l'évolution de l'activité de la société..... | 1  |
| 2. Événements significatifs de l'exercice 2022 .....            | 2  |
| 3. Evènements postérieurs à la clôture .....                    | 7  |
| 4. Activités en matière de recherche et développement.....      | 10 |
| 5. Évolution prévisible et perspectives d'avenir.....           | 10 |
| 6. Principes et méthodes comptables .....                       | 12 |
| 7. Bilan .....  | 16 |
| 8. Compte de résultat .....                                     | 23 |
| 9. Engagements hors bilans .....                                | 25 |
| 10. Rémunération des dirigeants.....                            | 26 |

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

### ADOMOS, acteur historique de la distribution d'investissement immobilier

Avec 2,2 millions de propriétaires bailleurs (propriétaires d'un bien mis en location) pour un parc locatif privé d'environ 4,7 millions de logements, l'immobilier est l'investissement préféré pour 56 % des Français.

Créée en 1999, dans la perspective de simplifier l'accès des Français à l'investissement immobilier, ADOMOS s'est concentrée pendant 20 ans à distribuer par l'intermédiaire d'un réseau de Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP) des biens neufs résidentiels construits par les grands promoteurs dans le cadre des principaux dispositifs de défiscalisation (Loi Besson, Robien, Pinel, etc...).

Depuis 2017, la société a diversifié son activité en achetant des immeubles entièrement loués pour les revendre par appartements occupés offrant un rendement élevé et sécurisé. La vente de ce type d'appartements à Périgueux à plus de 6 % de rendement est l'illustration de ce nouveau savoir-faire et plus généralement d'une compétence de marchand de biens.

ADOMOS est aussi devenu un acteur important du marketing digital du secteur immobilier, générant sur internet des contacts prospects d'investisseurs immobiliers qu'elle utilise pour ses ventes et qu'elle loue à d'autres acteurs du secteur.

Ainsi, ADOMOS bénéficie :

- d'une large base de données de prospects investisseurs immobiliers,
- d'une relation privilégiée avec un grand nombre de promoteurs qui mandatent ADOMOS pour vendre leur bien contre une commission.

Ces atouts permettent à ADOMOS de bénéficier d'une base de développement solide pour ses nouveaux canaux de distribution de placement immobilier.

## ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

### 2. Événements significatifs de l'exercice 2022

Plusieurs opérations relatives au capital ont été réalisées 2022 et sont détaillées de la façon suivante :

| DATE              |   | ACTIONS            | VN       | MONTANT              |
|-------------------|---|--------------------|----------|----------------------|
| 31/12/2021        | Capital   | 46 959 499         | 0,02     | 939 189,98           |
| 04/01/2022        | Conversion 10 OCA                               | 1 317 523          | 0,02     | 26 350,46            |
| 10/01/2022        | Conversion 15 OCA                               | 1 976 284          | 0,02     | 39 525,68            |
| 17/01/2022        | Conversion 20 OCA                               | 2 635 046          | 0,02     | 52 700,92            |
| 20/01/2022        | Conversion 20 OCA                               | 2 427 184          | 0,02     | 48 543,68            |
| 20/01/2022        | Conversion 20 OCA                               | 2 427 184          | 0,02     | 48 543,68            |
| 01/02/2022        | Conversion 15 OCA                               | 2 068 965          | 0,02     | 41 379,30            |
| 01/02/2022        | Conversion 20 OCA                               | 2 758 620          | 0,02     | 55 172,40            |
| 01/02/2022        | Conversion 30 OCA                               | 4 137 931          | 0,02     | 82 758,62            |
| 16/02/2022        | Conversion 10 OCA                               | 2 159 827          | 0,02     | 43 196,54            |
| 24/02/2022        | Conversion 10 OCA                               | 2 159 827          | 0,02     | 43 196,54            |
| 16/03/2022        | Conversion 10 OCA                               | 3 355 704          | 0,02     | 67 114,08            |
| 25/03/2022        | Conversion 10 OCA                               | 3 355 704          | 0,02     | 67 114,08            |
| 03/06/2022        | <b>ABSA Maintien DPS</b>                        | 77 385 900         | 0,02     | <b>1 547 718,00</b>  |
| 07/07/2022        | <b>Exercice BSA</b>                             | 1 291 451          | 0,02     | <b>25 829,02</b>     |
| 22/07/2022        | Conversion 10 OCA                               | 6 622 516          | 0,02     | 132 450,32           |
| 10/08/2022        | Conversion 10 OCA                               | 6 711 409          | 0,02     | 134 228,18           |
| 26/08/2022        | Conversion 10 OCA                               | 9 259 259          | 0,02     | 185 185,18           |
| 07/09/2022        | Conversion 15 OCA                               | 14 705 882         | 0,02     | 294 117,64           |
| 03/10/2022        | <b>Exercice BSA</b>                             | 148 598            | 0,02     | <b>2 971,96</b>      |
| 11/10/2022        | Conversion 15 OCA                               | 20 833 333         | 0,02     | 416 666,66           |
| 16/11/2022        | <b>Réduction capital non motivée par pertes</b> |                    | 0,005    | <b>-3 220 464,69</b> |
| 21/12/2022        | Conversion 5 OCA                                | 10 638 297         | 0,005    | 53 191,49            |
| <b>31/12/2022</b> | <b>Capital après augmentation</b>               | <b>225 335 943</b> | <b>0</b> | <b>1 126 680</b>     |

## ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

### 2.1 Augmentations de capital consécutives à la conversion des OCABSA – première tranche de 300 OCA

Pendant la période du 1er au 31 janvier 2022, 150 OCABSA de la 1ère Tranche du contrat de financement en date du 18 mars 2021 conclu avec ATLAS SPECIAL OPPORTUNITIES ont été converties, donnant lieu à la création de 19 748 737 actions nouvelles de 0,02 € de valeur nominale.

Au 31 janvier 2022, les 300 OCABSA émises dans le cadre de la 1ère Tranche du Contrat de Financement ont été intégralement converties. La Société a donc augmenté son capital social d'un montant de 551 178,78 € par création de 27 558 939 actions nouvelles de la Société sur exercice de ces 300 OCABSA. 150 OCA ont été converties par « ACM », donnant lieu à la création de 7 810 202 actions nouvelles selon le détail ci-après :

| Conversion des OCABSA - 1ère tirage en 2022 |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Date de conversion                          | Nombre OCA converties | Nombre actions créées |
| 03.01.2022                                  | 10                    | 1 317 523             |
| 10.01.2022                                  | 15                    | 1 976 284             |
| 17.01.2022                                  | 20                    | 2 635 046             |
| 19.01.2022                                  | 20                    | 2 427 184             |
| 20.01.2022                                  | 20                    | 2 427 184             |
| 27.01.2022                                  | 15                    | 2 068 965             |
| 28.01.2022                                  | 20                    | 2 758 620             |
| 31.01.2022                                  | 30                    | 4 137 931             |
|   |                       |                       |
| <b>Totaux :</b>                             | <b>150</b>            | <b>19 748 737</b>     |

### 2.2 Avenant au Contrat de Financement - OCABSA

La Société a conclu le 1er février 2022 avec ATLAS SPECIAL OPPORTUNITIES (« ASO ») un avenant au Contrat de Financement (l'« Avenant au Contrat de Financement ») aux termes duquel il a été convenu que chaque tranche pourra être émise sous réserve de l'écoulement d'une période de trente (30) jours de bourse, ou de toute autre période acceptée par ce dernier, depuis la dernière souscription par ce dernier.

En accord avec ASO, le Conseil d'administration a, lors de sa réunion du 2 février 2022, décidé de tirer 3 tranches d'OCABSA d'une valeur nominale de 1 million d'euros chacune, soit au total trois millions d'euros (ci-après la « 2ème Tranche », la « 3ème Tranche » et la « 4ème Tranche »).

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

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

La Société a émis les 3 Tranches le 2 février 2022 conduisant à la création de 300 OCA auxquelles sont attachées 10 000 000 de BSA donnant droit chacun de souscrire une action de la Société au prix d'exercice de 0,10 euro.

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



## ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

### 2.3 Augmentations de capital consécutives à la conversion des OCABSA – deuxième tranche de 300 OCA

Pendant la période du 15 février au 31 décembre 2022, 105 OCA ont été converties par « ASO », donnant lieu à la création de 79 801 758 actions nouvelles selon le détail ci-après :

| Conversion des OCABSA - 2ème tirage en 2022 |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Date de conversion                          | Nombre OCA converties | Nombre actions créées |
| 15.02.2022                                  | 10                    | 2 159 827             |
| 22.02.2022                                  | 10                    | 2 159 827             |
| 16.03.2022                                  | 10                    | 3 355 704             |
| 24.03.2022                                  | 10                    | 3 355 704             |
| 21.07.2022                                  | 10                    | 6 622 516             |
| 10.08.2022                                  | 10                    | 6 711 409             |
| 26.08.2022                                  | 10                    | 9 259 259             |
| 07.09.2022                                  | 15                    | 14 705 882            |
| 11.10.2022                                  | 15                    | 20 833 333            |
| 21.12.2022                                  | 5                     | 10 638 297            |
| <b>Totaux :</b>                             | <b>105</b>            | <b>79 801 758</b>     |

### 2.4 Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

Lors de sa réunion du 2 mai 2022, le Conseil d'administration a, sur usage de la délégation de compétence consentie par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 15 février 2021 (7ème résolution), décidé d'augmenter le capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant nominal de 1 554 785,96 € (hors exercice de la clause d'extension) (ci-après l'« Augmentation de Capital »), soit un montant brut de 2 332 178,94 € prime d'émission incluse (hors exercice de la clause d'extension), par création d'un nombre de 77 739 298 actions (hors exercice de la clause d'extension) de 0,02 € de nominal chacune assortie d'un bon de souscription d'action (« ABSA »).

Les titulaires des BSA auront la faculté de souscrire des actions nouvelles de la Société par exercice des BSA pendant sept périodes de 15 jours de bourse (les « Périodes d'exercice »).

Ces Périodes d'exercice seront les suivantes :

- Première Période : du 10 juin 2022 au 30 juin 2022 ;
- Deuxième Période : du 12 septembre 2022 au 30 septembre 2022 ;
- Troisième Période : du 9 décembre 2022 au 30 décembre 2022 ;
- Quatrième Période : du 13 mars 2023 au 31 mars 2023 ;
- Cinquième Période : du 12 juin 2023 au 30 juin 2023 ;
- Sixième Période : du 11 septembre 2023 au 29 septembre 2023 ;
- Septième Période : du 8 décembre 2023 au 29 décembre 2023.

Les BSA qui n'auront pas été exercés au plus tard le 29 décembre 2023 deviendront caducs et perdront toute valeur.

Le prix d'exercice des BSA sera égal au cours moyen pondéré par les volumes constatés au cours des cinq (5) jours de bourse précédant immédiatement la date d'ouverture de chaque Période d'exercice (tel que ce terme est défini ci-avant) diminué d'une décote de 10 % (le « Prix d'exercice »).

En toute hypothèse, le Prix d'exercice des BSA ne pourra être inférieur à la valeur nominale des actions ADOMOS, soit 0,02 €.

Le 1er juin 2022, le Conseil d'administration a constaté que les demandes de souscription à titre irréductible et à titre réductible présentées par les actionnaires et les cessionnaires des droits préférentiels de souscription représentaient au total 46 647 118 ABSA et n'ont en conséquence, pas absorbé la totalité de l'émission initiale des ABSA.

Le 3 juin 2022, le Conseil d'administration a constaté que le montant nominal total de l'augmentation de capital résultant de l'émission des ABSA s'élevait à 1 547 718 euros par création d'un nombre total de 77 385 900 actions nouvelles de 0,02 euro de nominal chacune, auxquelles sont attachées à chacune un BSA.

## 2.5 Augmentation de capital consécutive à l'exercice des BSA

- Première période d'exercice :

Dans le cadre de l'Augmentation de Capital, la première période d'exercice des bons de souscription d'actions (« BSA ») attachés aux nouvelles actions émises le 3 juin 2022 a débuté le 10 juin 2022 à l'ouverture du marché et s'est terminée le 30 juin 2022 à la clôture du marché.

Le prix d'exercice de la Première période d'exercice des BSA était égal à 0,0276 €.

A l'issue de la Première période d'exercice, 1 291 451 BSA 2022 ont été exercés permettant la création de 1 291 451 actions ordinaires nouvelles de 0,02 € de valeur nominale chacune, émises au profit des titulaires de BSA ayant exercé leurs bons.

- Deuxième période d'exercice :

Dans le cadre de l'Augmentation de Capital, la deuxième période d'exercice des BSA attachés aux nouvelles actions émises le 3 juin 2022 a débuté le 12 septembre 2022 à l'ouverture du marché et s'est terminée le 30 septembre 2022 à la clôture du marché.

A l'issue de la Deuxième période d'exercice, 148 598 BSA ont été exercés permettant la création de 148 598 actions ordinaires nouvelles de 0,02 € de valeur nominale chacune, émises au profit des titulaires de BSA ayant exercé leurs bons.

## 2.6 Réduction de capital non motivée par des pertes

Le 20 octobre 2022, le Conseil d'administration de la Société a arrêté de manière définitive les modalités de la réduction de capital non motivée par des pertes et décidé de réduire le capital social d'un montant nominal de 3 220 464,69 euros, par voie de diminution de la valeur nominale de chaque action de 0,02 euro à 0,005 euro, soit une réduction de 0,015 euro par action, pour le ramener de 4 293 952,92 euros à 1 073 488,23 euros (ci-après la « Réduction de Capital »).

Le montant nominal de la Réduction de Capital soit 3 220 464,69 euros, sera affecté au compte « Primes d'émission », étant précisé que ce montant ne sera pas distribuable mais pourra ultérieurement être incorporé au capital ou servir à amortir des pertes sociales.

Le 16 novembre 2022, le Conseil d'administration a constaté la réalisation définitive de la réduction de capital.

## 2.7 Incendie OVH

Les serveurs de la société hébergés chez OVH ont été victimes de l'incendie dans la nuit du 9 au 10 mars 2021 à Strasbourg. Face à l'absence de visibilité de la récupération du site front office et back office d'Adomos et en pleine

période de négociation de la mise en place du financement par Atlas Capital Groupe, la société a, de toute urgence, été obligée avec l'aide de partenaire extérieur de reconstruire une grande partie du site et du système informatique d'Adomos. Ces coûts ainsi que les manques à gagner générés par la désorganisation des services d'Adomos ont amené Adomos à engager des poursuites judiciaires contre OVH et lui réclamer autour d'1 million d'euros de dommages et intérêts. La société a été déboutée de ses demandes en première instance et a fait appel pour un jugement attendu au second semestre. La société a aussi déposé plainte au Pénal contre la société OVH : on ignore à ce jour si cette plainte prospérera ou va donner lieu à un classement sans suite.

### 2.8 RGPD

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

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

Aucun autre événement significatif ne nous semble devoir être signalé.

### 2.9 Activité et Continuité d'exploitation

Les pertes de l'exercice (-3.3 M€) et les perspectives d'avenir (détaillées au chapitre 5 de la présente annexe) incitent à une forte prudence quant à l'évolution de l'activité de la société et à une incertitude liée à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation.

En effet, en fonction de l'évolution de la conjoncture économique sur 2023 (taux d'emprunts, réglementation des call center, marché de l'immobilier neuf) Adomos orientera son activité sur l'innovation technologique au dépend de la vente d'immobilier neuf et du marketing leads.

Les comptes de la SA ADOMOS ont, malgré cette incertitude, été établis selon le principe de continuité d'exploitation compte tenu des éléments suivants :

- Le projet de distribution automatisée d'immobilier par intelligence artificielle est en cours de finalisation et devrait dégager des recettes une fois le projet lancé.
- La plateforme re-nft (Tokenisation de l'immobilier) est prête et devrait être lancée dans les prochains mois une fois la structuration juridique établie.
- Une filiale d'Adomos (Adominvest 2 ) a notamment 2 opérations de marchands de bien en cours qui devraient dégager une marge conséquente en 2023. Ces opérations permettront de remonter du résultat à Adomos.
- Concernant la trésorerie, elle reste positive à ce jour (+ 350 K€) et pourra se renforcer par les possibilités de tirage en OCBSA et également par des apports en compte courant pour un total de 750 K€ par Acheter-Louer programmé trimestriellement en 2023.

## 3. Evénements postérieurs à la clôture

### 3.1 Augmentation de capital consécutives à la conversion des OCABSA

Postérieurement au 31 décembre 2022, 60 OCA de la 2<sup>ème</sup> tranche de l'Emprunt Obligataire ont été converties donnant lieu à la création de 60 000 000 actions nouvelles soit 300 000 euros d'augmentation de capital. En conséquence, le capital social de la Société a ainsi été porté de 1 127 938,90 € à 1 427 938,90 € au 31 janvier 2023.

### 3.2 Emission d'un emprunt obligataire à bons d'émission d'obligations convertibles ou échangeables en actions pour un montant maximum de 30 millions d'euros.

Au cours de sa réunion du 14 février 2023, le Conseil d'administration de la Société, faisant usage de la délégation de compétence et des autorisations conférées aux termes de la 14<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2022, a décidé la signature avec la société société ABO Participation I du Contrat d'Emission et l'émission de Bons d'Emission donnant accès aux OCEANE représentant un emprunt obligataire d'un montant nominal maximum de 30 millions d'euros.

Des BSA seront attachés à chaque Tranche, à l'exception des deux premières Tranches qui seront émises sans BSA attachés.

Aux termes de cette même réunion, le Conseil d'administration a émis la Première Tranche à la suite de l'exercice de 100 Bons d'Emission par l'Investisseur conduisant à l'émission de 100 OCEANE (sans BSA attachés) souscrites par l'Investisseur et de 300 OCEANE (sans BSA attachés) à titre de paiement de la commission d'engagement prévue dans le Contrat d'Emission.

L'émission des OCEANE et les conditions de celles-ci ont pour objet de doter la Société des ressources nécessaires pour assurer le financement de son besoin en fonds de roulement et de son plan de croissance, à court et moyen terme

#### Caractéristiques de l'opération

Les Bons d'Emission, d'une durée de 60 mois, obligeront leur porteur, sur demande de la Société et sous réserve de la satisfaction de certaines conditions définies au Contrat d'Emission, à souscrire à des OCEANE, à raison de une (1) OCEANE par Bon d'Emission exercé soit, en cas d'exercice de la totalité des six mille (6 000) Bons d'Emission, un total de six mille (6 000) OCEANE représentant un montant nominal maximum total d'emprunt obligataire de trente millions (30 000 000) d'euros.

Les OCEANE pourront être souscrites par tirage de 60 Tranches de 500 000 euros de valeur nominale chacune, étant précisé que le tirage de la Première Tranche est intervenu le 14 février 2023. Par exception à ce qui précède, la taille de chaque Tranche pourra être réduite de 50% à la discrétion de l'Investisseur en fonction des conditions de marché.

La Société pourra demander le versement de chaque Tranche, à la première des dates suivantes :

(i) le jour de bourse suivant l'expiration d'une période d'une durée de (x) vingt (20) jours de bourse à compter du tirage de la Première Tranche, en vue du tirage de la deuxième Tranche, et de (y) quarante (40) jours de bourse suivant le tirage de la Tranche précédente, en vue du tirage de toute Tranche à partir de la troisième (3<sup>ème</sup>) Tranche (inclusive) ; et

(ii) la date à laquelle la totalité des OCEANE émises au titre de la ou des Tranche(s) précédente(s) auront été converties en actions par l'Investisseur.

## ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

La Société ne pourra 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 ;
- pour les besoins de la troisième Tranche uniquement, la valeur nominale des actions ADOMOS doit être réduite à 0,0002 euros ; et
- à l'exception de la première Tranche et de la deuxième Tranche, 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).

Les Bons d'Emission ont été attribués gratuitement au profit de l'Investisseur, au profit duquel le droit préférentiel de souscription des actionnaires a été supprimé.

Il est précisé que l'Investisseur aura la possibilité, à sa seule initiative, de solliciter le tirage d'un nombre maximum de dix-huit (18) Tranches au cours du programme de financement (une « Option de l'Investisseur »).

Les Bons d'Emission ne pourront pas être cédés par leur porteur sans l'accord préalable de la Société, à l'exception des transferts réalisés au profit d'un ou plusieurs affiliés de l'Investisseur, tels que définis dans le Contrat d'Emission (ci-après les « Affiliés de l'Investisseur »).

Les Bons d'Emission ne feront pas, par ailleurs, l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché Euronext Growth Paris et ne seront par conséquent pas cotés.

La Société n'a aucune obligation de tirage et l'Investisseur s'est engagé à souscrire aux OCEANE dans les conditions du Contrat d'Emission.

A ce jour, la première tranche d'un montant de 500 000 euros souscrite le 14 février 2023 et la seconde d'un montant de 500 000 euros souscrite le 20 mars 2023 ont été totalement converties selon le détail suivant :

- 10 OCEANE ont été converties par « ABO » le 22/02/2023 donnant lieu à la création de 10 000 000 actions nouvelles,
- 10 OCEANE ont été converties par « ABO » le 27/02/2023 donnant lieu à la création de 10 000 000 actions nouvelles,
- 10 OCEANE ont été converties par « ABO » le 06/03/2023 donnant lieu à la création de 10 000 000 actions nouvelles,
- 10 OCEANE ont été converties par « ABO » le 10/03/2023 donnant lieu à la création de 10 000 000 actions nouvelles,
- 60 OCEANE ont été converties par « ABO » le 17/02/2023 donnant lieu à la création de 60 000 000 actions nouvelles,
- 100 OCEANE ont été converties par « ABO » le 20/03/2023 donnant lieu à la création de 100 000 000 actions nouvelles.

Au 20 avril 2023, les OCEANE émises au titre de la commission d'engagement ont donné lieu aux conversions suivantes :

- 50 OCEANE ont été converties par « ABO » le 22/03/2023 donnant lieu à la création de 50 000 000 actions nouvelles de 0,005 euro de valeur nominale,
- 25 OCA ont été converties par « ABO » le 13/04/2023 donnant lieu à la création de 240 384 615 actions nouvelles de 0,0001 euro de valeur nominale.

En conséquence de la conversion des 275 OCEANE a donné lieu à la création d'un nombre total de 490 384 615 actions nouvelles.

### 3.3 Augmentation de capital consécutives consécutives à l'exercice des BSA

- Troisième période d'exercice :

La troisième période d'exercice des BSA attachés aux nouvelles actions émises le 3 juin 2022 a débuté le 9 décembre 2022 à l'ouverture du marché et s'est terminée le 30 décembre 2022 à la clôture du marché.

A l'issue de la Troisième période d'exercice, 251 837 BSA ont été exercés permettant la création de 251 837 actions ordinaires nouvelles de 0,05 € de valeur nominale chacune, émises au profit des titulaires de BSA ayant exercé leurs bons.

L'émission de ces 251 837 actions ordinaires a entraîné une augmentation du capital social de la Société le 3 janvier 2023 d'un montant de 1 259,17 €, le faisant ainsi passer de 1 126 679,72 € à 1 127 938, 89 € divisé en 225 587 778 actions ordinaires de 0,005 € de valeur nominale.

- Quatrième période d'exercice :

La quatrième période d'exercice des BSA attachés aux nouvelles actions émises le 3 juin 2022 a débuté le 13 mars 2023 à l'ouverture du marché et s'est terminée le 31 mars 2023 à la clôture du marché.

A l'issue de la Troisième période d'exercice, 64 625 BSA ont été exercés permettant la création de 64 625 actions ordinaires nouvelles de 0,0001 € de valeur nominale chacune, émises au profit des titulaires de BSA ayant exercé leurs bons.

L'émission de ces 64 625 actions ordinaires a entraîné une augmentation du capital social de la Société de 1 259,17 €, le faisant ainsi passer de 53 559,40 € à 53 565,2405 € divisé en 535 652 405 actions ordinaires de 0,0001 € de valeur nominale.

### 3.4 Réduction de capital motivée par des pertes par voie de minoration de la valeur nominale des actions existantes

L'Assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2023 a décidé de procéder à une réduction du capital social par apurement d'une partie des pertes, à hauteur d'un montant de 2 624 410,50 euros, par voie de minoration de la valeur nominale de chaque action de 0,005 euro à 0,0001 euro, soit une réduction de 0,0049 euro par action, pour le ramener de 2 677 969,90 euros à 53 559,40 euros.

La réduction de capital a été réalisée comme suit :

- par débit du compte « Capital social » à hauteur d'un montant de 2 624 410,50 € ;
- par crédit du compte « Report à Nouveau » à hauteur d'un montant de 1 956 142 € ;
- et par crédit du compte réserves indisponibles à hauteur d'un montant de 668 268,50 €, étant précisé que ce montant ne sera pas distribuable mais pourra ultérieurement être incorporé au capital ou servir à amortir des pertes sociales ;

Cette réduction de capital a été réalisée par voie de minoration de 0,0049 euros de la valeur nominale de chacune des 535 593 980 actions composant le capital social, laquelle a été ainsi ramenée de 0,005 euro à 0,0001 euro ;

Au 27 mars 2023, le capital social dont le montant a été ramené de 2 677 969,90 euros à 53 559,40 euros, a été divisé en 535 593 980 actions de 0,0001 euro de nominal chacune.

Aucun autre événement significatif ne nous semble devoir être signalé.

#### 4. Activités en matière de recherche et développement

Les frais de recherche engagés au cours de l'exercice ont été intégralement comptabilisés en charges. Les frais de développement ont été immobilisés à hauteur de 768 K€ en 2022 et 140 K€ en 2021.

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

Au cours du premier trimestre 2023, il a été mis en place un plan de licenciements économiques de 7 collaborateurs dans une logique de concentration de l'activité sur le métier de marchand de biens.

Adomos souhaite également avoir recours aux innovations technologiques pour remplacer le business model historique car celui-ci est affecté par la hausse des taux et les difficultés de mise en place de crédits immobiliers.

##### L'Immobilier Neuf, un marché compliqué

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.

La bonne résistance apparente d'ADOMOS dans l'activité Immobilier Neuf par rapport au reste du marché en 2022, résulte du décalage de 6 à 9 mois entre la réservation et le passage chez notaire. L'impact des baisses des réservations en 2022 se traduira toutefois par un recul important du chiffre d'affaires en 2023.

##### ➤ Le Pôle Marketing Lead

Si le périmètre d'activité est en légère croissance, les perspectives 2023 sont assombries par :

L'augmentation du coût acquisition prospect investisseur Pinel et la baisse associée du marché du neuf vont limiter la fourniture de leads dans ce secteur.

Les nouvelles règles de limitation imposées aux centres d'appels vont aussi réduire le rendement des fiches / leads de manière significative. En effet, la nouvelle réglementation en vigueur depuis janvier interdit les appels depuis les 06, 07 fréquemment employés pour le démarchage téléphonique, qui créent l'illusion d'un appel d'un particulier pour augmenter le taux de décrochage. Il est aussi interdit d'appeler avant 10h le matin, de 13h à 14h, après 20h le soir et le samedi. La suppression de ces plages horaires pourtant très efficaces pour les prises de rendez-vous de ventes immobilières puisque se situant en dehors des heures de bureau, va réduire l'efficacité des leads puisqu'ils permettront moins facilement de fournir les rendez-vous et risque de voir leur prix décliner du fait de la baisse du rendement.

Ces circonstances nécessiteront donc la réduction voire l'abandon de l'activité call-center.

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

L'analyse ci-dessus des différents types de marché auxquels s'adresse ADOMOS vient confirmer la pertinence des choix engagés depuis deux ans par ADOMOS dans ses investissements technologiques. Il apparaît en effet 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 est orientée sur deux axes :

### 1er axe : 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 sera rendu possible par les développements technologiques en cours et prototypés pour démonstration au cours du 1er semestre 2023 grâce, entre autres, à l'intégration de fonctionnalités d'Intelligence Artificielle (IA) type ChatGPT.

### 2<sup>ème</sup> axe : Plateforme de création et de 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 finalise la version Bêta de sa plateforme NFT immobiliers avec la perspective d'un accès ouvert au public mi-avril 2023.

## Une visibilité financière élargie par l'émission obligataire d'OCEANE de 30 millions d'euros

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

A la date du présent communiqué de presse, 2 tranches de 500 K€ chacune, ont été tirées, la première à la mise en place du contrat et la seconde, en date du 23 mars 2023. Des nouveaux tirages sont prévus dans la limite des conditions du contrat qui sont liées aux conditions de marché, à l'évolution du cours et au volume d'échange des actions. Ces tirages ou toute autre forme de financement seront nécessaires pour poursuivre l'activité courante et les investissements de la société pour l'année en cours.

Il convient de rappeler néanmoins que cette capacité de financement future dépend des conditions de marché et ne garantit pas automatiquement la satisfaction des besoins de financement de la société. A ce titre, l'action attendue par



Atlas Special Opportunities pour essayer d'ajourner ou annuler l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2023 appelée à statuer sur la réduction de la valeur nominale de l'action pour faciliter les besoins de tirage de la société au titre des financements obligataires pourrait avoir des conséquences sur le cours et la liquidité de la société, remettant éventuellement en cause les possibilités de tirage eu égard aux conditions de ceux-ci.

Le contentieux avec Atlas Special Opportunities est plus précisément décrit dans le communiqué de presse en date du 28 mars 2023.

La dégradation des ventes d'immobilier neuf conjuguée à la baisse de liquidité du marché viennent d'un côté réduire le chiffre d'affaires de la société et limite ses capacités de financement par le biais des OCEANE. Cet effet ciseaux négatif handicape fortement la trésorerie de l'entreprise qui pourrait dépendre à court terme de la reprise du marché immobilier et du marché boursier pour garantir la continuité d'exploitation.

### **6. Principes et méthodes comptables**

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux principes comptables généralement admis en France et conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016.

#### Continuité d'exploitation

Les comptes de la SA ADOMOS ont été établis selon le principe de continuité d'exploitation sur la base des éléments opérationnels et financiers suivants :

- La poursuite du développement commercial enclenché en 2014 ;
- La stabilisation des charges fixes
- La trésorerie nette de près de 181 K€ au 31.12.2022.

Les principes et méthodes comptables suivants ont été adoptés par la société :

La préparation des comptes nécessite, de la part de la Direction, la prise en compte d'estimations et d'hypothèses pour la détermination des montants comptabilisés de certains actifs, passifs, produits et charges (fichiers clients, frais de développement, titres de participation, travaux en cours, créances clients, provisions pour risques et charges).

Ces estimations et hypothèses sont réalisées à partir de l'expérience passée et des facteurs économiques et financiers considérés comme raisonnables au vu des circonstances. Compte-tenu du caractère incertain inhérent à ces modes de valorisation, les montants définitifs pourraient s'avérer différents de ceux initialement estimés.

## 6.1 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'un an.

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.

## 6.2 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     |

## 6.3 Immobilisations financières

Ce poste est constitué essentiellement de titres de participation, des créances qui s'y rattachent, des dépôts et cautionnement versés et autres immobilisations financières. Les titres et créances rattachées sont comptabilisés au bilan pour leur prix d'acquisition et dans le cas où leur valeur d'inventaire est inférieure à leur prix d'acquisition, une dépréciation est constatée. La valeur d'inventaire est déterminée en fonction de la situation nette de la filiale, de son cours de bourse le cas échéant, et/ou de ses perspectives d'activité.

## 6.4 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).

### 6.5 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.

### 6.6 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.

### 6.7 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.

### 6.8 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.

### 6.9 Reconnaissance du chiffre d'affaires

La société réalise son chiffre d'affaires au travers des prestations suivantes :

- Des commissions sur transactions immobilières qui varient en fonction du type de bien et selon la prestation d'ADOMOS, le chiffre d'affaires étant reconnu lors de la signature de la procuration notariée d'acquisition du bien immobilier ainsi que des honoraires divers (environ 54% du chiffre d'affaires en 2022 contre 59% en 2021),
- Des prestations de mise à disposition de prospects qualifiés ou de sa technologie (outils CRM) représentant environ 46 % du chiffre d'affaires en 2022 (contre 41% en 2021), en faveur des professionnels de l'immobilier. Le chiffre d'affaires est reconnu par ADOMOS, en fonction du nombre de fiches envoyées (et facturées dès la livraison). Les revenus générés au titre de cette activité sont constatés dès la livraison des fiches, ADOMOS n'ayant alors plus d'obligations vis-à-vis de l'acheteur au titre de l'exécution du contrat.

## 6.10 Dépenses de publicité et de marketing

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

## 6.11 Impôt sur les sociétés

L'impôt sur les sociétés est comptabilisé suivant la méthode de l'impôt exigible. Il n'est pas tenu compte dans le résultat de l'exercice des effets futurs de différences fiscales temporaires.

## 6.12 Intégration fiscale

### Sociétés intégrées fiscalement

La société mère ADOMOS a opté pour l'intégration fiscale avec ses filiales :

- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002 avec la SAS SELECTAUX
- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 avec la SAS ADOMINVEST
- La SNC ADOMINVEST 2 (créée en Août 2018), est transparente fiscalement.

### Conventions relatives à l'intégration fiscale du groupe ADOMOS

La société mère ADOMOS constate toutes les charges d'impôt et l'économie réalisée par le groupe, le cas échéant. Ainsi, l'ensemble des charges d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée par le groupe est conservée par la société mère ADOMOS qui supporte donc seule l'ensemble de la charge d'impôt du groupe. Par conséquent, une filiale intégrée déficitaire ne supporte aucune charge d'impôt et ne bénéficie d'aucune économie d'impôt.

### Suivi des déficits fiscaux

Le montant des déficits fiscaux reportable du Groupe s'élève à 32.99 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 27,77 millions d'euros au 31 décembre 2021.

## ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

### 7. Bilan

#### 7.1 Immobilisations incorporelles

| (en K€)  | 31/12/2021      | +              | -          | 31/12/2022      |
|--|-----------------|----------------|------------|-----------------|
| Logiciels  | 423             | 814            |            | 1 237           |
| Autres immobilisations incorporelles             | 38 078          | 3 655          | 465        | 41 268          |
| <b>Immobilisations incorporelles brutes</b>      | <b>38 501</b>   | <b>4 469</b>   | <b>465</b> | <b>42 505</b>   |
| Amortissements sur immobilisations incorporelles | - 20 337        | - 3 344        |            | - 23 680        |
| <b>Amortissements et provisions</b>              | <b>- 20 337</b> | <b>- 3 344</b> | <b>-</b>   | <b>- 23 680</b> |
| <b>Immobilisations incorporelles nettes</b>      | <b>18 164</b>   | <b>1 125</b>   | <b>465</b> | <b>18 824</b>   |

L'augmentation des autres immobilisations incorporelles (+3 190 K € en brut) correspond principalement à :

- A l'acquisition de fichiers clientèle pour 2 669 K€ brut
- Et à des immobilisations incorporelles en cours pour 709 K€.

Les amortissements et les valeurs nettes des immobilisations incorporelles se répartissent comme suit :

| (en K€)                                | Valeurs brutes<br>au 31/12/2022 | Amortissements | Valeurs nettes<br>au 31/12/2022 | Valeurs nettes au<br>31/12/2021 |
|--|---------------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Fichiers clientèle                     | 31 452                          | 16 150         | 15 302                          | 14 830                          |
| Modules ERP                            | 9 107                           | 7 400          | 1 708                           | 2 771                           |
| Immobilisations incorporelles en cours | 709                             |                | 709                             | 188                             |
| Logiciels                              | 1 237                           | 131            | 1 106                           | 375                             |
|  | <b>42 505</b>                   | <b>23 680</b>  | <b>18 824</b>                   | <b>18 164</b>                   |

Un test de dépréciation a été réalisé au 31 décembre 2022 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 8 % ;

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 2022.

## ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

### 7.2 Immobilisations corporelles

| (en K€)  | 31/12/2021 | +        | -        | 31/12/2022 |
|--|------------|----------|----------|------------|
| Immobilisations corporelles brutes             | 100        | 18       |          | 119        |
| Amortissements sur immobilisations corporelles | -49        | -17      |          | -66        |
| <b>Immobilisations corporelles nettes</b>      | <b>51</b>  | <b>1</b> | <b>0</b> | <b>53</b>  |

Sur l'année 2022, les acquisitions d'immobilisations corporelles correspondent à :

- Des travaux et aménagement de bureaux pour 3 K€
- Du renouvellement du matériel de bureau et informatique pour 11 K€
- Du mobilier pour 4 K€

## ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

### 7.3 Immobilisations financières

| (en K€)   | 31/12/2021   | +          | -          | 31/12/2022   |
|---|--------------|------------|------------|--------------|
| Titres Selectaux  | 650          |            |            | 650          |
| Titres Adomos Gestion Immobilière                       | 13           |            |            | 13           |
| Titres Adominvest                                       | 95           |            |            | 95           |
| Titres Adomos Placements                                | 10           |            |            | 10           |
| Titres Adominvest 2                                     | 10           |            |            | 10           |
| <b>Total titres de participation</b>                    | <b>778</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>778</b>   |
| Créances Selectaux                                      | 736          | 29         |            | 765          |
| Créances Adominvest                                     | 14           | 1          |            | 14           |
| Créances Adomos Placement                               | 0            |            |            | 0            |
| Créances Adominvest 2                                   | 118          | 482        | 600        | 0            |
| <b>Total créances sur participation</b>                 | <b>868</b>   | <b>512</b> | <b>600</b> | <b>780</b>   |
| <b>Dépôt et cautionnements versés</b>                   | <b>49</b>    | <b>51</b>  | <b>0</b>   | <b>100</b>   |
| <b>Total immobilisations financières brutes</b>         | <b>1 695</b> | <b>563</b> | <b>600</b> | <b>1 657</b> |
| Provisions sur titres                                   | -33          |            |            | -33          |
| <b>Total provisions sur titres de participation</b>     | <b>-33</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>-33</b>   |
| Provision sur créances                                  | -14          | -1         |            | -14          |
| <b>Total provisions sur créances sur participation</b>  | <b>-14</b>   | <b>-1</b>  | <b>0</b>   | <b>-14</b>   |
| <b>Provision sur autres immobilisations financières</b> | <b>0</b>     |            |            | <b>0</b>     |
| <b>Total provisions sur immobilisations financières</b> | <b>-46</b>   | <b>-1</b>  | <b>0</b>   | <b>-47</b>   |
| <b>Total immobilisations financières nettes</b>         | <b>1 648</b> | <b>562</b> | <b>600</b> | <b>1 610</b> |

Ce poste est constitué des titres de participation, des créances qui s'y rattachent, des dépôts et cautionnements versés.

Les provisions suivantes ont été constatées au 31 décembre 2022 :

- Dépréciation des créances rattachées aux titres de participation à hauteur de 1 K€

Les créances sur participation Selectaux s'élève à 765 K€ au 31 décembre 2022 contre 736 K€ au 31 décembre 2021.

# ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

## 7.4 Tableau des filiales et participations

| Informations financières (€) | Capital | Capitaux propres autres que le capital | Quote-part du capital détenue (en %) | 31/12/2021 |       | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé | Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) |
|------------------------------|---------|--|--------------------------------------|------------|-------|--|--|---|
|                              |         |  |                                      | Brute      | Nette |  |  |   |
| Sas Selectaux                | 650 000 | 513 404                                | 100%                                 | 650 000    |       | 736 432  | 536 539  | - 266 949   |
| Adominvest                   | 100 000 | - 28 220                               | 95%                                  | 95 100     |       | -  | -  | - 14 989  |
| Adomos Gestion Immobilière   | 25 000  | - 11 768                               | 50%                                  | 12 500     |       | -  | 149 878  | 467   |
| Adomos Placement             | 10 000  | 31 687                                 | 100%                                 | 10 000     |       | -  | 12 650   | 6 997   |
| Adominvest 2                 | 10 000  | 521 289                                | 100%                                 | 9 990      |       |  | 1 494 137  | 172 691   |

Demier exercice clos : 31/12/2021

Au cours de l'exercice 2015, ADOMOS a procédé à la transformation d'une avance en compte courant à Selectaux en prêt à moyen terme pour un montant de 601 K€ de principal. Le montant brut de la créance s'élève à 765 K€ au 31 décembre 2022. Ce prêt à moyen terme ne fait pas l'objet de dépréciation au 31 décembre 2022.

## 7.5 Travaux en-cours

Au 31 décembre 2022, les travaux en cours s'élèvent à 1 231 K€ (1 803 K€ au 31 décembre 2021) et sont dépréciés à hauteur de 841 K€ (869 K€ au 31 décembre 2021) sur la base d'une analyse des risques de non-réalisation.

## 7.6 Echancier des créances

Hormis les créances groupe qui représentent 98 K€ , l'ensemble des créances de la société présente au 31 décembre 2022 une échéance de moins d'un an.

Les créances clients sont valorisées à leur valeur nominale pour un montant de 745 K€ au 31 décembre 2022 et une dépréciation pour créance douteuse a été constatée pour 26 K€. La société a souscrit en 2010 un contrat d'affacturage dont l'en-cours de créances cédées au 31 décembre 2022 s'élève à 280 K€ (contre 493 K€ au 31/12/2021). Ces créances restent soumises à un recours potentiel de la banque jusqu'au paiement par le client final.

Les autres créances (2 000 K€) se décomposent de la façon suivante :

- Avances fournisseurs : 579 k€
- TVA déductible : 402 k€
- Crédit de TVA dont le remboursement a eu lieu en 2023 : 305 k€
- Comptes courants filiales : 2 232 k€
- Dépréciation comptes courants filiales : - 1 649 K€
- Factor : 77 k€
- Autres créances : 17 k€



## ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

### 7.7 Trésorerie nette

| (en K€)                                | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|------------|------------|
| Disponibilités                         | 184        | 530        |
| Découverts et concours bancaires       | -3         | -3         |
| <b>Trésorerie d'encaissement</b>       | <b>181</b> | <b>527</b> |
| <b>Valeurs mobilières de placement</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>TRESORERIE NETTE</b>                | <b>181</b> | <b>527</b> |

### 7.8 Charges constatées d'avance

Au 31 décembre 2022, les charges constatées d'avance s'élèvent à 100 K€ (contre 106 K€ au 31 décembre 2021) et sont composées principalement de frais généraux.

### 7.9 Charges à répartir

Au 31 décembre 2022, il n'y a pas de charges à répartir.

### 7.10 Capital et prime d'émission

| (en K€)                                     | Capital      | Prime d'Emission et Apport d'Adomos | Réserve légale | Report à nouveau | Résultat de l'exercice | Total des capitaux propres |
|---|--------------|-------------------------------------|----------------|------------------|------------------------|----------------------------|
| <b>Situation à la clôture du 31/12/2020</b> | <b>604</b>   | <b>15 562</b>                       | <b>60</b>      | <b>4 245</b>     | <b>-2 453</b>          | <b>18 019</b>              |
| Affectation du résultat n-1                 |              |                                     |                | -2 453           | 2 453                  | 0                          |
| Résultat Adomos 2021                        |              |                                     |                |                  | -3 749                 | -3 749                     |
| Augmentation de capital                     | 335          | 1 913                               |                |                  |                        | 2 248                      |
| Réduction de capital                        |              |                                     |                |                  |                        | 0                          |
| <b>Situation à la clôture du 31/12/2021</b> | <b>939</b>   | <b>17 475</b>                       | <b>60</b>      | <b>1 793</b>     | <b>-3 749</b>          | <b>16 518</b>              |
| Affectation du résultat n-1                 |              |                                     |                | -3 749           | 3 749                  | 0                          |
| Résultat Adomos 2022                        |              |                                     |                |                  | -3 324                 | -3 324                     |
| Augmentation de capital                     | 3 408        | 511                                 |                |                  |                        | 3 919                      |
| Réduction de capital                        | -3 220       | 3 220                               |                |                  |                        | 0                          |
| <b>Situation à la clôture du 31/12/2022</b> | <b>1 127</b> | <b>21 206</b>                       | <b>60</b>      | <b>-1 956</b>    | <b>-3 324</b>          | <b>17 114</b>              |

### CAPITAL POTENTIEL :

#### Information sur les obligations convertibles

Les caractéristiques des bons de souscription d'actions (OCA) émis par la société et en vigueur au 31/12/2022 sont résumées dans le tableau ci-après :

## ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

| Date du Conseil d'administration | Date d'émission des OCA : | Prix de conversion (au cours du 31/12/2022) | Nombre d'actions potentielles restant à créer au 31/12/2022 | Date limite d'exercice |
|----------------------------------|---------------------------|---|---|------------------------|
| 18/03/2021                       | 02/02/2022                | 0,004 €                                     | 487 500 000   | 02/02/2025             |

### Informations sur les options ou achat d'actions

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

### Information sur l'attribution gratuite d'actions

Les caractéristiques des actions gratuites à créer (AGA) attribuées par la société et en vigueur au 31/12/2022 sont résumées dans le tableau ci-après :

| Date du Conseil d'administration | Date d'attribution des AGA : | Prix de création | Nombre d'actions potentielles à créer au 31/12/2022 | Date de création |
|----------------------------------|------------------------------|------------------|---|------------------|
| 26/10/2021                       | 26/10/2021                   | 0,02 €           | 4 533 840   | 26/10/2023       |

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

Les caractéristiques des bons de souscription d'actions (BSA) émis par la société et en vigueur au 31/12/2022 sont résumées dans les tableaux ci-après :

| Date du Conseil d'administration | Date d'émission des BSA : | Prix de conversion (au cours du 31/12/2021) | Nombre d'actions potentielles restant à créer au 31/12/2021 | Date limite d'exercice |
|----------------------------------|---------------------------|---|---|------------------------|
| 18/03/2021                       | 23/03/2021                | 0,4536 €                                    | 2 204 585   | 22/03/2024             |
| 18/03/2021                       | 02/02/2022                | 0.10 €                                      | 10 000 000  | 18/03/2024             |

| Date du Conseil d'administration | Date d'émission des BSA : | Prix de conversion (au cours du 31/12/2021) | Nombre d'actions potentielles restant à créer au 31/12/2021 | Date limite d'exercice |
|----------------------------------|---------------------------|---|---|------------------------|
| 30/06/2021                       | 13/07/2021                | 0,19 €                                      | 4 473 683   | 01/07/2025             |
| 31/05/2022                       | 03/06/2022                | 0.005 €                                     | 75 694 014  | 29/12/2023             |

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

Au cours de l'exercice 2022, 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.

## ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

### 7.11 Provisions pour risques et charges

| (en K€)   | 31/12/2021 | +         | -         | 31/12/2022 |
|---|------------|-----------|-----------|------------|
| Provisions pour risques divers                  | 80         | 80        | 79        | 81         |
| <b>Total provisions pour risques et charges</b> | <b>80</b>  | <b>80</b> | <b>79</b> | <b>81</b>  |

Au 31 décembre 2022, les provisions comptabilisées pour 81 K€ correspondent à des litiges divers.

### 7.12 Emprunts

ADOMOS a une dette financière sous forme d'obligations convertibles de 1 755 K€ et des emprunts bancaires moyen terme pour un montant de 1 781 K€ au 31 décembre 2022.

| ECHEANCE DES EMPRUNTS    |                             |   |                             |
|--------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|
| MONTANT AU<br>31/12/2022 | Échéance à un an<br>au plus | Échéance à plus d'un an<br>et 5 ans au plus | Échéance à plus<br>de 5 ans |
| 1 781 216                | 654 487                     | 1 126 729                                   | 0                           |

Les prêts garantis par l'Etat représentent 1 601 K€.

### 7.13 Dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales et autres dettes

Hormis, les dettes groupe qui représentent 1 012 K€ et qui dont échues depuis plus de 60 jours en totalité, au 31 décembre 2022, les dettes fournisseurs d'ADOMOS (2 139 K€) présentent une échéance à moins d'un an et incluent 565 K€ de factures non parvenues.

Au 31/12/2022

|                      | - de 30 jours | Entre 30 et 60<br>jours | Plus de 60 jours | Total TTC    |
|----------------------|---------------|-------------------------|------------------|--------------|
| Dettes à échoir[1]   | 0,00          | 776 564,71              | 0,00             | 776 564,71   |
| Dettes échues[2]     | 189 356,03    | 639 003,15              | 534 369,24       | 1 362 728,42 |
| Montant total [3]TTC | 189 356,03    | 1 415 567,86            | 534 369,24       | 2 139 293,13 |

[1] Dettes dont le terme du paiement est postérieur à la clôture

2 Dettes dont le terme du paiement est antérieur à la clôture

3 Dont créance contestée : 0 €, litigieuses : 0 €

## ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

### Autres dettes

Les autres dettes s'élèvent à 24 K€ au 31 décembre 2022 contre 0 K€ au 31 décembre 2021.

Les dettes fiscales et sociales (594 k€) présentent toutes une échéance à moins d'un an au 31 décembre 2022.

### 7.14 Risque de taux ou risque devises

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

## 8. Compte de résultat

### 8.1 Ventilation des produits d'exploitation

| (en K€)                                  | 31/12/2022   | 31/12/2021   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Chiffre d'Affaires</b>                | <b>4 617</b> | <b>4 601</b> |
| <i>Revenus de l'activité immobilière</i> | 2 484        | 2 725        |
| <i>Managements fees</i>                  | 0            | 0            |
| <i>Marketing leads et divers</i>         | 2 130        | 1 868        |
| <i>Refacturations diverses</i>           | 0            | 0            |
| <i>Prestations annexes</i>               | 3            | 8            |
| <b>Autres Produits d'Exploitation</b>    | <b>888</b>   | <b>385</b>   |
| <i>Production stockée</i>                | -572         | -95          |
| <i>Production immobilisée</i>            | 768          | 140          |
| <i>Transfert de charges</i>              | 0            | 0            |
| <i>Reprise sur provisions</i>            | 686          | 336          |
| <i>Produits d'exploitation divers</i>    | 7            | 5            |
| <b>Produits d'Exploitation</b>           | <b>5 504</b> | <b>4 986</b> |

## ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

### 8.2 Autres achats et charges externes

| (en K€)                             | 31/12/2022   | 31/12/2021   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Charges locatives et de copropriété | 98           | 93           |
| Honoraires Ingénierie               | 215          | 27           |
| Rétrocession de commission          | 1 368        | 1 618        |
| Honoraires juridiques et comptables | 256          | 174          |
| Honoraires de gestion et de conseil | 550          | 387          |
| Honoraires de développement des ERP | 34           | 34           |
| Autres honoraires d'exploitation    | 14           | 12           |
| Marketing                           | 58           | 38           |
| Publicité                           | 15           | 6            |
| Déplacement, missions et réceptions | 152          | 77           |
| Frais postaux et frais de télécom.  | 25           | 29           |
| Autres charges d'exploitation       | 164          | 188          |
| <b>Total</b>                        | <b>2 948</b> | <b>2 682</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.

La rubrique « Honoraires juridiques et comptables » intègre les postes suivants :

-Honoraires du Commissaire aux Comptes :

| En K€  | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|------------|------------|
| Au titre de la mission de contrôle légal des comptes | 52         | 53         |
| Au titre d'autres prestations                        | 4          | 0          |
| <b>Total</b>   | <b>56</b>  | <b>53</b>  |

-honoraires des avocats de 145 K€,

-honoraires de l'expert-comptable de 34 K€,

### 8.3 Effectif moyen

L'effectif moyen sur l'ensemble de l'année 2022 est le suivant :

| Effectifs              | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|------------------------|------------|------------|
| Ingénieurs & Cadres    | 10         | 7          |
| Maîtrise & Techniciens | 1          | 1          |
| Employés               | 11         | 10         |
| <b>TOTAL</b>           | <b>22</b>  | <b>18</b>  |

## ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

### 8.4 Produits et charges financières

Les produits financiers 80 K€ en 2022 (contre 23 K€ en 2021) concernent principalement :

- Des intérêts sur comptes courants de la société SAS SELECTAUX : 80 K€ (contre 23 K€ en 2021) ;

Les charges financières (179 K€) en 2022 (contre 1 686 K€ en 2021) se composent cette année :

- D'agios bancaires : 19 K€ (contre 18 K€ en 2021) ;
- D'intérêts sur emprunts obligataires pour 40 K€ (contre 51K€ en 2021) ;
- D'intérêts sur emprunts pour 19 K€ (contre 19K€ en 2021) ;
- Dépréciations des créances et éléments financiers pour 99 K€ (contre 1 597 K€ en 2021).

L'exercice clos au 31 décembre 2022 laisse ainsi apparaître un résultat financier de - 99 K€ (contre -1 663 K€ en 2021).

### 8.5 Produits et charges exceptionnelles

Les produits exceptionnels sont de 1 K€ en 2022 (contre 4 K€ en 2021).

Les charges exceptionnelles de 5 K€ en 2022 (contre 19 K€ en 2021) concernent essentiellement des régularisations sur exercices antérieures.

L'exercice clos au 31 décembre 2022 laisse ainsi apparaître un résultat exceptionnel de -4 K€ (contre -15 K€ en 2021).

### 8.6 Impôts sur les bénéfices et Crédit Impot Recherche

ADOMOS forme avec la SAS SELECTAUX et ADOMINVEST un groupe fiscalement intégré. Le résultat fiscal du groupe est calculé par la société ADOMOS qui est la tête de groupe. Il n'y a pas d'impôts sur les bénéfices au titre de l'année 2022.

### 8.7 Charges à payer et avoir à établir

Au 31 décembre 2022, les charges à payer concernent :

- les factures fournisseurs non parvenues pour 565 K€ (contre 846 K€ en 2021) ;
- les dettes fiscales et sociales à payer pour 135 K€ (contre 112 K€ en 2021).

## 9. Engagements hors bilans

### 9.1 Engagements de crédit – bail

La société n'a aucun engagement hors bilan.

### 9.2 Engagements et caution

Engagements reçus : Etat pour 1 602 K€ (PGE)

### 9.3 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 2022, l'indemnité de fin de carrière s'élève à 69 K€.

## ADOMOS COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

Les hypothèses de calcul sont les suivantes :

- Age estimé de départ à la retraite : 65 ans
- Taux d'actualisation financière : 3.7 %
- Rotation du personnel : Moyenne

### 9.4 Comptes consolidés

Le groupe Adomos a décidé d'établir des comptes consolidés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 en y intégrant les comptes de ses filiales Selectaux, Adominvest, Adominvest 2, Adomos Placements et Adomos Gestion Immobilière.

L'identité de la société consolidante est la suivante :

**Société mère du Groupe** : ADOMOS

**Siège social** : 75 Avenue des Champs Elysées – 75008 Paris

**N° Siren** : 424 250 058

### 10. Rémunération des dirigeants

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la rémunération brute globale des membres du Conseil d'administration s'est élevée à 646 K€.