

ACHETER-LOUER.FR
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
Au capital de 166 636 939,28 euros
Siège Social : 2 rue de Tocqueville 75017 PARIS
394 052 211 RCS PARIS

RAPPORT SPECIAL DU DIRECTOIRE
A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 30 JUIN 2025

Mesdames, Messieurs, Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de vous permettre de vous prononcer notamment sur les résolutions suivantes inscrites à l'ordre du jour :

- Délégation de compétence au Directoire à l'effet de réduire le capital social par voie d'annulation des actions auto-détenues en suite de la mise en œuvre du programme de rachat par la Société de ses propres actions ;
- 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 ;
- Délégation de compétence au Directoire en vue d'augmenter le capital par émission, sans droit préférentiel de souscription, 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 ;
- Autorisation à donner au Directoire en vue d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires ;
- 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 de catégories de personnes conformément à l'article L.225-138 du Code de commerce ;
- 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 titres financiers 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 ;
- Autorisation à donner au Directoire d'augmenter le capital social par création d'actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des salariés ayant adhéré à un plan d'épargne entreprise conformément à l'article L.225-129-6 du Code de commerce ;
- Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de procéder à une ou plusieurs réduction(s) de capital motivée(s) par des pertes par voie de minoration de la valeur nominale des actions existantes ;
- Délégation de pouvoirs à conférer au Directoire à l'effet de procéder à un regroupement des actions de la Société ;
- Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à une ou plusieurs réduction(s) de capital non motivée(s) par des pertes par voie de minoration de la valeur nominale des actions existantes ;

- 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 ;

Par ailleurs, nous vous rendons compte de la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice.

1. PROJET DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE AU DIRECTOIRE À L'EFFET DE RÉDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR VOIE D'ANNULATION DES ACTIONS AUTO-DÉTENUES EN SUITE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE RACHAT PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS (9^{ÈME} RÉOLUTION)

Nous vous proposons d'autoriser le Directoire, avec faculté de subdélégation, à annuler à tout moment, en une ou plusieurs fois, les actions acquises par la Société, dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de 24 mois, à réduire corrélativement le capital social et à modifier en conséquence les statuts.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale, étant précisé qu'elle priverait d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

2. PROJET DE 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 (10^{ÈME} RÉOLUTION)

Nous vous proposons de doter la Société de cette délégation de compétence dans les conditions et limites de montant ci-après décrites, et ainsi permettre au Directoire de décider, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, une ou plusieurs augmentations de capital :

- a) par voie d'émission, en France ou à l'étranger, en faisant offre au public de titres financiers, en euros, en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, 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 (une « Filiale »), étant précisé que la souscription des actions et autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- b) 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 ;

Le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiate et/ou à terme visées au paragraphe a) ci-dessus, ne pourra être supérieur à 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.

Le montant total des augmentations de capital résultant de l'incorporation des réserves, primes et bénéfices visées au paragraphe b) ci-dessus, augmenté du montant nécessaire pour préserver,

conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et déterminé indépendamment du plafond de 45 000 000 euros fixé au précédent paragraphe, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices existant lors de l'augmentation de capital.

En outre, nous vous proposons de limiter à 45 000 000 euros le montant nominal maximum global des augmentations de capital qui seraient susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation de compétence (à l'exception des augmentations de capital décrites au paragraphe b) ci-dessus) et des délégations de compétence et autorisations financières décrites au présent rapport.

Il est précisé que sur ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

En cas d'usage par le Directoire de la présente délégation dans le cadre des émissions visées au paragraphe a) ci-dessus :

- (i) les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution ;
- (ii) le Directoire pourrait, conformément à l'article L. 225-133 du Code de commerce, attribuer les titres de capital non souscrits à titre irréductible aux actionnaires qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre préférentiel, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et dans la limite de leurs demandes ;
- (iii) si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'absorberaient pas la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Directoire pourrait utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, les facultés prévues à l'article L. 225-134 du Code de commerce ou certaines d'entre elles seulement, y compris offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'augmentation de capital ne sera pas réalisée si le montant des souscriptions recueillies n'atteint pas au moins les trois quarts de l'augmentation décidée.

En cas d'usage par le Directoire de la délégation prévue au paragraphe b) ci-dessus, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation ;

Plus généralement, le Directoire disposerait des pouvoirs les plus étendus, conformément à la loi et aux statuts, à l'effet de mettre en œuvre cette délégation et en assurer la bonne fin.

La présente délégation, qui priverait d'effet pour l'avenir à hauteur le cas échéant de la partie non utilisée de toute délégation antérieure de même nature, serait consentie pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

3. PROJET DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE AU DIRECTOIRE EN VUE D'AUGMENTER LE CAPITAL PAR ÉMISSION, SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION, 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 (11^{ÈME} RÉOLUTION)

Nous vous proposons de doter la Société de cette délégation de compétence dans les conditions et limites de montant ci-après décrites, afin de permettre à la Société de se procurer, dans des délais réduits, les moyens financiers nécessaires à son développement en faisant appel au marché.

Dans le cadre de cette délégation, le Directoire aurait la compétence de décider, dans la limite d'un montant nominal maximum de 45 000 000 euros (ce montant s'imputant sur le plafond global prévu dans le cadre de la nouvelle délégation d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription décrite au paragraphe 2 ci-dessus), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, une ou plusieurs augmentations du capital par voie d'émission, en France ou à l'étranger, en faisant offre au public de titres financiers, en euros, en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, 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 Filiale, étant précisé que la souscription des actions et autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

Sur les plafonds d'émission s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le prix de souscription des titres émis en vertu de la présente délégation sera déterminé conformément aux dispositions de l'article L 225-136 du Code de commerce et sera fixé dans une fourchette comprise entre 65% et 130 % de la moyenne, éventuellement pondérée, des cours de clôture constatés sur une période de 10 jours de bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant le jour de la fixation du prix d'émission.

Plus généralement, le Directoire disposerait des pouvoirs les plus étendus, conformément à la loi et aux statuts, à l'effet de mettre en œuvre cette délégation et en assurer la bonne fin.

La présente délégation, qui priverait d'effet pour l'avenir à hauteur le cas échéant de la partie non utilisée de toute délégation antérieure de même nature, serait consentie pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

4. PROJET D'AUTORISATION À DONNER AU DIRECTOIRE D'AUGMENTER LE MONTANT DES ÉMISSIONS DÉCIDÉES EN APPLICATION DES DIXIÈME ET ONZIÈME RÉSOLUTIONS EN CAS DE DEMANDES EXCÉDENTAIRES (12^{ÈME} RÉSOLUTION)

Nous vous proposons d'autoriser le Directoire à augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires, dans les conditions et limites de montant ci-après décrites, afin de permettre au Directoire de disposer de la plus grande souplesse pour mettre en œuvre, en fonction des réactions du marché, les nouvelles délégations de compétence décrites aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus.

Dans le cadre de cette autorisation, nous vous proposons de déléguer au Directoire, pour chacune des émissions avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires susceptibles d'être réalisées dans le cadre des délégations de compétence décrites aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus, sous réserve qu'elles soient décidées, les pouvoirs nécessaires à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce, et dans la limite du plafond global de 45 000 000 euros proposé au paragraphe 2 ci-dessus, s'il vient à constater une demande excédentaire.

Cette faculté pourrait être utilisée par le Directoire dans le délai de 30 jours à compter de la clôture des souscriptions, dans la limite de 15% de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, conformément aux dispositions de l'article R.225-118 du Code de commerce.

La présente délégation, qui priverait d'effet pour l'avenir à hauteur le cas échéant de la partie non utilisée de toute délégation antérieure de même nature, serait consentie pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

5. PROJET DE DÉLÉGATION AU DIRECTOIRE EN VUE D'AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES, AU PROFIT DE CATÉGORIES DE PERSONNES CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L.225-138 DU CODE DE COMMERCE (13^{ÈME} RÉOLUTION)

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 4 septembre 2024, les actionnaires de la Société ont voté favorablement à la délégation au Directoire en vue d'augmenter le capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit de catégories de personnes conformément à l'article L.225-138 du Code de commerce.

Cette délégation permettrait à la Société de se doter des moyens financiers suffisants pour permettre son développement.

Nous vous proposons de renouveler cette délégation de compétence au Directoire et de donner tous les pouvoirs nécessaires à l'effet d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 45 000 000 d'euros, dans la limite du plafond global de 45 000 000 d'euros ;
- le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires de la Société et/ou aux valeurs mobilières à émettre dans le cadre de ce projet de délégation serait 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 d'Euronext, dont le Directoire fixera la liste étant précisé que le nombre de bénéficiaires ne pourra pas être supérieur à quinze ;
 - 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 être supérieur à vingt 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.
- le prix de souscription des titres à émettre par le Directoire en vertu de cette délégation sera déterminé par celui-ci et devra être fixé dans une fourchette comprise entre 65 % et 130 % de la

moyenne, éventuellement pondérée, des cours de clôture constatés sur une période de 10 jours de bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant le jour de la fixation du prix d'émission

Cette méthode de détermination du prix nous semble satisfaisante pour permettre la réalisation d'opérations par voie de placement privé dans les meilleures conditions tout en préservant les intérêts des actionnaires.

Le Directoire disposerait des pouvoirs les plus étendus, conformément à la loi et aux statuts, pour fixer la liste des bénéficiaires au sein de ces catégories, ainsi que le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux et, plus généralement, à l'effet de mettre en œuvre cette délégation et en assurer la bonne fin.

En cas de mise en œuvre de cette délégation, le Directoire devra établir un rapport complémentaire, certifié par le Commissaire aux comptes, décrivant les conditions définitives de réalisation de l'opération.

La présente délégation, qui priverait d'effet pour l'avenir à hauteur le cas échéant de la partie non utilisée de toute délégation antérieure de même nature, et en particulier celle consentie par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 4 septembre 2024 aux termes de sa 12^{ème} résolution, serait consentie pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente assemblée.

6. PROJET DE 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 TITRES FINANCIERS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL PAR UNE OFFRE VISÉE AU II DE L'ARTICLE L.411-2 1° DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION (14^{ème} RÉOLUTION)

Nous vous proposons de doter le Directoire de cette délégation de compétence pour permettre au Directoire de disposer de la plus grande souplesse pour adapter les moyens financiers de la Société aux besoins de son activité et lever plus rapidement des fonds notamment au profit des personnes mentionnées à l'article L.411-2, II du Code monétaire et financier.

En conséquence nous soumettons à votre approbation un projet de résolution tendant à déléguer au Directoire la compétence de décider l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières et/ou tous titres financiers de quelque nature que ce soit donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ordinaires de la Société, dans les conditions suivantes :

- le montant nominal maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, par placement privé à l'intention d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs, tels que définis au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, dans les conditions fixées par l'article L.225-136 du Code de commerce, en vertu de la présente délégation de compétence, ne pourra excéder 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, étant précisé que le montant nominal des actions émises en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global visé au paragraphe 2 ci-dessus ;
- le prix de souscription des titres émis en vertu de la présente délégation sera déterminé conformément aux dispositions des articles L.225-136 et sera fixé dans une fourchette comprise entre 65 % et 130 % de la moyenne, éventuellement pondérée, des cours de clôture constatés sur une période de 10 jours de bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant le jour de la fixation du prix d'émission.

Cette méthode de détermination du prix nous semble satisfaisante pour permettre la réalisation d'opérations par voie de placement privé à l'intention d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans les meilleures conditions tout en préservant les intérêts des actionnaires.

Plus généralement, le Directoire disposerait des pouvoirs les plus étendus, conformément à la loi et aux statuts, à l'effet de mettre en œuvre cette nouvelle délégation et en assurer la bonne fin.

En cas de mise en œuvre de la présente délégation, le Directoire établira un rapport complémentaire, certifié par les Commissaires aux comptes, décrivant les conditions définitives de l'opération.

La présente délégation, qui priverait d'effet pour l'avenir à hauteur le cas échéant de la partie non utilisée de toute délégation antérieure de même nature, serait consentie pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

7. PROJET D'AUTORISATION À DONNER AU DIRECTOIRE D'AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL PAR CRÉATION D' ACTIONS ORDINAIRES, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES AU PROFIT DES SALARIÉS AYANT ADHÉRÉ À UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L.225-129-6 DU CODE DE COMMERCE (15^{ÈME} RÉOLUTION)

Conformément aux dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce, nous vous soumettons un projet de résolution tendant à autoriser le Directoire à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un montant nominal maximum de 200 000 euros, par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservées aux salariés pouvant adhérer à un plan d'épargne entreprise dans les conditions visées aux articles L.3332-18 à L. 3332-24 du Code du Travail.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente autorisation est fixé à 200 000 euros, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au paragraphe 2 ci-dessus.

Le prix de souscription des titres à émettre par le Directoire en vertu de la présente délégation serait déterminé conformément aux dispositions des articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail.

Le Directoire aurait tous pouvoirs à l'effet d'arrêter l'ensemble des modalités de la ou des opérations à intervenir, de constater l'augmentation ou les augmentations de capital réalisées en exécution de la présente autorisation et de modifier les statuts en conséquence et, plus généralement, faire le nécessaire.

Nous vous indiquons que le Directoire ne recommande pas l'adoption de cette résolution.

La présente délégation, qui priverait d'effet pour l'avenir à hauteur le cas échéant de la partie non utilisée de toute délégation antérieure de même nature, serait consentie pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente assemblée.

8. PROJET DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU DIRECTOIRE À L'EFFET DE PROCÉDER À UNE OU PLUSIEURS RÉDUCTION(S) DE CAPITAL MOTIVÉE(S) PAR DES PERTES PAR VOIE DE MINORATION DE LA VALEUR NOMINALE DES ACTIONS EXISTANTES (16^{ÈME} RÉOLUTION)

Dans la perspective d'apurer les pertes d'exploitation et le cas échéant les pertes financières à venir de la Société, nous vous proposons de déléguer au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, la compétence pour réduire le capital de la Société, en une ou plusieurs fois, par voie de réduction de la valeur nominale des actions composant le capital social à un montant qui ne pourra pas être inférieur à 0,0001 euro, étant précisé que la réduction du capital sera en tout état de cause

réalisée dans la limite (i) du montant des pertes cumulées de la Société existantes au jour où cette délégation est mise en œuvre, et (ii) des seuils légaux et réglementaires s'agissant du capital social, et notamment du montant minimal prévu à l'article L.224-2 du code de commerce.

Le montant de ces réductions de capital, si elles sont décidées par le Directoire, seraient imputés sur le compte « Report à nouveau » ou sur un compte de réserves indisponibles destiné à l'imputation des pertes futures.

Nous vous proposons de donner tous pouvoirs au Directoire à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment de :

- arrêter et préciser les conditions et modalités de cette réduction de capital, compte tenu, notamment, du montant du capital social à l'époque où sera décidée cette réduction ;
- constater la réalisation définitive de la réduction de capital objet de la présente résolution ;
- procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- procéder aux formalités corrélatives à la réduction du capital ; et
- plus généralement, faire tout ce qui est nécessaire.

La durée de la présente délégation serait fixée à douze (12) mois à compter de la présente assemblée générale et priverait d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

9. PROJET DE DÉLÉGATION DE POUVOIRS À CONFÉRER AU DIRECTOIRE À L'EFFET DE PROCÉDER À UN REGROUPEMENT DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ (17^{ÈME} RÉOLUTION)

Nous vous rappelons que le capital social de la Société s'élève, à la date du présent rapport, à 166 636 939,28 euros, divisé en 1 487 829 815 actions d'une valeur nominale de 0,112 euro chacune.

La valeur nominale des actions étant très basse, il pourrait s'avérer souhaitable ou nécessaire, en fonction du cours de bourse de la Société et du besoin de réaliser certaines opérations financières, de procéder à un regroupement d'actions.

Dans ces conditions, nous vous proposons de déléguer, pour une durée de 12 mois, à votre Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, tous pouvoirs pour procéder au regroupement des actions composant le capital social de la Société de sorte que le nombre d'actions composant le capital social tel qu'existant avant le regroupement ne pourra être supérieur à vingt mille (20 000) fois le nombre d'actions composant le capital social tel qu'issu des opérations de regroupement en question.

Nous vous proposons :

- d'autoriser le Directoire à faire racheter par la Société, le cas échéant, le nombre nécessaire de ses propres actions en vue de les annuler, afin de permettre les opérations de regroupement des actions de sorte que le capital social soit divisé en un nombre entier d'actions divisible par vingt mille (20 000) au maximum. Le nombre maximal d'actions que la Société pourrait racheter serait donc de 19 999 actions ;
- décider :
 - que les actions nouvelles bénéficieront immédiatement du droit de vote double, sous réserve d'être maintenues au nominatif, si à la date du regroupement des actions anciennes dont elles sont issues, chacune de ces actions anciennes bénéficiait du droit de vote double ;
 - qu'en cas de regroupement d'actions anciennes qui étaient inscrites au nominatif depuis des dates différentes, le délai retenu pour l'appréciation du droit de vote double des actions

nouvelles sera réputé débiter à la date la plus récente de mise au nominatif des actions anciennes.

- décider que les actionnaires qui ne détiendraient pas un nombre d'actions anciennes correspondant à un nombre entier d'actions nouvelles devront faire leur affaire personnelle de l'achat ou de la vente des actions anciennes formant rompus ;

Pour ce faire, nous vous proposons de donner tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet :

- mettre en œuvre les opérations de regroupement ;
- fixer la date de début des opérations de regroupement qui interviendra au plus tôt à l'issue d'un délai de quinze (15) jours suivant la date de publication de l'avis de regroupement qui sera publié par la Société au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO) ;
- fixer la période d'échange dans la limite de trente (30) jours maximum à compter de la date de début des opérations de regroupement fixée par l'avis de regroupement publié par la Société au BALO visé ci-dessus ;
- suspendre, le cas échéant, pour une durée n'excédant pas trois (3) mois, l'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital pour faciliter les opérations de regroupement ;
- prendre acte de ce que, conformément à l'article 6 du décret n°48-1683 du 30 octobre 1948, les actions anciennes non présentées au regroupement à l'expiration de la période d'échange seront radiées de la cote et perdront leur droit de vote et leur droit aux dividendes ;
- procéder, en conséquence du regroupement d'actions, à tous ajustements des droits des bénéficiaires de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
- constater et arrêter le nombre exact des actions anciennes qui seront regroupées et le nombre exact d'actions nouvelles susceptibles de résulter du regroupement avant le début des opérations de regroupement ;
- constater la réalisation du regroupement et procéder en conséquence à la modification des statuts ;
- publier tous avis et procéder à toutes formalités prévues par la loi ;
- plus généralement, faire tout ce qui sera utile ou nécessaire en vue de la réalisation du regroupement d'actions dans les conditions prévues par la résolution et conformément à la réglementation applicable ;

Dès l'opération de regroupement susvisée, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis pour procéder au regroupement précité auront l'obligation, conformément à l'article L228-29-2 du code de commerce, de procéder aux achats ou aux cessions d'actions nécessaires pour pouvoir procéder audit regroupement pendant la période d'échange ;

A l'issue de la période de regroupement, les actions non regroupées perdraient leur droit de vote et ne seraient plus comprises dans le calcul du quorum et leurs droits aux dividendes futurs seront suspendus.

Nous vous proposons de fixer à douze (12) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de la présente délégation et qu'elle prive d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet.

10. PROJET DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE AU DIRECTOIRE À L'EFFET DE PROCÉDER À UNE OU PLUSIEURS RÉDUCTION(S) DE CAPITAL NON MOTIVÉE(S) PAR DES PERTES PAR VOIE DE MINORATION DE LA VALEUR NOMINALE DES ACTIONS EXISTANTES (18^{ÈME} RÉOLUTION)

Nous vous proposons de déléguer au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour réduire le capital de la Société, en une ou plusieurs fois, par réduction de la valeur nominale des actions de la Société à un montant qui ne pourra pas être inférieur à 0,0001 euro, étant précisé que la réduction du capital sera en tout état de cause réalisée dans la limite des seuils légaux

et réglementaires s'agissant du capital social, et notamment du montant minimal prévu à l'article L.224-2 du code de commerce.

La somme correspondant au montant maximum de la réduction de capital, serait affectée à un compte de réserves indisponibles, étant précisé que ce montant ne serait pas distribuable mais pourrait ultérieurement être incorporé au capital ou servir à amortir des pertes sociales.

La réduction de capital pourrait être réalisée conformément aux articles L.225-205 et R.225-152 du Code de commerce (a) à l'expiration d'un délai de 20 jours suivant le dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris de cette résolution, en l'absence d'opposition, ou (b) après que le Tribunal de Commerce de Paris a statué en première instance sur des oppositions éventuelles et jugé que ces oppositions n'étaient pas fondées et les ait rejetées, ou (c) après exécution de la décision du Tribunal de Commerce de Paris, si de telles oppositions ont été formées, ordonnant la constitution de garanties ou le remboursement de créances et d'affecter le montant exact de cette réduction sur un compte de réserves indisponibles.

Dans ces conditions, tous pouvoirs seraient donnés au Directoire à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation et notamment de :

- arrêter et préciser les conditions et modalités de cette réduction de capital, compte tenu, notamment, du montant du capital social à l'époque où sera décidée cette réduction ;
- constater la réalisation définitive de la réduction de capital objet de la présente résolution ;
- procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- imputer la somme correspondant au montant de la réduction de capital au compte de réserves indisponibles ;
- modifier en conséquence les statuts ;
- accomplir toutes formalités, toutes démarches et déclarations nécessaires auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire ;

La présente délégation serait valable pour une durée de douze (12) mois à compter de la présente assemblée générale et qu'elle prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

11. 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 (19^{ÈME} RÉSOLUTION)

La loi n° 2024-537 du 13 juin 2024 a instauré la possibilité pour l'assemblée générale extraordinaire de conférer au Directoire, dans la limite de 30 % du capital par an, une délégation d'augmentation de capital au profit d'une ou plusieurs personne(s) nommément désignée(s), et de conférer à cette dernière le soin de désigner le ou les bénéficiaire(s) de la suppression du droit préférentiel de souscription.

Par la 13ème résolution, nous vous proposons de déléguer au Directoire, dans les conditions prévues notamment par les dispositions de l'article L. 22-10-52-1 du Code du commerce, la compétence pour décider de l'augmentation du capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, au profit d'une ou de plusieurs personne(s) nommément désignée(s).

Cette délégation permettrait en particulier au Directoire d'arrêter les conditions de la ou des émissions, de désigner le ou les personnes au profit de laquelle/desquelles l'émission est réservée, d'arrêter le nombre de titres à attribuer à chacun des bénéficiaires et de décider le montant à émettre, le prix de l'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission. L'émission d'actions de préférence ou de tous titres ou valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence serait exclue de la présente délégation.

Nous vous proposons que :

- soit expressément exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence ;
- le montant nominal total des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant nominal global de quarante-cinq millions (45 000 000) euros, dans la limite du plafond global de quarante-cinq millions (45 000 000) euros fixé à la 10^{ème} résolution soumise à la présente assemblée, 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 ;
- en tout état de cause, les émissions de titres de capital ou de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital réalisées en vertu de la présente résolution n'excéderont pas 30 % du capital social sur une période de 12 mois, cette limite s'appréciant à quelque moment que ce soit et s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale et compte non tenu du montant nominal du capital susceptible d'être augmenté par l'exercice de tous droits et valeurs mobilières déjà émis et dont l'exercice est différé.

Nous vous proposons également de :

- supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières à émettre faisant l'objet de la présente résolution au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées au profit de laquelle ou desquelles l'émission est réservée et de déléguer au Directoire le pouvoir de désigner ce ou ces personnes et déterminer le nombre à émettre au profit de chaque bénéficiaire ;
- autoriser le Directoire, avec faculté de subdélégation, à fixer le prix d'émission des actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à un prix au moins égal aux dispositions légales et réglementaires applicables au moment de la fixation du prix ;
- décider que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre la présente délégation dans les conditions prévues par la loi ;
- décider que le Directoire ne pourra pas, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation en période d'offre publique initiée par un tiers visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- prendre acte que la présente autorisation emporte, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquels les valeurs mobilières émises donnent droit ; et
- prendre acte du fait que, dans l'hypothèse où le Directoire viendrait à utiliser l'autorisation de compétence qui lui est conférée en vertu de la présente résolution, le Directoire rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation applicable, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

La présente délégation serait valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée.

12. MARCHE DES AFFAIRES SOCIALES DEPUIS LE DÉBUT DE L'EXERCICE

Dans cet environnement économique particulièrement difficile pour le secteur de l'immobilier et de la communication Digitale et du Data, la baisse d'activité du Groupe ACHETER-LOUER.FR va se poursuivre sur l'année 2025 et pèsera mécaniquement sur les résultats du 1er semestre 2025.

Le Groupe ACHETER-LOUER.FR a d'ores et déjà pris des mesures fortes d'économies et continue de travailler activement sur l'optimisation de ses coûts afin de traverser cette crise sectorielle qui devrait se poursuivre jusqu'à la fin de l'année 2025.

Cependant, le Groupe ACHETER-LOUER.FR, bénéficiant d'un positionnement stratégique sur le matchmaking, le marketing, le digital, la data et l'imagerie 2D-3D qui lui offre une certaine agilité, estime être en mesure d'avoir les atouts pour pouvoir bénéficier rapidement des premières embellies du secteur qui se feront ressentir.

Au plan financier :

La société REAL ESTATE TECHNOLOGY OPPORTUNITIES, a indiqué à la société et à l'administrateur judiciaire de la procédure de sauvegarde, qu'elle allait poursuivre l'octroi de financement des activités du Groupe pour une enveloppe globale à hauteur de 640 K€ jusqu'en décembre 2025.

La Société estime en conséquence, sur ces bases et compte tenu des restructurations de charge en cours, et de la procédure de sauvegarde en cours, être mesure de pouvoir financer son BFR lié à l'exploitation courante jusqu'à fin 2025.

Elle devra ensuite trouver un autre financement auprès de cet investisseur ou un autre si elle n'a pas retrouvé de capacité d'autofinancement grâce à son activité.

Par ailleurs, compte tenu du montant de ses passifs fournisseurs, sociaux et fiscaux actuels, la Société s'est placée en procédure de sauvegarde depuis le 11 février 2025, afin de trouver des accords et des solutions de financement pour leur règlement auxquels il est conditionné.

Poursuite de la stratégie de croissance et renforcement de l'offre digitale

Les équipes d'ACHETER-LOUER.FR sont pleinement mobilisées pour poursuivre le déploiement de sa stratégie de matchmaking, de marketing, digital, data, d'imagerie 2D-3D et de son offre de services au travers de ses activités.

Les partenariats et les synergies avec les PropTech dans lesquelles ACHETER-LOUER.FR a pris des participations : cocoon-immo.io, encheres-immo.com, getkey.fr « Agences de France », Kheops AI et ses filiales ALLODATA « allomandat.com » et TRIDISPHERE.FR viennent parfaitement compléter l'offre digitale et data du Groupe ACHETER-LOUER.FR et positionne ACHETER-LOUER.FR comme précurseur du monde de l'IA de l'immobilier et des PropTech avec de nouveaux services et solutions à forte valeur ajoutée.

Le développement de ses actifs Data

Disposant actuellement de 3 bases de données BtoC, de 12 millions de contacts de particuliers intentionnistes immobilier et habitat, ACHETER-LOUER.FR en exploite et en monétise les Datas, sous les 3 enseignes suivantes : MALETTREIMMO, ACHETER-LOUER.FR et MALETTREHABITAT. Éditeur de données, la collecte des informations sur les utilisateurs permet également à ACHETER-LOUER.FR d'enrichir ses bases de données et offre au Groupe ACHETER-LOUER.FR un important potentiel de développement sur le long terme grâce à la monétisation et l'exploitation de ses Data.

ACHETER-LOUER.FR bénéficiant d'un positionnement stratégique sur le matchmaking, le marketing, le digital, la data et l'imagerie 2D-3D qui lui offre une certaine agilité, estime être en mesure de pouvoir bénéficier rapidement des premières reprises d'activité dans le secteur qui devrait se faire ressentir sur la fin du 1er semestre 2025, notamment avec le développement des activités des filiales ALLODATA « allomandat.com » (Solution digitale de pigne et de rentrée de mandat) et TRIDISPHERE.FR (Studio d'imagerie 2D et 3D).

ooOoo

Les renseignements que nous venons de vous donner vous permettront, pensons-nous, de prendre des décisions qui nous paraissent conformes à vos intérêts.

Nous vous demandons en conséquence de bien vouloir voter les résolutions qui vous sont présentées.

Le Directoire