

Paris, le 28 septembre 2020

Groupe Adomos :
Résultat bénéficiaire au premier semestre 2020 (malgré le confinement) et perspectives extrêmement encourageantes pour le second semestre

<i>K€ Comptes semestriels consolidés non audités</i> <i>La consolidation porte sur Adomos et ses filiales : Selectaux, Adominvest, Adominvest 2, Adomos Placement et Adomos Gestion Immobilière.</i>	S1 2020	S1 2019	Variation
<i>Produits d'exploitation</i>	4 576	5 759	NS
<i>EBE</i>	1 818	3 026	NS
<i>Résultat d'exploitation</i>	430	1 880	NS
<i>Résultat courant de l'ensemble consolidé</i>	353	1 799	NS
<i>Résultat net après imputation des IDA¹</i>	342	2 143	NS
<i>Taux de rentabilité d'exploitation sur PEX</i>	9,4%	32,6%	
<i>Les IDA, Impôts Différés Actifs sont spécifiques à la comptabilité consolidée, et doivent être constatés dès lors qu'un groupe possède un report déficitaire imputable sur l'Impôt sur les Sociétés et des perspectives bénéficiaires pour les prochains exercices</i>			

Malgré une perte sensible de chiffre d'affaires en raison du confinement, le Groupe Adomos affiche un résultat net consolidé positif de 342 K€. Ce résultat vient conforter le modèle économique d'Adomos, basé sur des charges principalement variables et des coûts fixes faibles.

Le Groupe a absorbé la forte baisse de chiffre d'affaires qu'a entraîné la pandémie et a redémarré très vite dès la sortie du confinement.

Les bons résultats enregistrés depuis le mois de mai 2020, permettent au Groupe d'afficher sa confiance en la réussite du second semestre et de l'année 2021.

Bonne résistance de l'activité

Le premier semestre 2020 a été marqué par le confinement, empêchant toute activité entre le 15 mars et le 15 mai.

Dans ce contexte morose, ADOMOS a néanmoins réussi à contenir la baisse de ses produits d'exploitation à 21 % grâce à la nouvelle activité lancée en 2017 d'opérateur immobilier comme expliqué ci-dessous.

Les deux activités de Marketing fiches et de ventes d'immobilier neuf accusent respectivement un recul de 26 % et de 35 %, du fait de la suspension des activités (vente de fiches et actes notariés) pendant la période de confinement.

La nouvelle activité d'opérateur immobilier a, quant à elle, connu une forte progression de 759 % : elle a permis d'encaisser des loyers au titre des immeubles occupés pour un montant de 102 K€ (contre 130 K€ au S1 2019) et d'encaisser des ventes d'appartements pour 1017 K€ (contre 0 € au S1 2019).

L'immeuble de Beaucaire a été vendu en janvier 2020 et il ne reste plus que quelques appartements dont les promesses de vente restent à signer sur Périgueux, immeuble pour lequel les actes notariés restant seront passés entre le second semestre 2020 et le 1er semestre 2021.

Tous les indicateurs de rentabilité sont positifs

En dépit du quasi-arrêt de l'activité pendant le confinement et de ses conséquences sur le chiffre d'affaires, comme indiqué ci-dessus, l'EBE (résultat d'exploitation avant amortissements) atteint 1 818 K€.

Le résultat d'exploitation consolidé du Groupe est resté positif à 430 K€ pour le 1er semestre 2020.

Cette performance a été rendue possible grâce à la poursuite de la politique de maîtrise des charges d'exploitation mise en place par ADOMOS : ces charges n'augmentent que très légèrement (268 K€) du fait des amortissements qui ont crû de 244 K€ en raison du fort investissement réalisé chaque année, et de la montée en puissance du nouveau métier d'opérateur immobilier qui impose de reconnaître le coût de revient des appartements vendus au 1er semestre 2020 (761 K€ en 2020 contre 0 en 2019).

Les autres charges d'exploitation ont, quant à elles, baissé.

- Les charges de personnel ont baissé, passant de 598 K€ au S1 2019 à 528 K€ au S1 2020, du fait essentiellement du recours aux dispositifs de chômage partiel.
- Les autres achats et charges externes (hors coût de revient des appartements) sont passés de 2016 K€ à 1380 K€.

Le résultat courant du 1er semestre 2020 de l'ensemble consolidé atteint 353 K€, incluant 76 K€ de charges financières.

Le résultat net après impôts et IDA atteint 342 K€. Par prudence, Adomos a choisi de n'activer aucun IDA (Impôts Différés Actifs) considérant que la visibilité sur les prochains exercices reste réduite.

Le taux de rentabilité d'exploitation a atteint 9,4 %, positif grâce au fort investissement technologique combiné à des charges fixes faibles.

Un bilan équilibré

Les disponibilités s'élèvent à 1 343 K€ au 30 juin

L'ensemble des dettes s'élèvent à 4576 K€ qui s'analysent de la manière suivante

- Les dettes corporate, notamment celle liée à la mise en place du prêt garanti par l'Etat, s'élèvent à 2 552 K€, remboursables en moyenne sur 4 ans
- Les dettes affectées à des acquisitions immobilières sont de 1 661 K€.
 - La dette bancaire sur Périgueux d'élève à 861 K€ et sera totalement remboursée au second semestre 2020.
 - L'obligation de 800 K€ souscrite pour constituer les fonds propres de Périgueux sera, quant à elle, remboursée en mars 2021.
 - La dette sur Beaucaire a été remboursée en janvier 2020

Au total, la trésorerie d'Adomos reste parfaitement maîtrisée. Le groupe dispose d'une capacité d'emprunt lui permettant d'envisager de nouvelles acquisitions immobilières.

Le second semestre 2020 et 2021 se présentent bien

Adomos avait indiqué au mois de juillet que le redémarrage de l'activité en juin était très vigoureux. La société confirme que les mois de juin, juillet et août ont dépassé ses attentes sur la vente de bien neufs, avec notamment 52 réservations signées en juillet 2020 contre 32 en juillet 2019, et que les commandes sont revenues à la normale en matière de marketing leads sur septembre.

Opérateur immobilier

En 2020, Adomos a bien avancé dans le développement de son nouveau métier d'opérateur immobilier, notamment en élargissant considérablement ses réseaux de commercialisation. La société étudie actuellement une intéressante opportunité d'investissement dans le sud de la France qui fait l'objet de négociations. Elle donnera plus d'informations sur ces négociations si elles aboutissent.

Pour 2021 et l'avenir, les perspectives sont rassurantes : l'immobilier semble mériter son statut de valeur refuge avec un afflux des Français vers ce placement. Le gouvernement vient également d'annoncer sa décision de prolonger la loi Pinel au-delà de 2021.

Dans ce contexte positif, et après un premier semestre 2020 quasiment à l'arrêt, le Groupe Adomos devrait reprendre résolument le chemin de la croissance dès le second semestre 2020.

Calendrier Financier

- Mise en ligne des comptes et du rapport de gestion semestriels
31 octobre 2020

<p>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/infopi Contacts : Fabrice Rosset, 01 58 36 45 00, fabrice.rosset@adomos.com Nolwenn Salaün, 06 68 41 54 32, nolwenn.salaun@kable-communication.com</p>
