

ADOMOS

Société anonyme au capital de 602 665,48 euros
Siège social : 75, avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS
424 250 058 RCS PARIS

RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL DU LA SOCIETE ADOMOS DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2018

Lors de la réunion du 11 septembre 2018, le Conseil d'administration a examiné et arrêté les comptes semestriels de la société ADOMOS au 30 juin 2018.

Le présent rapport d'activité semestriel a été établi par le Conseil afin de présenter l'activité de la société ADOMOS au cours du premier semestre 2018.

1. SITUATION D'ADOMOS AU 30 JUIN 2018

1.1 RESULTATS SEMESTRIELS :

K€	S1 2018	S1 2017		Variation activités récurrentes
	Activité récurrente	Activité récurrente	Opération exceptionnelle	
Produits d'exploitation	4 343	3 895		12 %
Résultat d'exploitation	1 454	1 039		40 %
Résultat courant avant impôts	1 446	1 031	681	40 %
Résultat net	1 446	1 031	681	40 %
Taux de rentabilité d'exploitation sur PEX	33,5%	26,7%		

Comptes sociaux semestriels non audités

ADOMOS a continué au premier semestre 2018 de développer sa stratégie visant à accroître sa rentabilité à travers deux activités complémentaires :

- La vente d'appartements neufs, avec désormais plus de 5000 programmes immobiliers commercialisés chaque année via des partenaires.
- La vente de contacts qualifiés, commercialisés auprès de professionnels de l'immobilier, du patrimoine et du marketing direct.

ADOMOS a enregistré des produits d'exploitation de 4 343 K€ au 30 juin 2018 contre 3 895 K€ à la même période de 2017.

Le résultat d'exploitation est de 1 454 K€ au 30 juin 2018 contre 1 039 K€ au 30 juin 2017.

Le résultat courant avant impôts et le résultat net s'élève à 1 446 K€ au 30 juin 2018, contre 1 712 K€ et 1 031 K€ hors éléments exceptionnels au premier semestre 2017.

1.2 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2018

- Augmentation de capital par exercice de BSA non cotés

- Lors de sa réunion du 27 juin 2013, le Conseil d'administration avait, sur délégation de la 5ème résolution de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 3 avril 2013, décidé une émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription de 3 333 334 ABSA au prix unitaire de 0,03 euro correspondant à une augmentation de capital initiale d'un montant brut global, prime d'émission comprise, de 150 000,03 euros. Un nombre total de 6 666 668 BSA a ainsi été émis, un (1) BSA donnant le droit de souscrire une (1) action ADOMOS de 0,01 euro de valeur nominale chacune, à tout moment jusqu'au 27 juin 2018 (inclus), au prix unitaire de 0,03 euro par action (correspondant à 0,01 euro de nominal et 0,02 euro de prime d'émission). A la suite du regroupement des actions ayant eu lieu le 9 mai 2017, les parités d'exercice de ces BSA sont désormais les suivantes : 13 BSA permettaient de souscrire une action au prix de 0,39 €, dont 0,02 € de nominal et 0,37 € de prime d'émission.

Le 23 janvier 2018, 1 300 000 BSA ont été exercés, entraînant l'émission de 100 000 actions nouvelles de 0,02 euro de valeur nominale chacune. Le capital social de la Société a ainsi été porté de 585 940,38 € euros à 587 940,38 € euros pour 29 397 019 actions. Le 20 mars 2018, 733 334 BSA ont été exercés entraînant l'émission de 56 410 actions nouvelles de 0,02 euro de valeur nominale. Le capital social de la Société a ainsi été porté de 585 940,38 € à 589 068,58 € euros pour 29 453 429 actions.

- Lors de sa réunion du 29 mai 2013, le Conseil d'administration avait, sur délégation de la 5ème résolution de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 3 avril 2013, décidé une émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription de 3 750 000 ABSA au prix unitaire de 0,04 euro correspondant à une augmentation de capital initiale d'un montant brut global, prime d'émission comprise, de 100 000,02 euros. Un nombre total de 7 500 000 BSA avaient ainsi été émis, un (1) BSA donnant le droit de souscrire une (1) action ADOMOS de 0,01 euro de valeur nominale chacune, à tout moment jusqu'au 27 mai 2018 (inclus), au prix unitaire de 0,04 euro par action (correspondant à 0,01 euro de nominal et 0,03 euro de prime d'émission). A la suite du regroupement des actions ayant eu lieu le 9 mai 2017, les parités d'exercice des BSA étaient les suivantes : 13 BSA permettaient de souscrire une action au prix de 0,52 €, dont 0,02 € de nominal et 0,50 € de prime d'émission. Le 7 Mai 2018, 1 300 000 BSA ont été exercés au prix unitaire de 0,52 euro par action pour souscrire 100 000 actions nouvelles de 0,02 euro de valeur nominale. Il a été versé la somme totale de 52 000 euros, correspondant à la totalité du nominal (à concurrence de 2 000 euros) et de la prime d'émission (à concurrence de 50 000 euros) desdites actions nouvelles. Le capital social de la Société a ainsi été porté de 589 068,58 € euros à 591 068,58 € euros. Le 15 mai 2018, 2 340 000 BSA ont été exercés, entraînant l'émission de 180 000 actions nouvelles de 0,02 euro de valeur nominale chacune. Il a été versé la somme totale de 93 600 euros, correspondant à la totalité du nominal (à concurrence de 3 600 euros) et de la prime d'émission (à concurrence de 90 000 euros) desdites actions nouvelles. Le capital social de la Société a ainsi été porté de 591 068,58 € à 594 668,58 €.

Le 25 mai 2018, un nombre total 1 360 000 BSA a été exercé au prix unitaire de 0,52 euro par action pour souscrire 104 615 actions nouvelles de 0,02 euro de valeur nominale. Il a été versé la somme totale de 54 399,80 euros, correspondant à la totalité du nominal (à concurrence de 2 092,30 euros) et de la prime d'émission (à concurrence de 52 307,50 euros) desdites actions nouvelles. Le capital social de la Société a ainsi été porté de 594 668,58 € euros à 596 760,88 € euros.

- Lors de sa réunion du 27 juin 2013, le Conseil d'administration avait, sur délégation de la 5ème résolution de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 3 avril 2013, décidé une émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription de 3 333 334 ABSA au prix unitaire de 0,03 euro, correspondant à une augmentation de capital initiale d'un montant brut global, prime d'émission comprise, de 100 000,02 euros. Un nombre total de 6 666 668 BSA avait ainsi été émis, un (1) BSA donnant le droit de souscrire une (1) action ADOMOS de 0,01 euro de valeur nominale chacune, à tout moment jusqu'au 27 juin 2018 (inclus), au prix unitaire de 0,03 euro par action (correspondant à 0,01 euro de nominal et 0,02 euro de prime d'émission). A la suite du regroupement des actions ayant eu lieu le 9 mai 2017, les parités d'exercice des BSA étaient les

suivantes : 13 BSA permettaient de souscrire une action au prix de 0,39 €, dont 0,02 € de nominal et 0,37 € de prime d'émission. Le 25 mai 2018, un nombre total 3 333 334 BSA a été exercé au prix unitaire de 0,39 euro par action pour souscrire 256 410 actions nouvelles de 0,02 euro de valeur nominale. Il a été versé la somme totale de 100 000,02 euros, correspondant à la totalité du nominal (à concurrence de 5 128,20 euros) et de la prime d'émission (à concurrence de 94 871,70 euros) desdites actions nouvelles. Le capital social de la Société a ainsi été porté de 596 760,88 € à 601 889,08 euros.

- **Augmentation de capital par exercice de BSA cotés**

- A la suite de l'Assemblée générale du 3 avril 2017, Adomos avait attribué gratuitement 60 174 902 BSA aux actionnaires (cinq BSA ayant été attribués gratuitement pour vingt-huit actions existantes de la Société). Jusqu'à la date de regroupement des actions du 12 mai 2017, un BSA donnait le droit de souscrire une action ADOMOS au prix d'exercice de 0,07 €. Depuis le regroupement des actions opéré le 12 mai 2017, treize (13) BSA donnent le droit de souscrire une (1) action ADOMOS au prix d'exercice de 0,91 €. Les BSA font l'objet d'une cotation sur Euronext Growth depuis le 10 avril 2017. La période d'exercice de 24 mois expire le 12 avril 2019. Entre le 1er janvier et le 30 juin 2018, un nombre total de 504 660 BSA a été exercé au prix unitaire de 0,91 euro par action pour souscrire 38 820 actions nouvelles de 0,02 euro de valeur nominale. Il a été versé la somme totale de 35 326,20 € correspondant à la totalité du nominal (à concurrence de 776,40 euros) et de la prime d'émission (à concurrence de 34 549,80 euros) desdites actions nouvelles. Le capital social de la Société a ainsi été porté de 601 889,08 euros à 602 665,48 euros.

- **Activité de foncière/marchand de biens**

- Au premier semestre, Adomos a renoncé pour des raisons juridiques à l'acquisition d'un petit immeuble de 225 K€ situé dans le Languedoc Roussillon.
- Le 31 mai 2018, Adominvest filiale d'Adomos, a signé la promesse d'un immeuble de 3800 m2 habitables pour un prix de 2,395 K€, auxquels s'ajouteront 568 K€ de travaux et frais, générant un loyer annuel 273 K€. La société a définitivement acquis l'immeuble le 28 septembre 2018, via une filiale à 100% ad hoc dédiée à cette opération dénommé Adominvest 2, financée à hauteur de 1 968 K€ par crédit bancaire et du solde par fonds propres. Afin d'optimiser sa structure de financement et de préserver sa future capacité d'investissement, Adomos a financé en septembre 2018 les fonds propres à hauteur de 800 K€ par une obligation non convertible d'une durée de 2 ans extensible à 3 ans au taux de 9%, souscrite via la plateforme de financement participatif Homunity, complété par une seconde obligation non convertible de 200 K€ au taux de 9% d'une durée d'un an, souscrite par un investisseur privé.

Adomos via ses deux filiales est donc à ce jour propriétaire de 2 immeubles :

- un immeuble dans le Gard acquis le 30 octobre 2017 pour un prix de 360 K€ et générant 35 K€ de loyers annuels. Après une longue période de mise en conformité de l'immeuble désormais achevée, la phase de revente sera entamée en novembre 2018 et devrait s'achever en 2019.
- l'immeuble de Périgueux ci-dessus, dont la phase de revente commencera début 2019.

2. EXAMEN DES COMPTES SEMESTRIELS DE LA SOCIETE ADOMOS AU 30 JUIN 2018

Ces comptes semestriels n'ont pas fait l'objet d'un audit de la part des commissaires aux comptes, leur certification n'étant pas obligatoire.

La société ADOMOS n'ayant pas dépassé, pendant deux exercices consécutifs, deux des seuils prévus à l'article R.233-16 du Code de commerce, n'établit pas de comptes consolidés.

RESULTATS SEMESTRIELS DE LA SOCIETE ADOMOS

Les produits d'exploitation d'ADOMOS s'élèvent à 4 343 117 € pour le premier semestre de l'exercice 2018 à comparer 3 895 944€ au 30 juin 2017, dont un chiffre d'affaires en hausse de 2.63% à 3206 68 € au 30 juin 2018 contre 3 124 367 € au 30 juin 2017.

Après déduction des charges d'exploitation qui se sont élevées à 2 888 469 €, le résultat d'exploitation au 30 juin 2018 est un bénéfice de 1 545 467 € à comparer à 1 039 025 € au 30 juin 2017.

Le résultat financier du premier semestre de l'exercice en cours est une perte de 8 276 € contre un bénéfice de 673 141 € au 30 juin 2017.

Le résultat courant avant impôt du premier semestre 2018 est un bénéfice de 1 446 371€ à comparer à 1 712 166 € au 30 juin 2017.

La société a réalisé un résultat exceptionnel au cours du premier semestre 2018 d'un montant de 0 € tout comme au 30 juin 2017.

Le résultat net au 30 juin 2018 est un bénéfice qui s'élève à 1 446 371 € contre 1 712 166 € au 30 juin 2017.

3. EVENEMENTS IMPORTANTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2018 - PERSPECTIVES

3.1 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

- Activité de foncière/marchand de biens

Cf infra : acte d'acquisition d'un immeuble à Périgueux signé le 28 septembre 2018 et financement par crédit bancaire et obligation non convertible.

- Capital potentiel

Au 30 juin 2018 et au 27 octobre 2018, le capital potentiel est le suivant :

Au 30.06.2018

BSA COTES ATTRIBUES GRATUITEMENT A TOUS LES ACTIONNAIRES				
Date de l'assemblée générale	Date de Directoire ou conseil d'administration	Nombre d'actions potentielles restant à créer au 30/06/2018	Prix d'exercice	Date limite d'exercice
03/04/2017	03/04/2017	4 445 878	0,91 €	12/04/2019

Au 27.10.2018

BSA COTES ATTRIBUES GRATUITEMENT A TOUS LES ACTIONNAIRES				
Date de l'assemblée générale	Date de Directoire ou conseil d'administration	Nombre d'actions potentielles restant à créer au 27/10/2018	Prix d'exercice	Date limite d'exercice
03/04/2017	03/04/2017	4 445 566	0,91 €	12/04/2019

Plus aucun autre plan d'attribution de BSA ou d'actions gratuites n'est en cours.

3.2 PERSPECTIVES

Un second semestre attendu en progression

Le pôle ventes immobilières a connu au 3ème trimestre une croissance soutenue et la demande de leads ne faiblit pas. De plus, tout laisse à penser, notamment la double hausse du nombre de rendez-vous clients en cours et du stock de réservations devant faire l'objet d'une signature notariée avant la fin de l'année, que le 4ème trimestre devrait continuer sur cette dynamique.

Une nouvelle activité prometteuse

Le nouveau métier de foncière / Marchand de biens avance bien : Adomos est désormais en mesure d'accéder à un nombre important d'immeubles répondant aux caractéristiques quantitatives et qualitatives : immeubles résidentiels occupés, générant environ 10% de rentabilité brute, situés dans des quartiers agréables de villes de taille moyenne. Adomos privilégiera les immeubles d'une taille conséquente, qui font l'objet d'un financement bancaire plus aisé que les petits immeubles. Adomos entame cet automne la mise en vente du premier immeuble acheté. Adomos a sous revue actuellement environ 20 M€ de propositions d'achats d'immeubles dont certains, s'ils étaient validés, pourraient faire l'objet d'une réalisation au cours du premier trimestre 2019. Ce nouveau métier devrait apporter un supplément de marge très conséquent tout en élargissant à l'immobilier ancien la gamme de produits distribués.

Un nouveau décret à venir favorable à Adomos

Dans le cadre de l'article 68 de la loi de Finance 2018, un décret plafonnant les commissions des intermédiaires vendeurs de biens immobiliers neufs en Loi Pinel pourrait être prochainement publié. Une consultation publique, achevée le 9 septembre, a permis de constater que le décret prévoit un taux maximum des commissions de 10% du prix de revient de l'acquisition immobilière. Ce décret pourrait avoir un double impact positif pour Adomos.

- Pour le pôle ventes immobilières en Loi Pinel

La commission moyenne d'Adomos est sensiblement inférieure au plafond annoncé. Dès lors, la société disposerait d'un potentiel de progression de ses commissions; à l'inverse, certains concurrents pratiquant des taux de commissions élevés se retrouveraient fragilisés, tandis que de nouveaux clients s'orienteraient vers Adomos. Ce décret pourrait ainsi à brève échéance entraîner une redistribution des cartes de la vente d'immobilier neuf, dont Adomos pourrait être un des principaux bénéficiaires.

- Pour le pôle Marketing Leads

Ce plafonnement n'affectera pas l'activité de vente de leads d'Adomos, dont 90% du chiffre d'affaires leads est réalisé avec des promoteurs et des plateformes marketing non concernés par le décret. Les réseaux de vente potentiellement impactés par le plafonnement sont essentiellement des réseaux pratiquant le marketing « multi-niveaux », qui n'utilisent pas Internet pour le recrutement de leurs clients et ne sont donc pas clients d'Adomos. Au total, ce décret pourrait entraîner une plus grande compétition entre promoteurs et augmenter la demande de leads.

Adomos aborde donc la fin d'année 2018 et 2019 en position favorable : sur ses métiers historiques comme pour sa nouvelle activité, la stratégie 2018-2022 se déroule conformément à ses attentes et lui ouvre les portes d'une possible très forte progression de sa rentabilité au cours des prochaines années.

Le Conseil d'administration