

Paris, le 28 mars 2019

Adomos

Nouvelle forte progression des résultats en 2018

K€	2018	2017		Variation activités récurrentes
	Activité récurrente	Activité récurrente	Opération exceptionnelle	
Produits d'exploitation	9 064	8 452		7%
Résultat d'exploitation	2 512	2 128		18%
Résultat opérationnel courant	2 472	1 948	1 513	27%
Résultat net	2 283	1 759	1 513	30%
Taux de rentabilité d'exploitation	27,7%	25,2%		
Résultat normalisé par action	0,076 €	0,058 €		30%

*Comptes annuels audités. Audit en cours de rédaction.

Avec un résultat d'exploitation en croissance de + 18% et un résultat net normalisé en augmentation de 30 %, Adomos réalise en 2018 son meilleur exercice depuis 11 ans et atteint un taux rentabilité d'exploitation record de 27,7%.

Croissance des produits d'exploitation (Cf communiqué du 31 janvier 2019)

Adomos affiche en 2018 sa septième année consécutive de progression avec des produits d'exploitation de 9 064 K€.

- L'activité marketing lead, en croissance de 19%, a été particulièrement dynamique Adomos a gagné plusieurs nouveaux clients et augmenté son CA avec ses clients historiques.
- Les produits d'exploitation de l'activité de ventes immobilières sont restés stables en 2018, alors que l'activité commerciale a été très dynamique : Adomos a signé 460 réservations contre 397 en 2017, en croissance de 16%, avec une augmentation de 32% des réservations faites par les «conseillers affiliés Adomos », ce qui témoigne du développement et de l'efficacité du réseau commercial. Cette activité devrait connaître une forte croissance en 2019.
- Enfin, l'activité foncière a bien avancé, avec la signature des premiers compromis de vente début 2019 et des perspectives améliorées sur l'année à venir.

Excellents indicateurs de rentabilité

Le résultat d'exploitation s'élève à 2 512 K€, contre 2 128 K€ en 2017 (+18%). Adomos a bien maîtrisé ses charges d'exploitation en 2018 :

- Les charges de personnel sont restées stables à 1 170 K€ en 2018 contre 1 121 K€ en 2017,
- Les autres achats et charges externes ont reculé de 9% ;
- Les dotations aux amortissements ont augmenté de 36%, ce qui reflète la politique d'investissement très active, notamment avec le lancement en 2018 du nouveau site Adomos qui contribue à la collecte de leads qualitatifs et contribue aux bons chiffres de 2018 et 2019.

Au total, les charges d'exploitation ont été maîtrisées avec une faible croissance de 3,6%.

Le résultat courant avant impôts normalisé, c'est-à-dire hors éléments non récurrents, atteint 2 472 K€, contre 1 948 K€ en 2017, soit une progression de 27%. Rappelons qu'en 2017, la cession de valeurs mobilières pour 1 513 K€ avait généré un produit financier exceptionnel impactant favorablement les résultats courant avant impôts et net.

Le résultat net après impôts normalisé progresse de 30 % pour atteindre 2 283 K€.

Le taux de rentabilité d'exploitation a atteint 27,7 %, son plus haut niveau historique, grâce au modèle de développement mis en place par Adomos, dont le socle est basé sur un fort investissement technologique et des charges fixes faibles (personnel, coûts de fonctionnement).

En 2018, Adomos a lancé sa nouvelle activité de marchand de biens / foncière

Dans le cadre de la mise en place de son plan stratégique 2018-2022, Adomos a souhaité mettre à la disposition des investisseurs une nouvelle classe d'actifs aujourd'hui peu diffusée sur le marché : l'immobilier locatif de province à forte rentabilité et sécurisé. L'objectif est de permettre aux investisseurs particuliers d'acquérir un appartement locatif cumulant les avantages suivants :

- Une rénovation totale de l'immeuble incluant tous les travaux à réaliser dans les 10 ans estimés par un expert indépendant ;
- Un prix d'achat attractif en dessous du prix de marché, avec des prix unitaires inférieurs à 100 K€ ;
- Une rentabilité brute (Loyers / prix de vente) de 6 % minimum
- Des assurances locatives couvrant les loyers impayés et l'absence de locataire.

Pour garantir aux investisseurs le cumul de ces 4 avantages, Adomos a choisi d'intervenir en tant que marchand de biens : Adomos achète des immeubles entiers, les met en copropriété, réalise les travaux puis commercialise les appartements via son réseau de commerciaux ou par des partenaires.

Adomos a acquis 2 immeubles à ce jour :

- Un immeuble à Beaucaire (30), d'une valeur de revente de 465 K€ avec une rentabilité brute moyenne pour l'acquéreur de 7,5%.
- Un immeuble à Périgueux (24) acquis en septembre 2018, d'une valeur de revente totale de 4,5 M€, pour 60 appartements d'une valeur de 64 à 97 K€ avec une rentabilité brute moyenne pour l'acquéreur de 6,3%.

Excellentes perspectives pour 2019

L'année 2019 est prometteuse. La mise œuvre du plan stratégique 2018-2022 devrait porter ses premiers fruits significatifs.

Un premier trimestre très encourageant

L'activité Marketing-leads continue à gagner des parts de marché : le CA réalisé sur les ventes de leads est en croissance de 26% sur le 1^{er} trimestre 2019 et les commandes d'avril suivent cette tendance.

L'activité de vente immobilière bénéficie de la hausse du stock de réservations au 31.12.2018 :

- le CA immobilier du 1^{er} trimestre de 2019 est en croissance de 41% par rapport à la même période de 2018. Sur l'ensemble du premier semestre 2019, l'augmentation devrait être au minimum de 30%.
- Les réservations, qui constituent le chiffre d'affaires du second semestre, sont également dynamiques, avec une augmentation de 18% au 28 mars par rapport à l'année dernière.

Les taux d'intérêt, à des niveaux historiquement bas, devraient continuer de soutenir fortement le marché sur l'ensemble de l'année, ce qui conforte Adomos dans son optimisme.

Résultats prometteurs de la nouvelle activité

Les deux immeubles acquis ont été mis en vente fin janvier 2019.

La totalité des 7 appartements de l'immeuble de Beaucaire fait l'objet de la signature d'un compromis de vente. La constatation de la vente aura lieu au second semestre et devrait dégager une marge nette de 100 K€.

La commercialisation de l'immeuble de Périgueux dépasse les attentes : au 28 mars, Adomos a déjà signé 20 compromis de vente et une dizaine de signatures supplémentaires sont en cours : fin avril, après seulement 3 mois de commercialisation, Adomos devrait avoir vendu près de 50% des appartements, alors que le délai de vente initialement prévu était de 2 ans. Les actes notariés seront passés au second semestre, avec une marge nette prévisionnelle de plus de 1 M€ pour Adomos.

Fort du succès commercial de ses 2 premières opérations, Adomos se positionnera en 2019 sur de nouvelles acquisitions destinées à être commercialisée en 2020. La forte contribution potentielle aux résultats de cette nouvelle activité conduira Adomos à publier des comptes consolidés à compter du 1^{er} janvier 2019.

Adomos aborde donc 2019 en position favorable : sur ses métiers historiques comme pour sa nouvelle activité, la stratégie 2018-2022 fait ses preuves et lui ouvre les portes d'une possible très forte progression de ses résultats.

Informations sur les BSA restant à exercer

Le tableau actualisé des BSA et instruments dilutifs restant à exercer est le suivant :

	Date de l'assemblée générale	Date de Directoire ou conseil d'administration	Prix d'exercice	Nombre d'actions potentielles restant à créer au 28/03/2019	Date limite d'exercice
BSA COTES ATTRIBUES GRATUITEMENT AUX ACTIONNAIRES	03/04/2017	03/04/2017	0,91 €	4 445 566	12/04/2019

Adomos rappelle que les BSA en cours peuvent être exercés au plus tard le 12 avril 2019 et qu'ils seront caducs après cette date.

Calendrier Financier

- 3 avril 2019 : participation au salon REITS (Real Estate Investment)
- 16 et 17 avril 2019 : participation au Small Cap Event
- 30 avril 2019 au plus tard : mise en ligne des comptes audités

Adomos (ALADO, code ISIN FR0013247244), est un intervenant majeur de la distribution par Internet d'immobilier d'investissement locatif à destination du particulier. www.adomos.com/info
Contacts : Fabrice Rosset, 01 58 36 45 00, fabrice.rosset@adomos.com
Marie Le Goff, 01 44 50 54 71, marie.legoff@kable-communication.com