

Annexe des comptes sociaux au 31/12/2023

ACHETER-LOUER.FR

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 135 196,96 euros
Siège Social : 2, rue de Tocqueville – 75017 Paris
394 052 211 RCS PARIS

1- PRESENTATION DE L'ACTIVITE :

Cotée sur EURONEXT GROWTH (anciennement ALTERNEXT) depuis juillet 2007, ACHETER-LOUER.FR offre aux particuliers, sur les thématiques de l'immobilier et de l'habitat, des conseils, des actualités, des annonces immobilières, des offres sur l'habitat et aux professionnels de l'immobilier et de l'Habitat une gamme complète de solutions marketing :

- Thématiques d'annonces immobilières et magazines de réseaux immobiliers
- Portail de petites annonces immobilières
- Applications mobiles immobilières (acheter-louer.fr – ESTIMATION IMMO)
- Podcasts immobilier – habitat – Blog immo-habitat – Newsletters immo-habitat
- Outils et solutions digitales d'e-marketing, site responsive, applications mobiles
- Générations de leads intentionnistes immobilier et habitat
- Campagnes e-mailing et SMS et messages vocaux BtoC et BtoB
- Magazine, Site, Newsletters et Podcast EXPRESSION - informations pour les professionnels de l'immobilier
- Monétisation de Bases de données : Immobilier - Changement - Transition – Habitat
- Outils d'Intelligence Artificielle de prédiction des prix de l'immobilier
- Vitrine immobilière sur les médias sociaux
- Solution de Pige Immobilière
- Solutions de ventes aux enchères immobilières en ligne
- Allo Mandat : Solution digitale de rentrée de mandat
- TRIDISPHERE.FR : Studio de production en imagerie 3D dans l'immobilier et l'habitat
- Call-Center immobilier, habitat, PropTech

Elle commercialise également une ligne d'activité « BtoB » clairement individualisée afin d'accroître son potentiel de développement. Celle-ci comprend le magazine d'informations professionnelles « Expression », des prestations digitale et e-mailing uniquement adressées aux agences immobilières, une WebTV et des Podcasts. Ces prestations sont utilisées par des grandes marques de réseaux d'agences, dont notamment ORPI, L'ADRESSE, GUY HOQUET, ARTHURIMMO.COM, NESTENN, la FNAIM et le SNPI partenaire d'ACHETER-LOUER.FR.

La société ACHETER-LOUER.FR exploite également une ligne d'activité Habitat complémentaire des métiers historiques, avec sur le portail acheter-louer.fr une rubrique « Habitat » et une base de données « MaLettreHabitat ». Ce service permet aux particuliers d'économiser en faisant estimer et en comparant le coût de leurs projets, puis d'être mis en relation avec des professionnels sélectionnés dans tous les secteurs clés en amont ou en aval d'un achat immobilier.

Ainsi, cette offre permet de monétiser les contacts générés auprès des annonceurs des différentes activités concernées (SERVICE : financement, assurance, déménagement, énergie, télécoms, Internet,

mobile, alarme, diagnostic | HABITAT : rénovation, agrandissement, amélioration, décoration, chauffage, équipement, aménagement, cuisine, salle de bain).

La société EDITIONS PARIS IMMOBILIER, filiale à 99% de la société ACHETER-LOUER.FR, la société ALFR OPPORTUNITY INVEST, filiale à 100% de la société ACHETER-LOUER.FR, la société ALLODATA, filiale à 100% de la société ACHETER-LOUER.FR, la société TRIDISPHERE.FR, filiale à 90% de la société ACHETER-LOUER, la société TRIDISPHERE-PRODUCTION, filiale à 85% de la société ACHETER-LOUER, et la société ACHETER-LOUER.FR constituent le groupe (ci-après ensemble le « Groupe ACHETER-LOUER.FR »).

En 2023, le marché en France de la communication Digitale et du Data a connu une forte baisse par rapport à l'année 2022. Cette baisse est liée à la crise immobilière qui touche tous les acteurs du secteur et pénalise les transactions immobilières (augmentation des taux d'emprunt, durcissement des conditions d'octroi des prêts immobilier, hausses des coûts de construction, ...).

Les principaux sites Internet concurrents d'Acheter-louer.fr sont aujourd'hui Seloger, Logic-Immo, Leboncoin et le site immobilier Bien'ici, qui appartient aux organisations professionnelles d'agents immobiliers ainsi qu'aux grands réseaux nationaux de transaction et plusieurs enseignes majeures de la promotion immobilière.

Sur le marché des outils et des solutions de marketing direct numérique, les concurrents d'ACHETER-LOUER.FR sont essentiellement les éditeurs de logiciels immobiliers et les Web-Agency.

Sur le marché des Data, les concurrents d'ACHETER-LOUER.FR sont essentiellement les sociétés qui exploitent des Data généralistes à la différence d'ACHETER-LOUER.FR qui exploite les thématiques sur l'immobilier et l'habitat.

1.1 Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2023

Le 04/01/23, Renforcement et déploiement de l'offre ALLODATA

Le groupe Acheter-Louer.fr, annonce le renforcement de l'offre de sa filiale ALLODATA avec le déploiement de nouveaux services à destination des constructeurs de maisons individuelles, des agences de gestion locative, des diagnostiqueurs et des agences immobilières.

S'appuyant sur la technologie de sa filiale, Acheter-Louer.fr a développé de nouveaux services digitaux pour automatiser la pise des annonces des particuliers (vente/location de maisons, appartements et terrains) et leur envoyer automatiquement des messages vocaux sur leur répondeur et/ou des SMS. Cette solution de prospection automatisée basée sur une pise immobilière informatisée, est désormais proposée aux :

- Constructeurs de Maisons Individuelles pour leur prospection d'annonces de terrains ;
- Agences de Gestion Locative pour leur prospection d'annonces de locations ;
- Diagnostiqueurs immobiliers pour leur prospection d'annonces ventes ;
- Agences Immobilières pour leur prospection d'annonces ventes.

Chaque profession bénéficie d'une exclusivité sur un territoire défini évitant ainsi toute concurrence entre les acteurs d'une même catégorie. Afin de satisfaire l'ensemble de ses clients, le Groupe s'appuie actuellement sur plus de 600 000 annonces immobilières actives de particuliers, répertoriées sur la période de juillet à décembre 2022, et collecte chaque mois 90 000 nouvelles annonces en moyenne.

Augmentation de capital consécutive à la conversion de 7 OCEANE issues de la Première Tranche

Le 4 janvier 2023, la Société a augmenté son capital social de 10 192 838 543,88 euros par création de 6 999 999 actions ordinaires nouvelles de la Société de 1 456,12 euros de valeur nominale, sur exercice de 7 OCEANE issues de la Première Tranche.

Cette augmentation de capital complète ainsi les fonds propres rendus négatifs au 31 décembre 2022 par la constatation, au titre des 7 OCEANE converties, dès l'exercice 2022, de la commission additionnelle de conversion définie dans le contrat d'émission des OCEANE lorsque que le cours de bourse est inférieur au nominal lors de la conversion.

Réduction de capital motivée par des pertes

L'assemblée générale extraordinaire du 6 mars 2023, après avoir constaté qu'à la suite de la constatation de la réduction de capital par l'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2022, le compte report à nouveau est débiteur et s'élève à la somme de 46 265,10 euros et que le montant des pertes financières sur la période du 1er janvier 2022 – 4 janvier 2023, liées aux conversions d'obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes émises par la Société au bénéfice de World Tech Financing LTD, au titre du contrat de financement conclu avec la Société le 19 mai 2021 et aux conversions d'obligations convertibles en actions avec bons de souscription d'obligations convertibles en actions émises par la Société le 25 août 2017 dans le cadre d'un placement privé, s'élève à 43 222 076 135,88 euros (les « Pertes »), a, aux termes de sa 1ère résolution, décidé de procéder à une réduction du capital social par apurement des pertes de la Société, d'un montant de 43 222 056 620,127 euros, par voie de minoration de la valeur nominale de chaque action de 1 456,12 euros à 0,427 euro, soit une réduction de 1 455,6930 euros par action, pour le ramener de 43 234 734 992,68 euros à 12 678 372,5530 euros.

Cette réduction de capital a été réalisée :

- par débit du compte « Capital social » à hauteur d'un montant de 43 222 056 620,127 euros ;
- par crédit du compte « Report à Nouveau » à hauteur d'un montant de 46 265,10 € ; et
- par crédit du compte réserves indisponibles à hauteur d'un montant de 43 222 010 355,027 €, étant précisé que ce montant ne sera pas distribuable mais pourra ultérieurement être incorporé au capital ou servir à amortir des pertes sociales.

Cette réduction de capital a été réalisée par voie de minoration de 1 455,6930 euros de la valeur nominale de chacune des 29 691 739 actions composant à cette date le capital social, laquelle est ainsi ramenée de 1 456,12 euros à 0,427 euro.

La réduction de capital ainsi décidée a pris effet le 6 mars 2023 et le capital social dont le montant a été ramené 43 234 734 992,68 euros à 12 678 372,5530 euros, était divisé en 29 691 739 actions de 0,427 euro de nominal chacune à l'issue de celle-ci.

Mise en place d'un emprunt obligataire

Au cours de sa réunion du 28 mars 2023, le Directoire, faisant usage de la délégation de compétence et des autorisations conférées aux termes de la 8ème résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 mars 2023, a décidé de signer avec la société REAL ESTATE TECH OPPORTUNITIES (l'« Investisseur ») un contrat d'émission de bons d'émission (« Bons d'Emission ») donnant accès à des obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes (« OCEANE 2023 ») d'un montant nominal maximum de 20 millions d'euros.

Aux termes de cette même réunion, le Directoire a émis la Première Tranche à la suite de l'exercice de 300 Bons d'Emission par l'Investisseur conduisant à l'émission de 300 OCEANE 2023 souscrites par l'Investisseur et de 24 OCEANE 2023 à titre de paiement d'une partie de la commission d'engagement prévue dans le contrat d'émission.

Les caractéristiques de cet emprunt obligataire sont décrites dans le communiqué de presse publié sur le site internet de la Société en date du 31 mars 2023.

Réduction de capital non motivée par des pertes

L'assemblée générale extraordinaire du 6 mars 2023 (l'« Assemblée Générale »), a, aux termes de sa 2ème résolution, conformément aux dispositions de l'article L.225-204 du Code de commerce, décidé une réduction du capital social non motivée par des pertes, d'un montant de 12 639 773,292 euros, par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société, ramenée de 0,427 à 0,0013 euro. L'Assemblée Générale a décidé d'affecter la totalité du montant de la Réduction de Capital à un compte de réserves indisponibles. Le montant de la Réduction de Capital ne sera pas distribuable mais pourra ultérieurement être incorporé au capital ou servir à amortir des pertes sociales.

Par décision en date du 3 avril 2023, à l'expiration du délai d'opposition des créanciers de 20 jours, le Directoire a constaté la réalisation définitive de la réduction de capital non motivée par des pertes, d'un montant de 12 639 773,292 euros, par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société, ainsi ramenée de 0,427 euro à 0,0013 euro.

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 66 OCEANE issues de la Première Tranche

Entre le 4 avril et le 11 mai 2023, la Société a augmenté son capital social de 159 249,9974 euros par création de 122 499 998 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,0013 euro de valeur nominale, sur exercice de 66 OCEANE issues de la Première Tranche.

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 113 834 OC Prime 2022 en actions

Entre le 6 avril et le 17 mai 2023, 113 834 OC Prime 2022 ont été converties entraînant la création de 24 033 697 actions de la Société de 0,0013 euro de valeur nominale.

Par conséquent, sur exercice de 113 834 OC Prime 2022, le capital social de la Société a été augmenté de 31 243,8061 euros.

Le 17/04/23, Lancement de TRIDISPHERE.FR, nouvelle activité d'imagerie 3D dans l'immobilier et l'habitat

Le groupe Acheter-Louer.fr, spécialiste des solutions de marketing digital et du data dans l'immobilier et l'habitat, étoffe son portefeuille de services et annonce le lancement de TRIDISPHERE.FR, une nouvelle activité de production d'imagerie 3D pour des projets immobiliers résidentiels, tertiaires ou industriels (visites virtuelles, perspectives intérieure et extérieure, maquettes orbitales, plan de masse, film d'animation, réalité augmentée...).

Acheter-Louer.fr via son studio de production en imagerie 3D spécialisé dans l'immobilier et l'habitat va proposer aux professionnels de l'immobilier (Promoteurs, constructeurs, architectes, acteurs de la rénovation immobilière ou encore PropTech) des solutions personnalisées, en marque blanche, pour la réalisation de leurs projets en images de synthèse. Grâce à cet outil, leurs clients peuvent se projeter plus aisément dans leur projet immobilier en visualisant leur future maison, le rendu des travaux, l'aménagement de leur intérieur ou encore le quartier de leur appartement acheté sur plan. Cette mise en lumière permet de réduire considérablement le temps de prise de décision et apporte une plus-value commerciale immédiate.

Pour mener à bien son développement et sa commercialisation, Acheter-Louer.fr s'est associé au sein d'une nouvelle filiale, TRIDISPHERE.FR, à Jean-Philippe Bourdin qui dispose de plus de 25 années d'expérience dans l'immobilier, le marketing et l'imagerie 3D. Il était notamment en charge du

développement commercial (France, Espagne et Benelux) d'une société spécialisée en imagerie 3D dans l'immobilier, ce qui lui a permis de se constituer un solide portefeuille clients et une expertise reconnue dans ce domaine.

La production des projets sera assurée par une autre filiale, TRIDISPHERE-PRODUCTION, basée à Madagascar qui comprend une équipe de 15 développeurs expérimentés, piloter par Monsieur Mamy Rasamy, qui dirige également la filiale malgache. Compte tenu de l'expertise technique de cette équipe de production, le Groupe pourra également proposer de la conception web, des jeux, des NFT ou encore des animatiques.

Le portefeuille commercial dont dispose Jean-Philippe Bourdin représente une cinquantaine de clients qui, associés à la base des clients d'Acheter-Louer.fr, pourraient représenter un potentiel de chiffre d'affaires d'environ 1 M€ sur une année.

Acheter-Louer.fr va s'appuyer sur l'expertise technique des équipes de production et sur l'expérience de Jean-Philippe Bourdin pour commercialiser et développer cette nouvelle offre auprès de l'ensemble de ses clients et de ceux de son associé.

Constatations du caractère définitif des attributions gratuites d'actions au titre des Plan AGA n°1, Plan AGA n°2 et Plan AGA n°3

Plan AGA n°1

Le 13 juillet 2021, le Directoire, faisant usage de l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2021 aux termes de sa huitième résolution, a mis en place un plan d'attribution gratuite de 41 600 000 actions de la Société, au profit de salariés et de mandataires sociaux de la Société (« Plan AGA n°1 »).

A la suite des regroupements d'actions de la Société ayant pris effet les 24 janvier 2022 et 6 septembre 2022, le Directoire a ajusté en conséquence les droits des bénéficiaires du Plan d'AGA n°1. Le Directoire a constaté que 140 actions gratuites sont attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA n°1.

Le 21 octobre 2021, le Directoire, faisant usage de l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2021 aux termes de sa huitième résolution, a mis en place un plan d'attribution gratuite de 27 300 000 actions de la Société, au profit de salariés et de mandataires sociaux de la Société (« Plan AGA n°2 »).

A la suite des regroupements d'actions de la Société ayant pris effet les 24 janvier 2022 et 6 septembre 2022, le Directoire a ajusté en conséquence les droits des bénéficiaires du Plan d'AGA n°2. Le Directoire a constaté que 94 actions gratuites sont attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA n°2.

Le 23 mars 2022, le Directoire, faisant usage de l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2021 aux termes de sa huitième résolution, a mis en place un nouveau plan d'attribution gratuite de 16 674 000 actions de la Société, au profit de salariés et de mandataires sociaux de la Société (« Plan AGA n°3 »).

A la suite des regroupements d'actions de la Société ayant pris effet les 24 janvier 2022 et 6 septembre 2022, le Directoire a ajusté en conséquence les droits des bénéficiaires du Plan d'AGA n°3. Le Directoire a constaté que 1669 actions gratuites sont attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA n°3.

La Société ne disposant pas de réserves suffisantes pour une attribution par création d'actions nouvelles, le Directoire a décidé, le 30 novembre 2022, de mettre en œuvre le programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2021 aux termes de huitième résolution en vue de racheter un nombre d'actions de la Société suffisant pour les attribuer gratuitement aux bénéficiaires des plans d'attributions gratuites d'actions.

Le 19 avril 2023, le Directoire a décidé que :

- 140 actions existantes achetées dans le cadre du Programme de Rachat d'Actions sont définitivement attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA n°1 ;
- 94 actions existantes de la Société achetées dans le cadre du Programme de Rachat d'Actions sont définitivement attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA n°2 ;
- 1669 actions existantes de la Société achetées dans le cadre du Programme de Rachat d'Actions sont définitivement attribuées aux bénéficiaires du Plan d'AGA n°3.

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 55 OCEANE issues de la Deuxième Tranche

Entre le 16 mai et le 26 juillet 2023, la Société a augmenté son capital social de 4 132 915,9898 € euros par création de 3 179 166 146 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,0013 euro de valeur nominale, sur exercice de 55 OCEANE issues de la Deuxième Tranche.

Le 13 juin 2023, Acheter-Louer.fr et Actusite s'associent pour commercialiser une solution commune de marketing digital complète.

Acheter-louer.fr et Actusite l'agence digitale spécialiste du droit, du patrimoine et de l'assurance annoncent avoir signé un partenariat pour offrir une solution de communication marketing clé-en-main. Ce partenariat stratégique permettra aux agences immobilières de bénéficier d'une solution digitale complète pour leur communication et leur marketing, tout en générant des revenus supplémentaires.

Dans le cadre de cette collaboration, les équipes d'Acheter-Louer.fr commercialise auprès des agences immobilières une solution clé-en-main développée par Actusite, comprenant des outils de communication et de marketing digital. Le Groupe complètera la solution technologique d'Actusite par la mise en place de passerelles des flux d'annonces immobilières et l'intégration d'un module d'estimation du prix des biens immobiliers. Cette nouvelle offre commune sera co-marqué Acheter-Louer.fr et Actusite, mettant en valeur les forces des deux sociétés avec un partage des revenus.

Le 22 juin 2023, Acheter-louer.fr signe un partenariat stratégique et prend une participation au capital de la PropTech GetKey.

Mise en place d'un partenariat avec la PropTech GetKey, qui a développé une IA dédiée à l'optimisation de diffusion d'annonces immobilières et des frais de publicité en ligne pour les professionnels de l'immobilier.

Dans le cadre de ce partenariat, Acheter-Louer.fr commercialise la solution digitale de diffusion immobilière à la performance développée par GetKey, sous l'enseigne "Agences de France". Grâce à cette collaboration, les équipes d'Acheter-Louer.fr propose aux agences immobilières une solution de gestion de la diffusion de leurs annonces sur les différents portails immobiliers et de pilotage en temps réel de leur budget de diffusion, leur permettant ainsi de générer davantage de contacts tout en optimisant leurs coûts.

En complément de ce partenariat, Acheter-Louer.fr participera prochainement à une augmentation de capital de GetKey, en acquérant une part minoritaire du capital de la société (moins de 10%), dans le cadre d'un investissement en Media For Equity.

Tirage d'une 2ème Tranche d'OCEANE 2023

Au cours de sa réunion du 31 juillet 2023, le Directoire a émis la Deuxième Tranche à la suite de l'exercice de 150 Bons d'Emission par l'Investisseur conduisant à l'émission de 150 OCEANE 2023 souscrites par l'Investisseur et de 24 OCEANE 2023 à titre de paiement d'une partie de la commission d'engagement prévue dans le contrat d'émission.

Regroupement des actions

Lors de sa réunion du 10 juillet 2023, le Directoire d'ACHETER-LOUER.FR a décidé de mettre en œuvre le regroupement des actions composant le capital social d'ACHETER-LOUER.FR approuvé par l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2023 aux termes de sa 12ème résolution, à raison d'une 1 action nouvelle de 13 euros de valeur nominale à émettre pour 10 000 actions existantes de 0,0013 euro de valeur nominale à regrouper.

Le regroupement des actions a pris effet au 1er septembre 2023.

A l'issue de cette opération, le capital social de la Société était de 4 362 007 € composé de 335 539 actions de 13 € de valeur nominale.

Réduction de capital non motivée par des pertes

Lors de sa séance du 1er août 2023, le Directoire, faisant usage de la délégation de compétence consentie par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 30 juin 2023 aux termes de sa 13ème résolution, a, conformément aux dispositions de l'article L.225-204 du Code de commerce, décidé une réduction du capital social non motivée par des pertes, d'un montant maximum de 4 321 742,3260 euros,

par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société, ramenée de 13 euros à 0,12 euro et sous la condition suspensive de la réalisation du regroupement des actions de la Société.

Par décision en date du 4 septembre 2023, à l'expiration du délai d'opposition des créanciers de 20 jours, le Directoire a constaté la réalisation définitive de la réduction de capital non motivée par des pertes, d'un montant de 4 321 742,3260 euros, par voie de minoration de la valeur nominale des actions de la Société, ainsi ramenée de 13 euros à 0,12 euro.

A l'issue de cette opération, le capital social de la Société s'élevait à 40 264,68 euros, divisé en 335 539 actions ordinaires de 0,12 euro de valeur nominale chacune.

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 32 000 OC Prime 2022 en actions

Entre le 8 septembre et le 14 novembre 2023, 32 000 OC Prime 2022 ont été converties entraînant la création de 164 203 actions de la Société de 0,12 euro de valeur nominale.

Par conséquent, sur exercice de 32 000 OC Prime 2022, le capital social de la Société a été augmenté de 19 704,36 euros.

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 16 OCEANE issues de la Deuxième Tranche

Entre le 26 octobre et le 5 décembre 2023, la Société a augmenté son capital social de 263 305,56 euros par création de 2 194 213 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,12 euro de valeur nominale, sur exercice de 16 OCEANE issues de la Deuxième Tranche.

Tirage d'une 3ème Tranche d'OCEANE 2023

Au cours de sa réunion du 7 novembre 2023, le Directoire a émis la Troisième Tranche à la suite de l'exercice de 50 Bons d'Emission par l'Investisseur conduisant à l'émission de 50 OCEANE 2023 souscrites par l'Investisseur et de 24 OCEANE 2023 à titre de paiement d'une partie de la commission d'engagement prévue dans le contrat d'émission.

Réduction de capital motivée par des pertes

Lors de sa séance du 11 décembre 2023, le Directoire, faisant usage de la délégation de compétence consentie par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 30 juin 2023 aux termes de sa 11ème résolution, après avoir constaté que le montant des pertes financières sur la période du 1er janvier 2023 – 30 juin 2023, s'élève à 3 811 791 euros (les « Pertes »), a décidé de procéder à une réduction du capital social par apurement d'une partie des Pertes, à hauteur d'un montant de 286 098,021

euros, par voie de minoration de la valeur nominale de chaque action de 0,12 euro à 0,0138 euro, soit une réduction de 0,1062 euro par action, pour le ramener de 323 274,60 euros à 37 176,579 euros.

Cette réduction de capital a été réalisée :

par débit du compte « Capital social » à hauteur d'un montant de 286 098,021 euros ;

par crédit du compte réserves indisponibles à hauteur d'un montant de 286 098,021 €, étant précisé que ce montant ne sera pas distribuable mais pourra ultérieurement être incorporé au capital ou servir à amortir des pertes sociales.

Cette réduction de capital a été réalisée par voie de minoration de 0,1062 euros de la valeur nominale de chacune des 2 693 955 actions composant à cette date le capital social, laquelle est ainsi ramenée de 0,12 euro à 0,0138 euro.

La réduction de capital ainsi décidée a pris effet le 11 décembre 2023 et le capital social dont le montant a été ramené 323 274,60 euros à 37 176,579 euros, était divisé en 2 693 955 actions de 0,0138 euro de nominal chacune à l'issue de celle-ci.

Le 13/12/2023, Mise en place d'un contrat de prêt d'un montant de 1 500 000 € octroyé par la société REAL ESTATE TECHNOLOGY OPPORTUNITIES (RETO)

ACHETER-LOUER.FR avait annoncé dans son communiqué de presse du 2 novembre 2023 l'octroi par RETO d'une ligne de financement des activités du groupe à hauteur de 2 300 000 euros.

La Société rappelle qu'un emprunt obligataire d'un montant nominal maximum de 20 000 000 d'euros sous forme d'obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes (les « OCEANE 2023 ») a été conclu avec RETO en mars 2023.

Toutefois, l'évolution du cours et des valeurs de transaction de l'action ACHETER-LOUER.FR ne permettant pas actuellement à la Société de remplir la condition de volume d'échanges des actions prévue au contrat d'émission des OCEANE 2023 nécessaire pour effectuer un tirage

ou obtenir la totalité du montant des tranches lors des tirages, la Société et RETO sont convenues de trouver un financement alternatif aux OCEANE 2023 pour financer les activités du groupe.

La Société a annoncée le 13/12/23, après renégociations avec RETO, la signature d'un contrat de prêt aux

termes duquel en date du 11 décembre 2023, RETO a finalement consenti un prêt d'un montant de 1 500 000 euros (le « Prêt ») dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Montant du Prêt : 1 500 000 euros
- Modalités de versement du Prêt : dix tranches de 150 000 euros versées mensuellement à la Société à compter du 1er janvier 2024 jusqu'au 1er septembre 2024 (dernière tranche), étant précisé que le versement de la première tranche a été effectué à la signature du contrat de Prêt.
- Garantie : A partir du tirage de la deuxième tranche, la Société consentira un nantissement des actions de ses filiales.
- Maturité : 12 mois à compter de la date de tirage de chaque tranche
- Intérêt : 15% de chaque tranche versée et payable à la date de la date de Remboursement par compensation de créance de chaque tranche ou à la date d'échéance de la tranche concernée.

- Remboursement du Prêt : RETO pourra, à sa seule discrétion, choisir d'être remboursé selon les modalités suivantes :

- Remboursement de chaque tranche versée au titre du Prêt par voie de compensation de créance avec le prix d'émission d'une tranche d'Océane 2023 (« Remboursement par compensation de créance ») ; ou

- Remboursement en espèces par voie de virement bancaire.

- Commission de Prêt : 45 000 euros payable en dix versements de 4 500 euros par déduction du montant de chaque tranche.

- Rang du Prêt : 1er rang

Le 15/12/2023, Lancement du nouveau site EXPRESSION

ACHETER-LOUER.FR annonce la mise en ligne de son nouveau site EXPRESSION, dédié à l'information pour les professionnels de l'immobilier.

Ce site étoffé de nouvelles rubriques permet aux internautes de retrouver des informations et des actualités sur le secteur immobilier. Sous format web et sous format papier, le journal traite de l'actualité immobilière, qu'elle soit juridique, métier ou stratégique. Ce site est complété par

une newsletter hebdomadaire qui est diffusée au niveau national chez les professionnels de l'immobilier.

Ce site « Mobile First » a été développé en priorité pour les mobiles afin de placer les mobinautes au centre de la stratégie de diffusion. Il comprend six rubriques intégralement dédiées à l'actualité de l'immobilier :

- Actu où l'on retrouve les dernières actualités du secteur, les différents baromètres de l'immobilier, les nominations, les salons à venir,...
- Focus qui reprend notamment les informations sur les l'immobilier en dehors de nos frontières, les articles sur les fédérations et syndicats, les témoignages et opinion des rédacteurs d'Expression,...
- Guides qui recense, en outre, les analyses, dossiers et enquêtes du secteur, ainsi que les dernières actualités juridiques ou fiscales.
- Liste Editions où les internautes peuvent retrouver et parcourir l'ensemble des publications du magazine EXPRESSION.
- Web TV et Podcast avec l'intégralité des interviews vidéos Expression réalisées lors des différents salons et congrès (RENT, Congrès de la FNAIM, Franchise Expo,...) et sur certains événements.

Le site EXPRESSION couvre ainsi un très large éventail de sujets liés à l'immobilier permettant aux professionnels d'être informés des dernières actualités et tendances du secteur.

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 8 Océane issues de la Deuxième Tranche

Entre le 18 et le 22 décembre 2023, la Société a augmenté son capital social de 75 900 euros par création de 5 500 000 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,0138 euro de valeur nominale, sur exercice de 8 Océane issues de la Deuxième Tranche.

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 34 058 OC Prime 2022 en actions

Entre le 18 et le 27 décembre 2023, 34 058 OC Prime 2022 ont été converties entraînant la création de 1 602 926 actions de la Société de 0,0138 euro de valeur nominale.

Par conséquent, sur exercice de 34 058 OC Prime 2022, le capital social de la Société a été augmenté de 22 120,3788 euros.

Aucun autre événement significatif ne nous semble devoir être signalé.

1.2- Evènements significatifs intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi :

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 8 OCEANE issues de la Deuxième Tranche

Entre le 3 et le 12 janvier 2024, la Société a augmenté son capital social de 128 799,954 euros par création de 9 333 330 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,0138 euro de valeur nominale, sur exercice de 8 OCEANE issues de la Deuxième Tranche.

Réduction de capital motivée par des pertes

Lors de sa séance du 15 janvier 2024, le Directoire, faisant usage de la délégation de compétence consentie par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 30 juin 2023 aux termes de sa 11ème résolution, après avoir constaté que le montant des pertes financières sur la période du 1er janvier 2023 – 30 juin 2023, s'élève à 3 811 791 euros (les « Pertes »), a décidé de procéder à une réduction du capital social par apurement d'une partie des Pertes, à hauteur d'un montant de 225 736,4898 euros, par voie de minoration de la valeur nominale de chaque action de 0,0138 euro à 0,0020 euro, soit une réduction de 0,0118 euro par action, pour le ramener de 263 996,9118 euros à 38 260,422 euros..

Cette réduction de capital a été réalisée :

- par débit du compte « Capital social » à hauteur d'un montant de 225 736,4898 euros ;
- par crédit du compte réserves indisponibles à hauteur d'un montant de 225 736,4898 €, étant précisé que ce montant ne sera pas distribuable mais pourra ultérieurement être incorporé au capital ou servir à amortir des pertes sociales.

Cette réduction de capital a été réalisée par voie de minoration de 0,0118 euro de la valeur nominale de chacune des 19 130 211 actions composant à cette date le capital social, laquelle est ainsi ramenée de 0,0138 euro à 0,0020 euro.

La réduction de capital ainsi décidée a pris effet le 15 janvier 2024 et le capital social dont le montant a été ramené de 263 996,9118 euros à 38 260,422 euros, était divisé en 19 130 211 actions de 0,0020 euro de nominal chacune à l'issue de celle-ci.

Augmentations de capital consécutives à la conversion de 67 OCEANE issues de la Deuxième Tranche

Entre le 18 janvier et le 19 mars 2024, la Société a augmenté son capital social de 1 777 998,332 euros par création de 888 999 166 actions ordinaires nouvelles de la Société de 0,0020 euro de valeur nominale, sur exercice de 67 OCEANE issues de la Deuxième Tranche.

Augmentation de capital consécutive à la conversion de 50 000 OC Prime 2022 en actions

Le 26 janvier 2024, 50 000 OC Prime 2022 ont été converties entraînant la création de 15 151 515 actions de la Société de 0,0020 euro de valeur nominale.

Par conséquent, sur exercice de 50 000 OC Prime 2022, le capital social de la Société a été augmenté de 30 303,03 euros.

Le 27/02/2024, Lancement d'une nouvelle activité de Call-Center immobilier, habitat et PropTech sous l'enseigne Call-ProImmo

ACHETER-LOUER.FR annonce la création d'une nouvelle activité de Call-Center dédiée à l'immobilier et l'habitat, sous l'enseigne Call-ProImmo.

Le Groupe met ainsi à disposition de ses clients une équipe de téléconseillers expérimentés et spécialistes du secteur de l'immobilier et de l'habitat, afin de réaliser des opérations de prospection téléphonique auprès des professionnels de l'immobilier et de l'habitat et auprès des intentionnistes immobilier.

Cette nouvelle activité Call-ProImmo, permet aux acteurs de l'immobilier, de l'habitat et des PropTech de réaliser des campagnes de télémarketing, avec des téléconseillers dédiés qui s'appuieront sur les bases de données BtoB et BtoC qualifiées du Groupe qui comptent plus de 12 millions de contacts.

Le Call-Center Call-ProImmo couvre ainsi un très large éventail de solution de télémarketing permettant aux acteurs de l'immobilier, de l'habitat et des PropTech de capter et de gagner de nouveaux clients et d'accélérer leurs développements.

Le 07/03/2024, Signature d'un partenariat stratégique avec Kheops, la start-up de l'I.A. générative souveraine pour la création, gestion et valorisation de contenu en français

ACHETER-LOUER.FR spécialiste des solutions de marketing digital et du data dans l'immobilier et l'habitat, annonce avoir signé un partenariat avec la start-up de l'I.A. Kheops, qui développe une plateforme d'Intelligence Artificielle générative conçue spécifiquement pour répondre aux besoins des PME

françaises.

Cette I.A., basée sur un système open source souverain et entraînée aux usages français (langue, droits, réglementation, normes,...), a été conçue pour réduire les inefficacités opérationnelles et optimiser les performances des processus métiers.

Le but du partenariat avec ACHETER-LOUER.FR est d'intégrer nativement Kheops à la plate-forme de services d'Acheter-Louer.fr pour tous ses clients on line.

Cette intégration permettra de générer de façon dynamique du contenu sur l'univers de l'immobilier et de l'habitat en s'assurant de la qualité, de la pertinence de ces derniers et de leur exclusivité grâce à l'avancée technologique de Kheops.

Tirage d'une 4ème Tranche d'OCEANE 2023

Au cours de sa réunion du 18 avril 2024, le Directoire a émis la Quatrième Tranche à la suite de l'exercice de 20 Bons d'Emission par l'Investisseur conduisant à l'émission de 20 OCEANE 2023 souscrites par l'Investisseur.

Le 16 mai 2024, Le groupe ACHETER-LOUER.FR est sélectionné pour réaliser la digitalisation en 2D des plans la Cité des Sciences et de l'Industrie

ACHETER-LOUER.FR spécialiste des solutions de marketing digital et du data dans l'immobilier et l'habitat, annonce que sa filiale TRIDISPHERE.FR, spécialiste de l'imagerie 2D et 3D, a été sélectionnée par Iron Mountain et ActivBold pour réaliser la digitalisation en 2D de plusieurs milliers de plans de la Cité des Sciences et de l'Industrie dans le cadre d'un appel d'offres lancé par UNIVERSCIENCE en octobre 2023.

Cet appel d'offres a été conduit et remporté par Iron Mountain, leader des services de stockage et de gestion de l'information, en partenariat avec la société ActivBold, spécialiste de services de traitement documentaire en ligne et TRIDISPHERE.FR spécialiste de l'imagerie 2D et 3D.

Ce marché, d'une durée maximale de quatre ans, a pour objet l'inventaire et la numérisation des archives patrimoniales, plans et documentations techniques des bâtiments de la Cité des Sciences et de l'Industrie.

La parfaite complémentarité des activités et expertises des trois sociétés va permettre de numériser et sécuriser l'ensemble des plans des installations de ce lieu pédagogique culte dédié aux sciences et à l'industrie.

Dans le cadre de cette mission, le groupe ACHETER-LOUER.FR via sa filiale TRIDISPHERE.FR aura en charge la conversion digitale en 2D de l'ensemble des plans papier d'architectes de la Cité des Sciences et de l'Industrie, qui auront été préalablement triés, numérisés et stockés par Iron Mountain.

Activbold assurera le pilotage des flux documentaires, le contrôle qualité et fournit la plateforme technologique de conversion numérique de la documentation.

Le 05 juin 2024, Acheter-louer.fr prend une participation au capital de Kheops, la start-up de l'I.A. générative souveraine à impact positif pour la création, la gestion et la valorisation de contenu en français des PME Françaises

ACHETER-LOUER.FR spécialiste des solutions de marketing digital, du data et de l'imagerie 2D-3D dans l'immobilier et l'habitat, annonce après avoir signé un partenariat le 07/03/2024, prendre une participation de 5% au capital de la start-up de l'I.A. Kheops.

Cette prise de participation et ce partenariat va permettre à Kheops d'accélérer le développement d'une plateforme dédiée pour les métiers de l'immobilier et de l'habitat.

Kheops a développé une plateforme d'Intelligence Artificielle générative conçue spécifiquement pour répondre aux besoins des PME françaises.

Avec une I.A., basée sur un système open source souverain et entraînée aux usages français (langue, droits, réglementation, normes,...), conçue pour réduire les inefficacités opérationnelles et optimiser les performances des processus métiers.

ACHETER-LOUER.FR a participé à une augmentation de capital de Kheops, en acquérant une part minoritaire du capital de la société de 5%, dans le cadre de la souscription à son augmentation de capital.

Le but de cette prise de participation est de venir renforcer le partenariat déjà engagé avec ACHETER-LOUER.FR, permettant d'intégrer nativement la solution Kheops pour les métiers de l'immobilier et de l'habitat, à la plateforme de services d'Acheter-Louer.fr pour tous ses clients en ligne.

Cette intégration qui a commencé en mai, va permettre de générer de façon dynamique du contenu sur l'univers de l'immobilier et de l'habitat en s'assurant de la qualité, de la pertinence de ces derniers et de leur exclusivité grâce à l'avancée technologique de Kheops. La commercialisation est prévue pour le mois de juillet.

1.3- Activités en matière de recherche et développement :

Il n'y a pas eu de frais de recherche engagés au cours de l'exercice. Les frais de développement ont été activés en 2023 à hauteur de 654 K€, contre 889 K€ en 2022.

2. Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels sociaux arrêtés au 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux principes comptables généralement admis en France et conformément aux règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-07 du 4 novembre 2016.

Cet exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base :

- continuité d'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Aucun changement de méthode n'est intervenu par rapport au précédent exercice.

Les principes et méthodes comptables suivants ont été adoptés par la société.

Continuité d'exploitation :

Les comptes de la société ont été établis selon le principe de continuité d'exploitation sur la base des éléments opérationnels et financiers décrits ci-après.

Dans cet environnement économique particulièrement difficile pour le secteur immobilier, la baisse d'activité va se poursuivre sur l'année 2024 et pèsera mécaniquement sur les résultats de 2024 du 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 2024. Cependant, [Acheter-Louer.fr](https://www.acheter-louer.fr) bénéficiant d'un positionnement stratégique sur le digital et la data qui lui offre une certaine agilité et elle estime avoir les atouts pour pouvoir bénéficier des premières embellies du secteur qui se feront ressentir.

Toutefois, au plan financier, l'évolution du cours et des valeurs de transaction de l'action ACHETER-LOUER.FR pourrait ne pas permettre à la Société de remplir la condition de volume d'échanges des actions prévue au contrat d'émission des OCEANE nécessaire pour effectuer un tirage ou obtenir la totalité du montant des tranches lors des tirages. En conséquence, si ces conditions n'étaient pas remplies, les capacités de financement de la Société et donc son rythme de développement et/ou son activité en seraient directement affectés.

Toutefois, la société REAL ESTATE TECHNOLOGY OPPORTUNITIES, comme annoncé dans le communiqué de presse de la Société, a indiqué qu'elle allait poursuivre l'octroi de financement des activités du groupe pour une enveloppe globale à hauteur de 1,5 M€ jusqu'en septembre 2024, consommée à hauteur de 750 k€ à la date du présent communiqué de presse.

La Société estime en conséquence, sur ces bases et compte tenu des restructurations de charge en-cours, être mesure de pouvoir financer son BFR lié à l'exploitation courante jusqu'à cette échéance.

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'attache à trouver des accords et solutions de financement pour leur règlement auxquels il est conditionné.

2.1. Immobilisations incorporelles

Les fonds de commerce acquis par l'entreprise sont enregistrés au bilan pour leur valeur d'acquisition et n'ont pas fait l'objet de dépréciation.

Les logiciels et licences acquis par l'entreprise sont enregistrés au bilan pour leur valeur d'acquisition et amortis en linéaire sur une période d'un à 5 ans.

Les dépenses engagées pour la création et/ou l'amélioration du site Internet sont enregistrées au bilan et amorties sur une durée de 5 ans dès la mise en service de celui-ci.

Les abonnés acquis et respectant les principes du règlement CRC 2004-06 sont inscrits à l'actif du bilan.

Par un souci d'harmonisation, l'ensemble des fichiers e-mailing acquis par l'entreprise sont enregistrés pour leur valeur d'acquisition et sont amortis en linéaire sur une période de 10 ans.

Un test d'évaluation, qui tient compte du coût du site internet, des abonnés, des relations clients et des fichiers e-mailing, au regard des revenus attendus, peut conduire à pratiquer une dépréciation affectée à ces immobilisations incorporelles, venant s'ajouter à l'amortissement pratiqué sur le site internet, les relations clients et les fichiers e-mailing.

2.2. Immobilisations corporelles

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- | | |
|--|-------------------------------|
| – agencements et installations générales et techniques | entre 5 et 10 ans en linéaire |
| – matériel de transport | 3 ans en linéaire |
| – matériel de bureau et matériel informatique | entre 2 et 3 ans en linéaire |
| – mobilier de bureau | entre 5 et 8 ans en linéaire |
| – présentoirs | 3 ans en linéaire |

2.3. Immobilisations financières

Ce poste est constitué essentiellement de titres de participation, des créances qui s'y rattachent, des dépôts et cautionnement versés et autres immobilisations financières.

Les titres et créances rattachées sont comptabilisés au bilan pour leur prix d'acquisition et dans le cas où leur valeur d'inventaire deviendrait inférieure à leur prix d'acquisition une dépréciation est constatée.

2.4. Créances clients et comptes rattachés

Les créances, dont les créances clients, sont évaluées à leur valeur nominale. Elles font l'objet, le cas échéant, d'une provision calculée sur la base du risque de non-recouvrement.

2.5. Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le Société ACHETER-LOUER.FR réalise son chiffre d'affaires au travers des prestations suivantes :

- Les revenus des activités Web-Digital, d'e-marketing et d'exploitation des Data représentent environ 66% du chiffre d'affaires, contre 75 % au 31 décembre 2022. Ces revenus comprennent des échanges de base de données représentant 46% du chiffre d'affaires. Ce revenu est reconnu lors de la mise en ligne des services ou lors de la livraison des prestations.
- Les revenus des activités *Print*, représente 12% du chiffre d'affaires contre 9 % au 31 décembre 2022. Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la publication des prestations.
- Les revenus des activités *BtoB* représentent environ 17% du chiffre d'affaires contre 10 % au 31 décembre 2022. Le chiffre d'affaires est reconnu lors de la mise en ligne des services ou lors de la publication des prestations.

2.6. Dépenses de publicité et de marketing

Les dépenses de publicité et de marketing sont comptabilisées en charges, sauf celles pouvant concerner des immobilisations incorporelles.

2.7. Impôt sur les sociétés

L'impôt sur les sociétés est comptabilisé suivant la méthode de l'impôt exigible. Il n'est pas tenu compte dans le résultat de l'exercice des effets futurs de différences fiscales temporaires.

2.8. Indemnités de départ en retraite

Le total des engagements de retraite de la société ACHETER-LOUER.FR vis-à-vis des membres de son personnel s'élève à 390 K€, charges sociales incluses.

Les principales hypothèses économiques et sociales utilisées dans l'évaluation du calcul prennent en compte un âge de départ à la retraite à 65 ans, un taux de charges sociales de l'ordre de 45%, un taux d'actualisation de 3.20%, l'application de la table de vie, d'un taux de rotation en fonction de l'âge et une évolution des salaires.

Cet engagement n'est pas constaté dans les comptes de la société.

3. Bilan

3.1. Immobilisations incorporelles

(en k€)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
Logiciels	0			0
Fonds commercial	351			351
Site Internet & applications	9 353	657		10 010
Abonnés	5 233			5 233
Relations Clients	1 426			1 426
Fichiers Bases	11 109	1 000		12 109
Fichiers utilisateurs	1 056	25		1 081
Immobilisations Incorporelles en cours	0			0
Immobilisations incorporelles brutes	28 528	1 683	0	30 210
Amortissements et provisions sur immobilisations incorporelles	(12 636)	(1 954)		(14 590)
Provision pour dépréciation des fonds de commerce		(351)		(351)
Provision pour dépréciation des abonnés	(6 774)			(6 774)
Amortissements et provisions	(19 410)	(2 305)	0	(21 714)
Immobilisations incorporelles nettes	9 118	(622)	0	8 496

Fonds commercial

Le poste « fonds de commerce » correspond à la valeur des fonds de commerce achetés des journaux « HORIZON » et « SAMOA ». En 2014, la société ACHETER-LOUER.FR avait aussi acquis une partie du fonds de commerce de sa filiale : la société LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER pour 175 K€. Après des tests de dépréciation, les deux fonds de commerce ont été dépréciés à 100%.

Site Internet et applications

Les investissements de ce poste (657 K€) correspondent principalement aux rémunérations (charges sociales incluses) des salariés affectés au développement du site Internet et de plusieurs modules et applicatifs dont :

- Un outil destiné à la gestion des flux d’annonces immobilières des agences adhérentes au SNPI.
- Un outil de création, de développement et de mise en ligne de solution web sous marque blanche.
- Une solution de création, de diffusion et de statistique d’e-magazine immobilier, permettant de générer des magazines en version numérique.
- Une plateforme de gestion des leads immobilier de particuliers acquéreurs et/ou vendeurs.
- Développement sur le site Internet Acheter-louer.fr d’un nouveau module de recherche immobilière pour les particuliers en version géolocalisée.
- Développement d’un nouveau module destiné à accompagner les particuliers en amont ou en aval de leur projet en leur permettant d’être mis en relation avec des professionnels sélectionnés dans tous les secteurs clés en amont ou en aval d’un achat immobilier.

La durée d’amortissement de ces modules est de 5 ans à compter de la date de mise en service.

Portefeuille abonnés

L'analyse du portefeuille d'abonnés a permis de constater que de nombreux abonnés immobilisés qui avaient suspendu par le passé leurs relations avec la société ACHETER-LOUER.FR ont, comme en 2022, réactivé leur abonnement au cours de l'année 2023, principalement via les nouvelles offres de services et les accords avec les réseaux et les fédérations de professionnels de l'immobilier.

Sur les 1 315 abonnés immobilisés, l'ensemble des agences immobilières sont actives au 31 décembre 2023, contre 1 686 au 31 décembre 2022, et ont fait l'objet d'une facturation au cours de l'année 2023 contre 1 686 en 2022.

Fichiers Emailing

Les fichiers Emailing et SMS de 13 190 K€ au 31 décembre 2023 (contre 12 165 K€ au 31 décembre 2022) correspondent principalement aux acquisitions de droits d'utilisations d'adresses mails et de numéros de téléphones ayant fait l'objet d'échanges réciproques pour 1 000 K€ en 2023 et 2 000 K€ en 2022, et de l'acquisition d'adresses email et de numéros de téléphones auprès d'autres sociétés.

La durée d'amortissement est de 10 ans à compter de la mise en service pour les fichiers bases et pour les fichiers utilisateurs clients.

A compter de 2018, en raison de la forte interaction attendue entre le site internet, les abonnés, les relations clients et les fichiers e-mailing, un test de valorisation est désormais réalisé globalement pour ces immobilisations incorporelles. La société compare les valeurs nettes comptables de ces immobilisations à fin d'année, soit de 13 014 K€ à fin 2023, aux cash flows nets actualisés. Pour cette année 2023, les principaux paramètres pris en compte sont :

- horizon des prévisions à 7 ans ;
- intégration d'une valeur terminale calculée en tenant compte d'un flux normatif actualisé à l'infini ;
- taux d'actualisation de 15% tenant compte de la hausse des taux d'intérêts et du profil de risque de la société ;
- croissance importante entre 2024 et 2025 en raison des synergies avec les filiales puis une hausse moyenne annuelle de la marge brute proche de 3%. Cette croissance a été estimée en fonction du stock de base DATAS dans la société à ce jour et qui augmente chaque année. Et contrairement à la concurrence qui ne se borne qu'à de la diffusion d'annonces, la société exploite ces datas.
- La somme des cash flows nets ainsi déterminée s'élève à 6 283 K€ au 31 décembre 2023. Compte tenu de cette évolution sur cet exercice, il n'y a pas de complément de provision pour dépréciation et celle-ci s'élève toujours à 6 774 K€ au 31 décembre 2023.

Ce tableau présente l'incidence potentielle sur la valorisation de ces immobilisations, d'une variation à la hausse ou à la baisse des taux d'actualisation et de croissance moyenne annuelle des autres charges décaissables avec une hausse de la marge brute iso au prévisionnel :

Somme des cash flows (en K€)		Taux de croissance annuel moyen de la marge brute		
		1,5%	2,5%	5%
Taux d'actualisation annuel	15%	6 630	6 286	5 375
	20%	3 964	3 748	3 178
	30%	1 434	1 328	1 051

3.2. Immobilisations corporelles

(en k€)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
Immobilisations corporelles brutes	117	8		124
Amortissements sur immobilisations corporelles	(97)	(10)		(107)
Immobilisations corporelles nettes	25	(3)	0	17

Courant 2023, les augmentations des immobilisations corporelles de 8 K€ correspondent à l'acquisition de divers matériels informatiques et présents.

3.3. Immobilisations financières

(en k€)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
<i>Titres Editions Paris Immobilier</i>	520			520
<i>Tires Adomos</i>	2 200	20	17	2 203
<i>Titres Kize</i>	333			333
<i>Titres ALLO Data</i>	650			650
<i>Titres ALFR Opportunity Invest</i>	100			100
<i>Titres Tridisphère.fr</i>		2		2
<i>Titres Tridisphère production</i>		47		47
<i>Titres GetKey</i>		50		50
Total titres de participation	3 804	119	17	3 906
<i>Avances Paris Immobilier</i>	80			80
Total créances sur participation	80	0	0	80
<i>Autres titres immobilisées - Obligations Adomos</i>		505		505
Autres titres immobilisés		505		505
<i>Dépôt et cautionnements versés</i>	8	0		8
<i>Prêts</i>	0			0
Total immobilisations financières brutes	3 891	625	17	4 499
Provisions sur titres Edition Paris Immobilier	(435)			(435)
Provisions sur titres ALFR Opportunity Invest	(100)			(100)
Provisions sur titres Kize	(333)			(333)
Provisions sur titres Adomos		(2 203)		(2 203)
Provisions sur titres Allo Data		(600)		(600)
Total provisions sur titres de participation	(868)	(2 803)	0	(3 671)
Provisions sur Obligations Adomos		(305)		(305)
Total provisions sur autres titres immobilisés	0	(305)	0	(305)
Total provisions sur immobilisations financières	(868)	(3 108)	0	(3 976)
Total immobilisations financières nettes	3 023	(2 483)	17	522

Les titres de participations de la société LES EDITIONS PARIS IMMOBILIER n'ont pas fait l'objet de dépréciation supplémentaire en 2023.

La société ACHETER-LOUER.FR a fait l'acquisition de titres de participations :

- de la société GETKEY pour 50 K€
- de la société TRIDISPHERE.FR pour 2K €
- de la société TRIDISPHERE PRODUCTION pour 47 K€

Compte tenu de la situation financière de la société KIZE, la société a déprécié 100% des titres de participation ainsi que le compte courant. Etant entendu que la filiale ALFR OPPORTUNITY INVEST détient également pour 500 K€ des titres KIZE, celle-ci a fait l'objet d'une dépréciation dans les comptes sociaux du même montant.

Les titres de la société ALLO DATA ont été déprécié pour 600 K€.

Au regard de la situation financière d'ADOMOS, les titres de participations ont été dépréciés à 100 % et les Obligations convertibles d'Adomos ont été dépréciés à hauteur de 305 K€. Les 200 K€ d'obligations restants ont été convertis en 2024.

Dépôts et cautionnements

Aucun nouveau dépôt de garantie n'a été versé en 2023.

3.4. Tableau des filiales et participations

Informations financières (€)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette			
Editions Paris Immobilier	8 000	-174 888	99,63%	520 304	85 304	122 623	81 653	82 584
ALFR Opportunity Invest	100 000	-542 014	100,00%	100 000	0	1 090 698	0	-20 344
Allo Data	5 000	46 257	100,00%	650 000	50 000		128 163	-20 035
Adomos	436 663	8 707 159	17,60%	2 202 900	0	2 798	1 609 204	-6 928 526
Tridisphère.fr	2 000	-23 949	90,00%	1 800	1 800	9 609	41 895	-23 949
Tridisphère Production (Madagascar)	55 314	-69 470	85,00%	47 304	47 304	78 365	30 434	-69 470
Kize	0	-331 846	5,60%	333 286	0	259 886	126 323	-331 846
GetKey	10 225	326 755	1,30%	50 274	50 274	0	0	-254 074

3.5. Travaux en-cours

Néant.

3.6. Informations sur les créances

Les créances de la société au 31 décembre 2023 présentent une échéance de moins d'un an pour certains et d'autres à plus d'un an, hormis les clients douteux et les clients provisionnés qui sont des créances de plus d'un an.

Les créances clients sont valorisées à leur valeur nominale pour un montant de 798 K€ à fin 2023 (contre 771 K€ au 31 décembre 2022).

Les créances clients font l'objet d'une dépréciation à hauteur de 221 K€ au 31 décembre 2023 (contre 36 K€ au 31 décembre 2022).

Aussi, l'ensemble des créances d'exploitation détenues par la société ACHETER-LOUER.FR sur sa filiale la société LES EDITION PARIS IMMOBILIER s'élève au 31 décembre 2023 à 210 K€ (contre 257 K€ en 2022).

Les autres créances se décomposent ainsi :

(en k€)	31/12/2023	31/12/2022
TVA déductible sur biens et services	105	112
TVA sur Factures non Parvenues	7	18
Etat, impôts sur les sociétés	0	0
Avoirs à obtenir	9	9
Personnel	0	0
Réserves de financement d'affacturage	0	0
Acomptes versés sur commandes	0	1
Fournisseurs débiteurs	1	10
Crédit de TVA	91	29
Créances diverses	1 484	1 336
Dépréciations autres créances	(660)	0
TOTAL Autres créances	1 037	1 514

Les créances diverses sont composées principalement de créances détenues par la société ACHETER-LOUER.FR sur sa filiale la société LES EDITION PARIS IMMOBILIER à hauteur de 43 K€, sur sa filiale la société Kize à hauteur de 260 K€ (déprécié à 100%) et sur sa filiale ALFR OPPORTUNITY INVEST à hauteur de 1 091 K€ dans le cadre d'une convention de trésorerie (déprécié à hauteur de 400 K€), de Tridisphère production à hauteur de 78 K€ et Tridisphère.fr à hauteur de 10K€.

3.7. Produits à recevoir

(en k€)	31/12/2023	31/12/2022
Factures à établir	0	0
Etat	0	1
TOTAL produits à recevoir	0	1

3.8. Disponibilités et VMP

(en k€)	31/12/2023	31/12/2022
Disponibilités	8	381
Découverts et concours bancaires	(35)	(1)
Trésorerie d'encaisse	(27)	380
Valeurs mobilières de placement	0	0
TRESORERIE NETTE	(27)	380

3.9. Charges constatées d'avance

Au 31 décembre 2023, le poste charges constatées d'avance s'élève à 24 K€ (contre 25 K€ en 2022) et sont composées principalement de loyers, d'échéances de crédit-baux et de primes d'assurances.

3.10. Capital

Le capital social de la société ACHETER-LOUER.FR est composé au 31 décembre 2023 de 9 796 881 actions de valeur nominale de 0.0138 € (contre 22 691 740 actions au 31 décembre 2022).

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES						
(en €)	Capital	Réserves indisponibles	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Situation à la clôture du 31/12/2021	30 469 188	0	22 079	-3 031 892	-18 572 675	8 886 700
Affectation du résultat n-1				-18 572 675	18 572 675	0
Réduction de Capital	-301 817 913	280 259 611		21 558 302		0
Augmentation de Capital	33 313 245 174					33 313 245 174
Résultat ALFR 2022					-43 506 388 196	-43 506 388 196
Situation à la clôture du 31/12/2022	33 041 896 449	280 259 611	22 079	-46 265	-43 506 388 196	-10 184 256 323
Affectation du résultat n-1		-43 506 388 196			43 506 388 196	0
Réduction de Capital	-43 239 304 236	43 239 257 971		46 265		-0
Augmentation de Capital	10 197 542 984					10 197 542 984
Résultat ALFR 2023					-9 705 537	-9 705 537
Situation à la clôture du 31/12/2023	135 197	13 129 386	22 079	0	-9 705 537	3 581 124

La variation du capital social est liée à une augmentation de capital à hauteur de 10 197 543 K€ ainsi qu'une réduction de 43 239 304 K€ réalisées courant 2023 telle que précisée dans la partie « Evénements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2023 ».

3.11. Provisions pour risques et charges

(en k€)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Provisions pour risques prud'homaux	30		30	0
Provisions pour risques divers	0			0
Total provisions pour risques et charges	30	0	30	0

3.12. Emprunt obligataire

L'emprunt obligataire s'élève à 5 140 K€ au 31/12/2023.

cf. 1.1 § mise en place d'un emprunt obligataire et augmentation de capital

3.13. Dettes

Au 31 décembre 2023, l'ensemble des dettes fournisseurs représentant 692 K€ (contre 385 K€ en 2022), des fiscales et sociales représentant 717 K€ (contre 514 K€ en 2022) et des dettes sur immobilisations représentant 67 K€ (contre 47 K€ en 2022) ont une échéance inférieure à 1 an.

Les autres dettes s'élèvent à 33 K€ au 31 décembre 2023 (contre 38 K€ en 2022).

Les dettes fiscales et sociales se décomposent de la façon suivante :

(en k€)	31/12/2023	31/12/2022
Personnel	98	119
Organismes sociaux	427	254
Etats, TVA	151	120
Etat, divers	40	21
Total des dettes fiscales et sociales	717	514

3.14. Charges à payer

(en k€)	31/12/2023	31/12/2022
Factures non parvenues	68	135
Personnel	98	118
Dettes sociales	38	41
Etat	40	21
Total charges à payer	245	315

3.15. Risque de taux ou risque devises

Il n'existe aucun actif, passif ou engagement comportant un risque de taux ou un risque devises.

3.16. Produits constatés d'avance

Comme en 2022, il n'y a pas de produits constatés d'avance comptabilisés au 31 décembre 2023.

4. Compte de résultat

4.1. Ventilation des produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires d'ACHETER-LOUER.FR est en baisse de 38.48 %, soit 2 160 K€ au 31 décembre 2023 contre 3 511 K€ en 2022. Les produits d'exploitation s'établissent quant à eux à 2 873 K€ (contre 4 409 K€ en 2022), soit une diminution de près de 35 %.

(en k€)	31/12/2023	31/12/2022	Var° %
Chiffre d’Affaires	2 160	3 511	-38,48%
<i>Revenus activité presse</i>	<i>259</i>	<i>331</i>	<i>-21,83%</i>
<i>Revenus activité Internet</i>	<i>1 424</i>	<i>2 618</i>	<i>-45,60%</i>
<i>Revenus activité BtoB</i>	<i>365</i>	<i>350</i>	<i>4,34%</i>
<i>Revenus divers</i>	<i>112</i>	<i>212</i>	<i>-47,30%</i>
Autres Produits d’Exploitation	713	898	-20,57%
<i>Production immobilisée</i>	<i>654</i>	<i>889</i>	<i>-26,36%</i>
<i>Reprises sur provisions d'exploitation</i>	<i>50</i>	<i>2</i>	<i>1894,65%</i>
<i>Produits d’exploitation divers</i>	<i>9</i>	<i>7</i>	<i>33,16%</i>
Produits d’exploitation	2 873	4 409	-34,83%
Dont chiffre d’affaires étranger (réalisé dans l’Union Européenne)	0	0	

Les revenus de l’activité Internet comprennent des échanges d’adresses emails pour un montant de 1 000 K€ en 2023 (contre 2 000 K€ en 2022).

La production immobilisée qui s’élève à 654 K€ au 31 décembre 2023 (contre 889 K€ en 2022) correspond au développement de plusieurs modules, cf. 3.1 Immobilisations Incorporelles.

4.2. Achats de marchandises et Matières premières

Il n’y a plus aucun achat de matières premières depuis 2013 car le papier est fourni par l’imprimeur.

4.3. Autres achats et charges externes

(en k€)	31/12/2023	31/12/2022
Travaux d'impression, PAO et papiers	212	265
Sous-traitance distribution	40	54
Dépenses site Internet Acheter-Louer.fr	204	267
Déplacement, missions et réceptions	143	138
Loyers et locations diverses	118	115
Publicité et marketing	51	42
Honoraires juridiques, comptables et divers	732	744
Frais postaux et frais de télécom.	79	61
Autres charges d’exploitation	182	236
Total	1 762	1 922

4.4. Produits et charges financières

En 2023, le résultat financier s'élève à -6 212 K€ contre -43 503 365 K€ en 2022 et se décompose de la manière suivante :

- Dotations pour dépréciation des titres Adomos (2 203 K€)
- Dotations pour dépréciation des titres Allo Data (600 K€)
- Dotations pour dépréciation des obligations Adomos (305 K€)
- Dotations pour dépréciation des comptes courants Kize (57 K€)
- Intérêts des emprunts et divers intérêts : 9 K€
- Charges financières liées à la conversion des OCEANE : 10 195 823 K€. En effet, le contrat d'émission des OCEANE signé en date du 19 mai 2021 précise que lorsqu'à la date de chaque conversion le cours de bourse est inférieur à la valeur nominale, une commission additionnelle de conversion est due. Ces charges financières constituent une partie des commissions additionnelles constatées au cours de cet exercice.
- Reprise des charges financières liées à la conversion des OCEANE : 10 192 769 K€
- Produits d'intérêts des comptes courants : 15 K€
- Revenus des VMP : 1 K€

4.5. Produits et charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles se sont élevées 61 K€ en 2023 (contre 39 K€ en 2022). Au titre de 2023, les charges exceptionnelles se ventilent de la manière suivante :

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| - Créances devenues irrécouvrables | 43 K€ |
| - Sortie immobilisations financières | 17 K€ |
| - Régularisations diverses | 1 K€ |

Les produits exceptionnels (25 K€) en 2023 contre (2 K€ en 2022) sont composés de régularisations diverses pour 11 K€ et de cessions d'immobilisations financières pour 14 K€.

4.6. Effectif moyen

Effectifs moyen	2023	2022
Ingénieurs & Cadres	7	6
Maîtrise & Techniciens	3	3
Employés	5	7
Total	15	16

5. Engagements hors-bilan

5.1. Engagements de crédit – bail

Néant

5.2. Engagements et cautions

Engagements reçus : Etat pour 417 K€ (PGE)

Engagements donnés : sûretés réelles accordées en garantie

Nantissement consenti par la Société sur son fonds de commerce

L'URSSAF Ile-de-France a requis l'inscription prévue par l'article L. 243 4 du Code de la sécurité sociale sur les biens meubles de la Société en garantie respectivement de la somme de 56 554 € due au titre des cotisations sociales sur la période d'août 2023 et de la somme de 48 029 € due au titre des cotisations sociales sur la période de septembre 2023.

6. Rémunération des dirigeants

Communiquer la rémunération des dirigeants conduirait à indiquer une rémunération individuelle.

7. Identité de la société consolidante

Le groupe ACHETER-LOUER.FR a décidé d'établir des comptes consolidés au 31 décembre 2023 en y intégrant les comptes retraités de ses filiales LES EDITION PARIS IMMOBILIER, ALFR OPPORTUNITY INVEST ET ALLO DATA, TRIDISPHERE.FR ET TRIDISPHERE PRODUCTION.

L'identité de la société consolidante est la suivante :

Société mère du groupe : ACHETER-LOUER.FR

Siège social : 2, rue de Tocqueville
75017 Paris

N° SIREN : RCS Paris B 394 052 211