

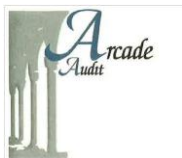
ACHETER-LOUER.FR

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance

RCS Paris : 394 052 211

Siège social : 2 rue de Tocqueville – 75017 Paris

**RAPPORT AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC SUPPRESSION OU MAINTIEN DU DROIT
PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION
ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 JUIN 2025 – RESOLUTIONS 10, 11, 13, 14 et 19**



ARCADE AUDIT

19 rue du Général Foy

75008 PARIS

Société inscrite auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

Aux actionnaires

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants ainsi que par l'article L. 22-10-52 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Directoire de différentes augmentation du capital par émission d'actions ordinaires avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois au titre des 10^{ème}, 11^{ème} et 14^{ème} résolutions et pour une durée de 18 mois au titre des 13^{ème} et 19^{ème} résolutions, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription. Ces délégations de compétence privent d'effet pour l'avenir à hauteur de la partie non utilisée toute délégation antérieure de même nature.

■ 10^{ème} résolution :

Délégation de compétence au Directoire en vue d'augmenter le capital (i) soit par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société (ou au capital des sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), (ii) soit par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.

Votre Directoire vous propose de lui déléguer la compétence d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription dans la limite d'un montant nominal maximum global de 45 000 000 euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions :

- par voie d'émission d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, émises à titre onéreux ou gratuit régies par les articles L.225-129 et suivants du code de commerce et L.228-91 et suivants du code de commerce, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, étant précisé que la souscription des actions et autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.
- et/ou par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

■ 11^{ème} résolution :

Délégation de compétence au Directoire en vue d'augmenter le capital par émission, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit donnant accès au capital de la société (ou au capital des sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital).

Votre Directoire vous propose de lui déléguer la compétence d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite d'un montant nominal maximum global de 150 000 000 euros, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé à la 10^{ème} résolution par voie d'émission d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, émises à titre onéreux ou gratuit régies par les articles L.225-129 et suivants du code de commerce et L.228-91 et suivants du code de commerce, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, étant précisé que la souscription des actions et autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

■ 13^{ème} Résolution :

Délégation au Directoire à l'effet d'émettre des titres financiers et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes conformément à l'article L. 225-138 du code de commerce

Votre Directoire vous propose de lui déléguer la compétence d'augmenter le capital au profit d'une catégorie de personnes ci-après définies avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite d'un montant nominal maximum global de 150 000 000 euros, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé à la 10^{ème} résolution par voie d'émission d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, émises à titre onéreux ou gratuit régies par les articles L.225-129 et suivants du code de commerce et L.228-91 et suivants du code de commerce, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, étant précisé que la souscription des actions et autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires est supprimé au profit des catégories de personnes suivantes :

- Les sociétés, fonds d'investissement, family office, de droit français ou étranger, qui investissent à titre habituel dans des petites et moyennes entreprises cotées sur un marché Euronext, dont le Directoire fixera la liste étant précisé que le nombre de bénéficiaires ne pourra pas être supérieur à 15,
- Des holdings, fonds gestionnaires d'épargne collective ou des compagnies d'assurance-vie, de droit français ou étranger, spécialisés dans l'investissement dans les valeurs petites et moyennes ayant une activité dans les secteurs de l'immobilier, de l'internet et/ou de la communication,
- Des sociétés ou des groupes de sociétés ayant une activité opérationnelle dans les secteurs de l'immobilier, et/ou de l'internet et/ou de la communication, de droit français ou étranger et dont le Directoire fixera la liste étant précisé que le nombre de

- bénéficiaires ne pourra pas être supérieur à 20 par émission,
- De créanciers détenant des créances liquides et exigibles sur la Société ayant exprimé leur souhait de voir leur créance convertie en titres de la Société et pour lesquels le Directoire de la Société jugerait opportun de compenser leur créance avec des titres de la Société.

■ 14^{ème} Résolution :

Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider d'augmenter le capital social de la Société par émission d'actions ordinaires, de valeurs mobilières et/ou de titres donnant accès au capital par une offre visée à l'article L. 411-2 1° du code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription

Votre Directoire vous propose de lui déléguer la compétence de décider d'augmenter le capital en une ou plusieurs fois avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite d'un montant nominal maximum global de 30% du capital social par an, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé à la 10^{ème} résolution, par voie d'émission d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la société, par placement privé à l'intention d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs, étant précisé que la souscription des actions et autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances.

■ 19^{ème} Résolution :

Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées par le Directoire

Votre Directoire vous propose de lui déléguer la compétence d'augmenter le capital au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 30% du capital par an et dans la limite d'un montant nominal maximum global de 150 000 000 euros, étant précisé que ce montant ne tient pas compte des ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé à la 10^{ème} résolution par voie d'émission d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, émises à titre onéreux ou gratuit régies par les articles L.225-129 et suivants du code de commerce et L.228-91 et suivants du code de commerce, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la société.

Il appartient à votre Directoire d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Directoire relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des actions.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations du capital qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des actions ordinaires à émettre données dans le rapport du Directoire.

Les conditions définitives dans lesquelles les augmentations du capital seraient réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 11^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème} et 19^{ème} résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces autorisations par votre Directoire.

Fait à Paris, le 13 juin 2025

ARCADE AUDIT

Membre de la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes de Paris



Représentée par
Jean-Marie IDELON-RITON